



NEMOVITOSTNÍ FOND

report 10/2020

Zhodnocení od spuštění: **+23,95%**

**.CZECH
FUND**

REAL ESTATE
INVESTMENT

www.czech-fund.cz

Výše uvedené údaje o výkonnosti se týkají minulého období. Historické výnosy nezaručují podobné výnosy v budoucnu. Investování do podílových listů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy těchto investičních nástrojů, z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů, resp. zemí. Investor nese plně riziko své investice, včetně možné ztráty. Prezentované zhodnocení v minulých letech je již očištěno o nákladovost fondu (TER), konečný výnos investice však může být ovlivněn v důsledku vstupního/výstupního poplatku, který musí investor v souvislosti s investicí do fondu provést. Výnos od spuštění je za období 23.02.2016–30.09.2020. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 10/2020

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LI0294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k k 30. 6. 2020):	1,22 % p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	3 až 5 let
Valuace:	Měsíční
AUM:	5 185,08 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k k 31. 10. 2020:	123,95 Kč
Výkonnost fondu YTD:	2,74 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	3,92 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,56 let
Průměrná obsazenost budov:	98 %

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association (www.lafv.li).

Rizikovost fondu



Komentář

k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci říjnu vzestup o 0,2 % na hodnotu 123,95 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 3,92 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce října zůstala beze změn, ocenění této části je hodnotou 7,0 miliard Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,185 miliardy Kč.

Realitní trh

Dopady vzniklé v souvislosti s aktuálně přijatými krizovými opatřeními státu zasahují opětovně celou společnost a mají své nemalé ekonomické následky. Podobně jako při první vlně dospěla situace vlivem vládních opatření k částečnému uzavření ekonomiky a omezení maloobchodního prodeje. Ačkoliv tato opatření byla přijata opět velmi rychle, na rozdíl od jara je dnešní situace v mnoha ohledech zásadně jiná. Není výrazně omezen pohyb zboží a osob mezi jednotlivými zeměmi, vládní kompenzační opatření nevznikají se zpožděním „od nuly“ – mnohá dále běží (zejména k udržení zaměstnanosti), nová opatření (jako podpora nájemného) byla zavedena okamžitě s vyhlášením restriktivních opatření. Jiné je ekonomické prostředí. Na trzích nepanuje panika, jako tomu bylo v únoru a březnu, trhy, resp. lidé se s určitými omezeními sžili. Současná situace bude mít dopad zejména na poptávkovou stranu ekonomiky (na rozdíl od jara, kdy šlo primárně o tzv. nabídkový šok). V neposlední řadě, druhá vlna nepřišla zcela nenadále, většina subjektů s ní počítala, a na situaci je připraven i CREIF.

Aktuálně se vládní opatření dotkla, podobně jako na jaře, asi polovina celého portfolia CREIFu, zbylá polovina nájemců tedy nadále funguje. Na tomto relativně vysokém podílu se pozitivně projevila skladba nájemníků, kdy velkou část tvoří prodejci zboží základní potřeby (potravin, lékárny, drogerie). Ač došlo i k omezení nedělního prodeje, z dostupných víkendových dat vyplývá, že se omezení nedělního prodeje projeví časovým posunem poptávky – výpadek neděle nahrazuje kumulace nákupů v sobotu či v pátek. Omezení prodeje nikterak nezprošťuje nájemce z placení nájmu za své prostory. Vláda nevyhlásila žádné moratorium na nájmy, ani nevyhlásila program, který by byl podmíněn spoluúčastí vlastníků nemovitostí. Naopak, vláda okamžitě zavedla program „COVID nájemné – výzva 2“, kde je podpora odvozena nikoliv od současných či budoucích nájmu, ale od nájmu minulých (nájemník, pokud patří mezi subjekty ohrožené vládními opatřeními, má nárok na podporu ve výši 50 procent zaplaceného nájemného v období července až září 2020, neboli 1,5 měsíce). Tuto částku nájemci použijí na platbu nájemného v říjnu a listopadu, případně v listopadu a prosinci, a nemělo by tak dojít k dalším větším výpadekům u běžných nájemců. Nájemníci mohou čerpat i řadu další programů zejména na zaměstnance. To vše vytváří podstatně jednodušší prostředí a větší stabilitu, než tomu bylo na jaře.

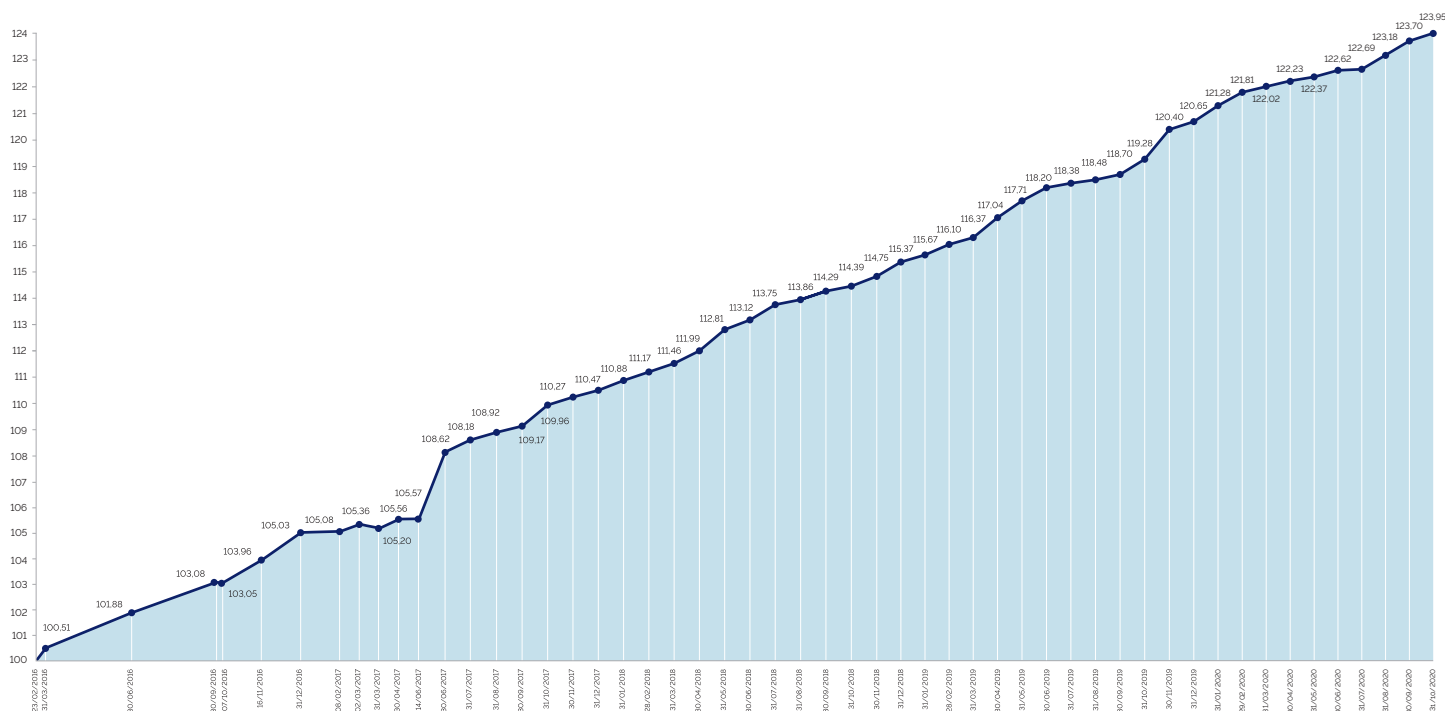
I přes mimořádné události tohoto roku nebyla výkonnost fondu ani v jednom měsíci v červených číslech. **V aktuálním měsíci dosáhl fond zhodnocení 0,20 %. V tomto, o něco nižším výnosu se projevilo drobné snížení ocenění 8 nemovitostí, a to celkem o 19 mil. Kč. Vzhledem k velikosti fondu a současné situaci je to zanedbatelné číslo a jen podtrhuje stabilitu našeho portfolia.** Při srovnání výkonnosti fondu za třetí čtvrtletí s předešlým rokem je letošek dokonce mírně lepší. **Celková výkonnost od počátku roku k říjnu byla 2,74 procenta, za posledních 12 měsíců 3,92 procenta** a za celý rok 2020 stále očekáváme výkonnost nad 3 procenty. Příští rok by pak měl znamenat postupný návrat k situaci z loňského roku. Vzhledem k pandemické situaci je fond připraven i na novou vlnu vládních opatření. Na některých společnostech fond již vytvořil rezervy v řádu desítek milionů korun. I to je důvod, proč by měl být dopad současných opatření na výkonnost fondu do konce roku jen minimální. V rámci CREIF pak bylo za poslední měsíce prodlouženo 130 nájemních smluv, tedy celá třetina všech nájemních smluv, což má výrazně pozitivní efekt na hodnotu nemovitostí a výkonnost fondu. Průměrná doba expirace nájmu se tak mezi březnem a zářím letošního roku prodloužila z 4,2 na 4,6 roku.

Během třetího čtvrtletí obecně ožila spotřeba a tím i maloobchodní prodej. To způsobilo, že se maloobchodní tržby (bez prodeje aut a pohonných hmot) dokonce i ve stálých cenách dostaly za období leden až srpen dokonce nad tržby stejného období loňského roku. Tento trend se projevil i v nemovitostech vlastněných fondem. Z dat vyplývá, že průměrný nákupní koš v obchodních centrech CREIFu vzrostl zhruba o 20 procent, a i když došlo k částečnému poklesu návštěvnosti v průměru zhruba o 11 procent, průměrný obrát vzrostl o 4,5 procenta. Pozitivně bude na portfolio fondu působit rovněž trend, kdy se zákazníci odklání od nákupů v tzv. specializovaných prodejnách potravin a častěji nakupují u prodejců s převahou potravin v tzv. nespécializovaných prodejnách (tj. supermarketu). Zatímco tržby v obchodech s potravinami ve specializovaných prodejnách dle dat ČSÚ za prvních osm měsíců meziročně klesly o téměř 11 procent, tržby v prodejnách typu supermarketu vzrostly o 0,6 procenta. Recese neznamená automaticky pokles tržeb a zisků maloobchodních řetězců a prodejců. Maloobchod se základním zbožím (prodejci tvoří většinu portfolia fondu) je obecně poměrně rezistentní vůči ekonomickému cyklu. Fond bude v následujících měsících rovněž těžit z efektu vánočních nákupů, které budou z velké části odloženy na těsně předvánoční dobu.

Na českém nemovitostním trhu je stejně jako na evropské úrovni očekáván vyšší objem a počet transakcí na konci letošního a začátkem příštího roku. Celkový objem uzavřených investičních transakcí do komerčních realit v Česku za tři čtvrtletí převýšil 2,1 miliardy eur, což odpovídá průměrné investiční výši za posledních pět let. Předpokládaný objem investic za celý rok 2020 se odhaduje na přibližně 2,6 miliardy eur. Nárůstu transakcí bude napomáhat vysoká likvidita, nízké úrokové sazby, omezená výstavba a stabilní a kapitalizovaný bankovní sektor. Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) se u většiny typů nemovitostí od začátku roku nezměnily. Pohybují se tak na úrovni 4,25 % u kancelářských budov, na úrovni 5 % u industriálních nemovitostí, a u retailových nemovitostí se pak prime yield pohybuje na úrovni 5,5 %. K nárůstu prime yieldu došlo u tzv. high-street lokalit, které jsou zasaženy poklesem cestovního ruchu. Prime yield se u těchto nemovitostí pohybuje na úrovni 4,25 %. Výnos u prime retail parků se pohybuje okolo 6 %.

Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
2020	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20			+2,74 %
2019	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	+4,58 %
2018	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	+4,43 %
2017	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	+5,17 %
2016	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	+5,04 % **



* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.li

** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23.02.2016 do 31.12.2016. Zhodnocení od spuštění fondu do 31.10.2020 je 23,95 %.

Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu. Předchozí výkonost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v podílovém fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do podílového fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Složení nemovitostní části portfolia fondu



V současné době držené nemovitosti
v hodnotě **7 000 000 000 Kč**,
187 413 m² podlahové plochy

JYSK Mělník a JYSK Vyškov jsou obsaženy v SPV Retail Project V-M s.r.o., JYSK Písek a JYSK Jindřichův Hradec jsou obsaženy v SPV DRFG Retail Arena Alfa s.r.o., Průmyslový areál ProStorage Praha je obsažen v SPV ProStorage s.r.o., Retailový park v Praze na Chodově je obsažen v SPV Retail Arena Chodov s.r.o., Poliklinika Vyškov je obsažena v SPV Poliklinika Vyškov s.r.o., Náměstí Svobody 20, Brno je obsaženo v SPV Náměstí Svobody 20 s.r.o., Retail Park Kyjov je obsažen v SPV Retail Park Kyjov s.r.o., Retail Park Vyškov je obsažen v SPV Retail Park Vyškov s.r.o., Retail centrum Aš je obsaženo v SPV Retail Park Aš s.r.o., Retail Park České Budějovice je obsažen v SPV Retail Park CAR CB s.r.o., OC Lannova je obsažen v SPV City Center Properties Lannova s.r.o., OC Paráda Hodonín je obsaženo v SPV Retail Park PARÁDA Hodonín a.s., OC Géčko Liberec je obsaženo v SPV NC Géčko Liberec s.r.o., Nový Tuzex je obsažen v SPV Retail Park Nový Tuzex s.r.o., Tesco Český Těšín je obsaženo v SPV Český Těšín Property Development s.r.o., Retail Park Český Těšín je obsažen v SPV DRFG Retail Arena GAMA s.r.o., Retail Park Trutnov je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Lomnice nad Popelkou je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Libochovice je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Retail Park Mělník je obsažen v SPV Retail Park Mělník s.r.o., Retail Park Valašské Meziříčí je obsažen v SPV Retail Park Valašské Meziříčí s.r.o., Retail Park Lanškroun je obsažen v SPV Retail Park Lanškroun s.r.o., Retail Park Letovice je obsažen v SPV Retail Park Letovice s.r.o., OC Litoměřice je obsaženo v SPV Retail Park Litoměřice s.r.o., Olomouc CITY je obsaženo v SPV NC CITY Olomouc a.s., Penny Market Uherské Hradiště, Penny Market Ostrava Radvanice, Penny Market Ostrava Vratimov jsou obsaženy v SPV Pekařská 21 s.r.o., Retail Park Černý Most je obsažen v SPV Retail Park Černý Most s.r.o., Retail Park České Budějovice je obsažen v SPV Retail Park České Budějovice s.r.o., Retail Park Mikulov je obsažen v SPV Retail Park Mikulov s.r.o., Albert Beroun, Varnsdorf jsou obsaženy v SPV Retail Project BV s.r.o., Cataler Týniště je obsaženo v SPV TYNO PARK s.r.o., OC Haná Olomouc je obsaženo v SPV NC Hana Olomouc a.s.

Nemovitosti ve fondu

	Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m ²)	Významní nájemci
01	ProStorage	Praha	Industrial	8 216	Various
02	JYSK Vyškov	Vyškov	Retail	1 075	JYSK
03	JYSK Mělník	Mělník	Retail	1 170	JYSK
04	JYSK Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Retail	1 551	JYSK
05	JYSK Písek	Písek	Retail	1 100	JYSK
06	Poliklinika Vyškov	Vyškov	Hospitals	1 523	N/A
07	Retail Arena Chodov	Praha	Retail	6 397	Decathlon
08	Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Office	2 359	PwC, New Yorker
09	OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 041	OKAY, Pompo, PEPCO
10	Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 325	Mountfield
11	Retail Park Aš	Aš	Retail	2 667	KiK, PEPCO, Teta
12	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
13	OC Lanova	České Budějovice	Retail	8 901	New Yorker, Tiger, Rossmann
14	OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 022	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
15	Géčko Liberec	Liberec	Retail	11 110	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
16	OC Riviéra (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 758	Phase
17	Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	1 674	KiK, Planeo elektro, Dráčik
18	Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
19	Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 329	TESCO, OBI
20	Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
21	Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
22	Retail Park Mělník	Mělník	Retail	1 128	PEPCO, Planeo elektro
23	Retail Park Valašské Meziříčí	Valašské Meziříčí	Retail	3 036	Deichmann, Gate, JYSK, Pompo, Sportisimo, Teta
24	Retail Park Lanškroun	Lanškroun	Retail	2 295	Dr.Max, KiK, Pet Center, Teta
25	Retail Park Letovice	Letovice	Retail	402	Teta, Vesna
26	OC Litoměřice	Litoměřice	Retail	16 145	OBI, Albert
27	Penny Market Ostrava Radvanice	Ostrava	Retail	1 509	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
28	Penny Market Ostrava Vratimov	Ostrava	Retail	1 508	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
29	Penny Market Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	Retail	918	Penny Market, řeznictví Makovec, KiK
30	OC Olomouc CITY	Olomouc	Retail	19 646	CineStar, Sportisimo, Datart, CCC, KiK
31	Retail Park Černý Most	Praha	Retail	2 114	Phase, Super ZOO
32	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	3 666	Penny Market, teta, PEPCO
33	Retail Park Mikulov	Mikulov	Retail	1 766	KiK
34	Albert Beroun	Beroun	Retail	4 279	Hypermarket Albert
35	Albert Varnsdorf	Varnsdorf	Retail	4 531	Hypermarket Albert
36	Cataler Týniště	Týniště nad Orlicí	Industrial	13 651	Cataler
37	Retail Park Haná Olomouc	Olomouc	Retail	10 156	A3 Sport, KiK, CCC

Plocha celkem

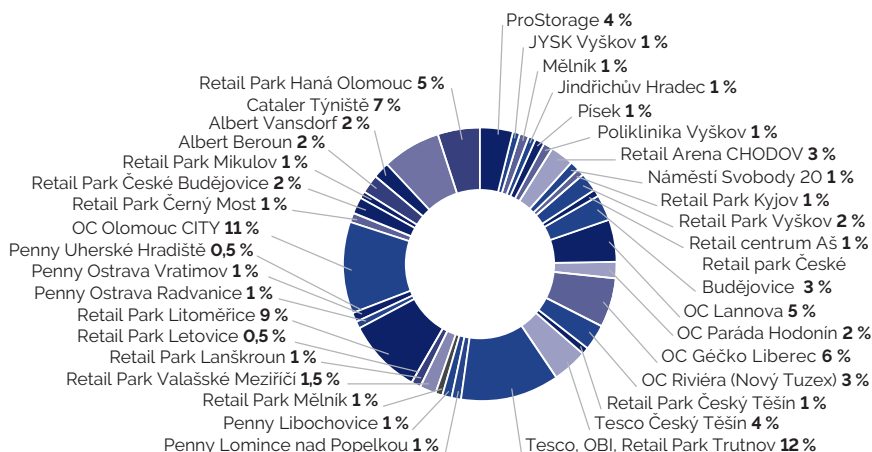
187 413 m²



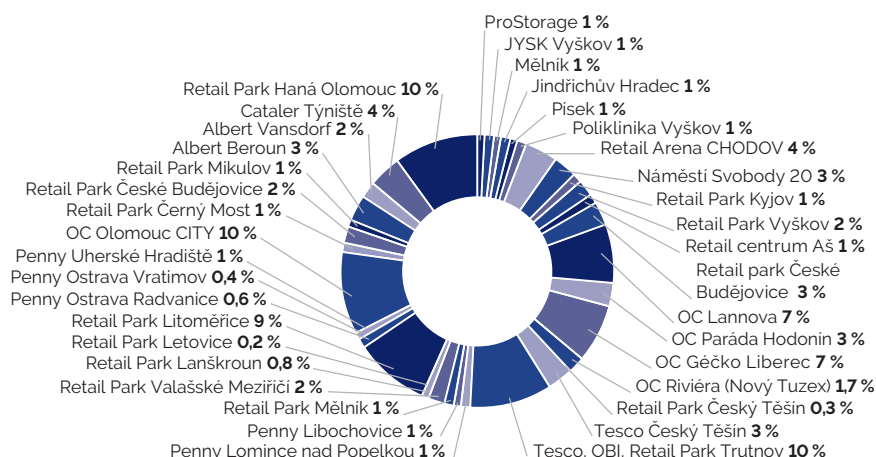
Základní informace pro investory

Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND investuje do již fungujících, společensky a morálně akceptovatelných nemovitostních projektů na území České republiky, které mají potenciál dlouhodobého konzistentního výnosu. Plánovaný cílový čistý výnos pro investory do podílových listů je 4–5 % ročně. Cílem je investorům přinášet stálý a předvídatelný zisk při každé valuaci fondu, která probíhá pravidelně každý měsíc. Minimální doporučený investiční horizont je v ČR tři roky. Aplikujeme jednoduchou a přímou strategii, kdy do fondu vyhledáváme nemovitostní projekty, které jsou obsazeny spolehlivými nájemníky se zajištěnými dlouhodobými nájemními kontrakty.

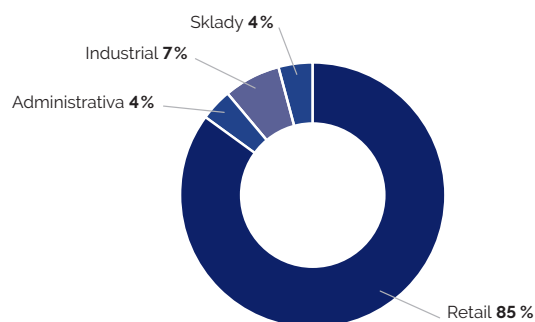
Struktura plochy ve fondu



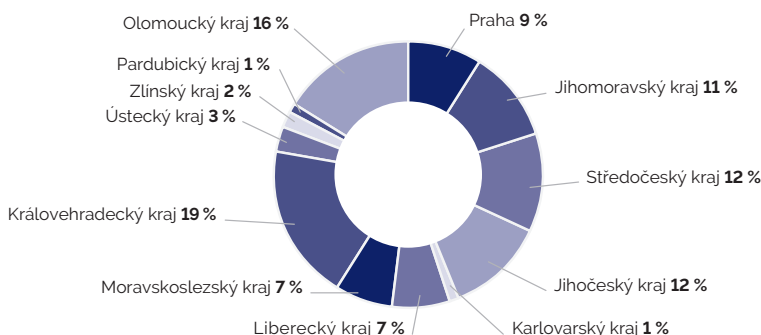
Podíl na nájemním výnosu fondu



Podíl na nájemním výnosu dle typu plochy



Struktura plochy fondu dle geografie



Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice.