



NEMOVITOSTNÍ FOND

report 09/2019

Zhodnocení od spuštění: **+18,70 %**

**.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 plné 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 23.02.2016–30.09.2019. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 09/2019

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LI0294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 31. 12. 2018):	1,26 % p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	Min. 3 roky
Valuace:	Měsíční
AUM:	3 884,41 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 09. 2019:	118,70 Kč
Výkonnost fondu YTD:	2,89 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	3,86 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	45 %
Průměrná doba expirace nájmu:	3,4 let
Průměrná obsazenost budov:	98 %

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

Komentář k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci září vzestup o 0,19 % na hodnotu 118,70 Kč. Zhodnocení fondu za letošní rok je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 2,89 % („YTD“) a za posledních 12 měsíců je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 3,86 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce září zůstala beze změn, avšak příprava další akvizice do fondu je plněm běhu s plánovanou realizací do konce tohoto roku. Nemovitostní majetek pod správou fondu ke konci září 2019 je oceněn hodnotou 4,021 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 3,88 miliardy Kč.

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.

Realitní trh

V prvním týdnu října Český statistický úřad zveřejnil údaje o vývoji průmyslové a stavební produkce. Průmyslová produkce poklesla meziročně o 1,2 % a stavebnictví o 2,4%. Největší pokles ve stavebnictví zaznamenalo pozemní stavitelství s meziročním poklesem 3,8 %. Stavební úřady rovněž vydaly o 1,1 % stavebních povolení méně než ve stejném období před rokem. Na druhou stranu hodnota staveb vzrostla meziročně o 3,3 %. Ve stejnou dobu začínají z Německa přicházet informace o poklesu podnikatelské aktivity, která v zemi poklesla poprvé za více než šest let. Nejen tento faktor přiměl přední německé hospodářské instituty snížit odhad růstu ekonomiky na letošní rok z 0,8 % na 0,5 %. Úlevu světovému hospodářství by mohl přinést pozitivnější vývoj v hospodářské válce mezi USA a Čínou a vyjasnění situace okolo Brexitu.

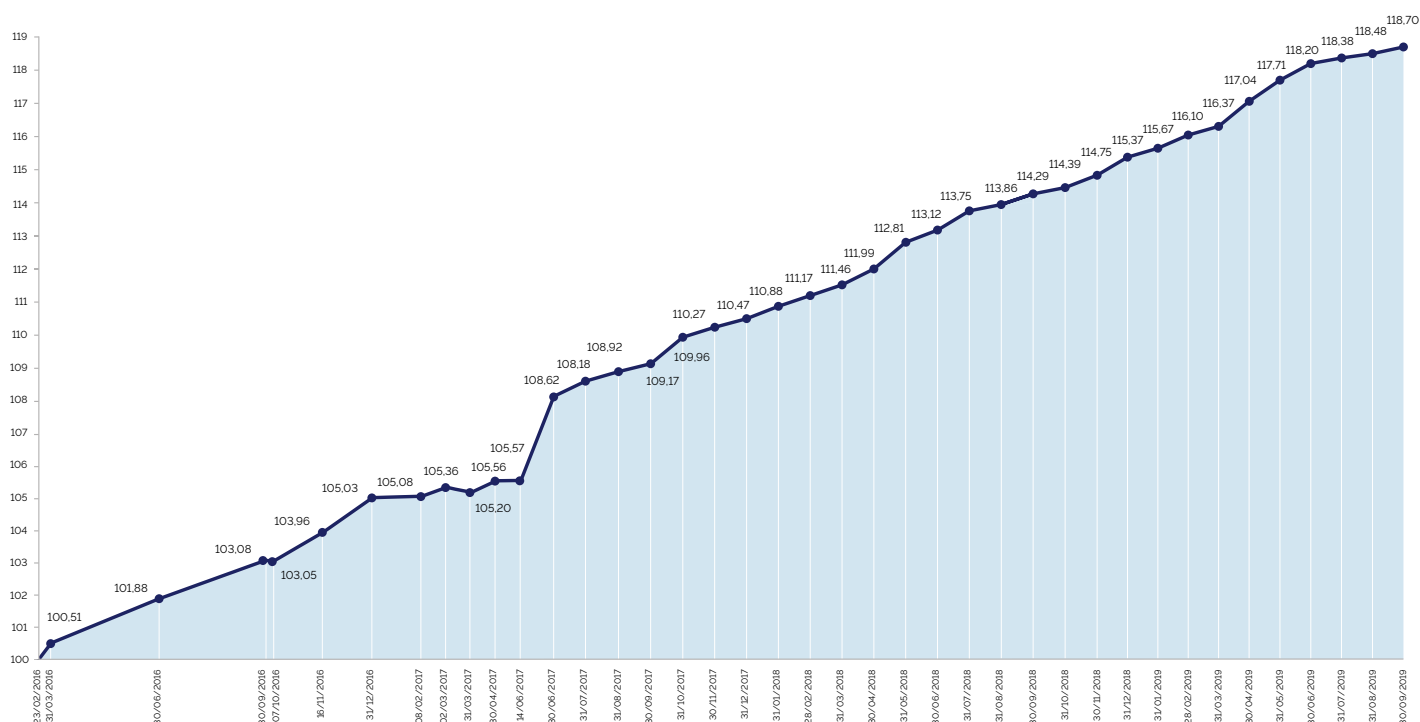
Objem investic do nemovitostí dosáhl v 1. čtvrtletí letošního roku přibližně 900 mil EUR, ve druhém čtvrtletí cca 800 mil EUR, což je o 59 % více než ve stejném období minulého roku. Ačkoli ještě nebyla zveřejněna čísla za 3. čtvrtletí (objeví se až v příštím reportu), odhadujeme, že objem investic se bude pohybovat okolo 400 – 600 mil EUR.

I přes to, že prázdniny bývají v oblasti nemovitostí nejméně aktivním obdobím, v Česku došlo během prázdnin k prodeji aktiv za téměř 10 mld Kč (přibližně 400 mil EUR). V září došlo k prodeji Olympie v Olomouci britskému investorovi Catalyst Capital za nezveřejněnou částku. Po zhruba dvou letech prodala společnost LaSalle kancelářskou budovu River Garden I v pražském Karlíně společnosti HIH Real Estate, odhadem za 60 – 80 mil EUR.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) zůstávají na úrovni 4,5 % u kancelářských budov. Spekuluje se, že prodej nemovitosti Drn by mohl prime yield kancelářských nemovitostí posunout blíže ke 4 %. Prime yield zůstává na úrovni 5,5 % u industriálních nemovitostí a na úrovni 4,85 % u nákupních center. Výnos u prime retail parků se pohybuje okolo 6 %.

Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
2019	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19				+2,89 %
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 % **

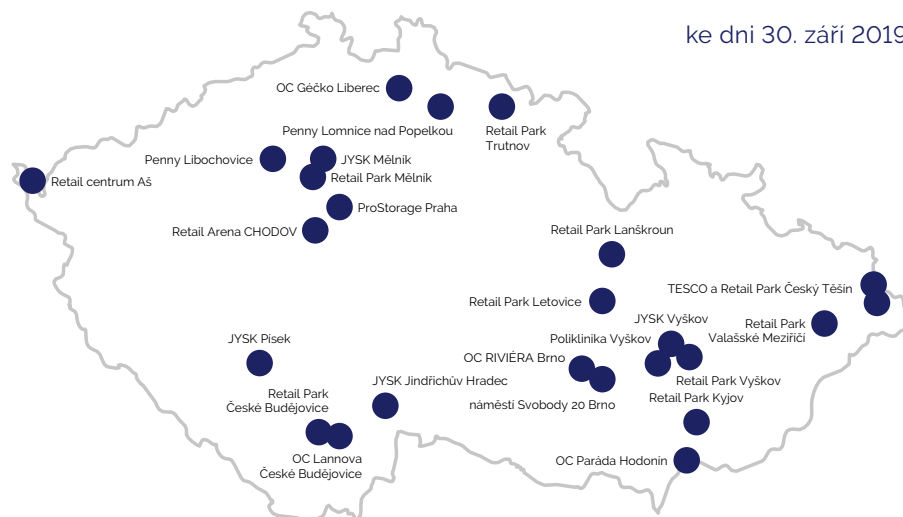


* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.li

** 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 30.09.2019 je 18,70 %.

Tento dokument vytvořil řízovatel 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



Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m²)	Významní nájemci
Géčko Liberec	Géčko Liberec	Retail	11 207	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
OC Lanova	České Budějovice	Retail / Kanceláře	8 892	New Yorker, Tiger, Rossmann
ProStorage	Praha – Hostivař	Logistika	8 221	Various
Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
Retail Arena Chodov	Praha – Chodov	Retail	6070	Decathlon
OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 115	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 326	Mountfield
JYSK Písek, Jindřichův Hradec	Písek, Jindř. Hradec	Retail	2 753	JYSK
Retail Park Aš	Aš	Retail	2 667	KIK, PEPCO, Teta
Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Kanceláře	2 362	PwC, New Yorker
JYSK Mělník, JYSK Vyškov	Mělník, Vyškov	Retail	2 175	JYSK
Poliklinika Vyškov	Vyškov	Hospitály	1 862	N/A
OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 026	OKAY, Pompo, PEPCO
OC Riviéra (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 352	Phase
Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	9 430	KIK, Planeo elektro, Dráčik
Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 322	TESCO, OBI
Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
Retail Park Mělník	Mělník	Retail	1 128	PEPCO, Planeo elektro
Retail Park Valašské Meziříčí	Valašské Meziříčí	Retail	3 036	Deichmann, Gate, JYSK, Pompo, Sportisimo, Teta
Retail Park Lanškroun	Lanškroun	Retail	2 295	Dr.Max, KIK, Pet Center, Teta
Retail Park Letovice	Letovice	Retail	402	Teta, Vesna
Plocha celkem			115 943 m²	

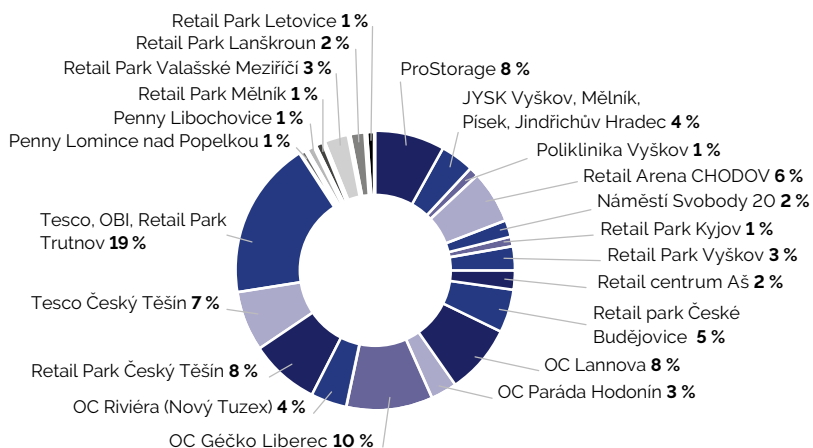
JYSK Mělník a JYSK Vyškov jsou obsaženy v SPV Retail Project V-M s.r.o., JYSK Písek a JYSK Jindřichův Hradec jsou obsaženy v SPV DRFG Retail Arena Alfa s.r.o., Průmyslový areál ProStorage Praha je obsažen v SPV ProStorage s.r.o., Retailový park v Praze na Chodově je obsažen v SPV Retail Arena Chodov 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 Lanova je obsažen v SPV City Center Properties Lanova 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.



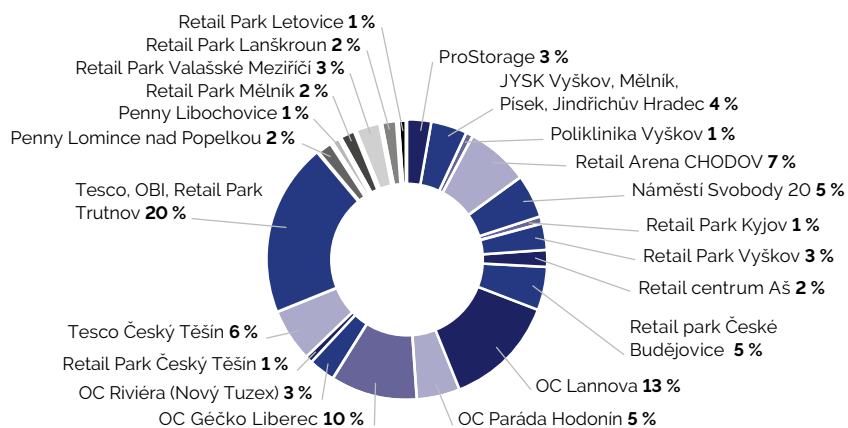
Základní informace pro investory

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 vzhledem k daňovému testu 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.

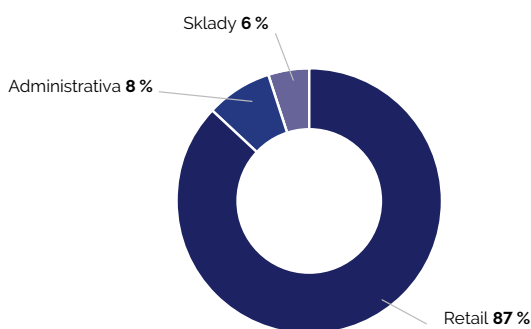
Struktura plochy ve fondu



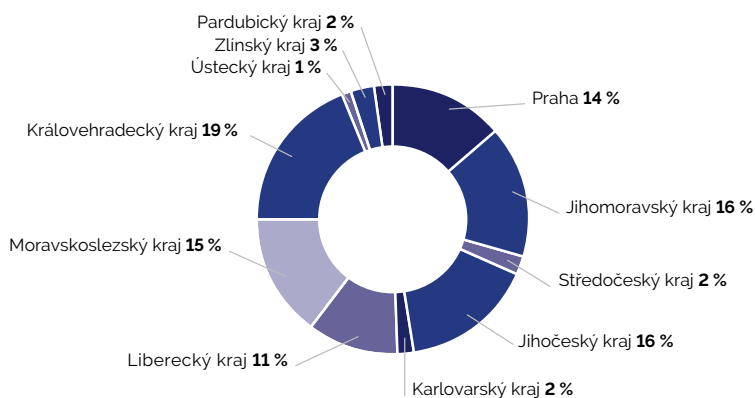
Podíl na nájemním výnosu fondu



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 jakéhokoli 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.