



NEMOVITOSTNÍ FOND

report 06/2019

Zhodnocení od spuštění: **+18,20 %**

**.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. Presentované 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 – 30.06.2019. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 06/2019

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LIO294389098
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:	3 209,97 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 06. 2019:	118,20 Kč
Výkonnost fondu YTD:	2,45 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	4,49 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	45 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,6 let
Průměrná obsazenost budov:	97,53 %

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 červnu vzestup o 0,41 % na hodnotu 118,2 Kč. Zhodnocení fondu za letošní rok je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 2,45 % („YTD“) a za posledních 12 měsíců je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 4,49 %.

Nemovitostní část portfolia fondu se během měsíce června rozrostla o čtyři nemovitostní společnosti, každá z nich vlastní retail park, a tyto jsou Retail Park Valašské Meziříčí, Retail Park Lanškroun, Retail Park Mělník a Retail Park Letovice. Nemovitostní majetek pod správou fondu ke konci června 2019 je oceněn hodnotou 4,02 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na 3,2 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 výkonnost 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 výkonnost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonnost 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

Na konci června byl publikován aktualizovaný odhad růstu české ekonomiky za první čtvrtletí letošního roku, kdy ekonomika rostla o 2,8 %. Podle MMF by měla letos česká ekonomika růst o 2,5 %, lehce pomaleji než v minulém roce, kdy rostla o 2,9 %. Na příští rok odhaduje ČNB růst o 2,8 %. Zpomalování růstu české ekonomiky jde ruku v ruce se současným ekonomickým vývojem v zahraničí, který je negativně ovlivňován nejistotou okolo Brexitu a pokračující obchodní válkou a nově narůstajícím napětím ve vztazích Západu a Íránu.

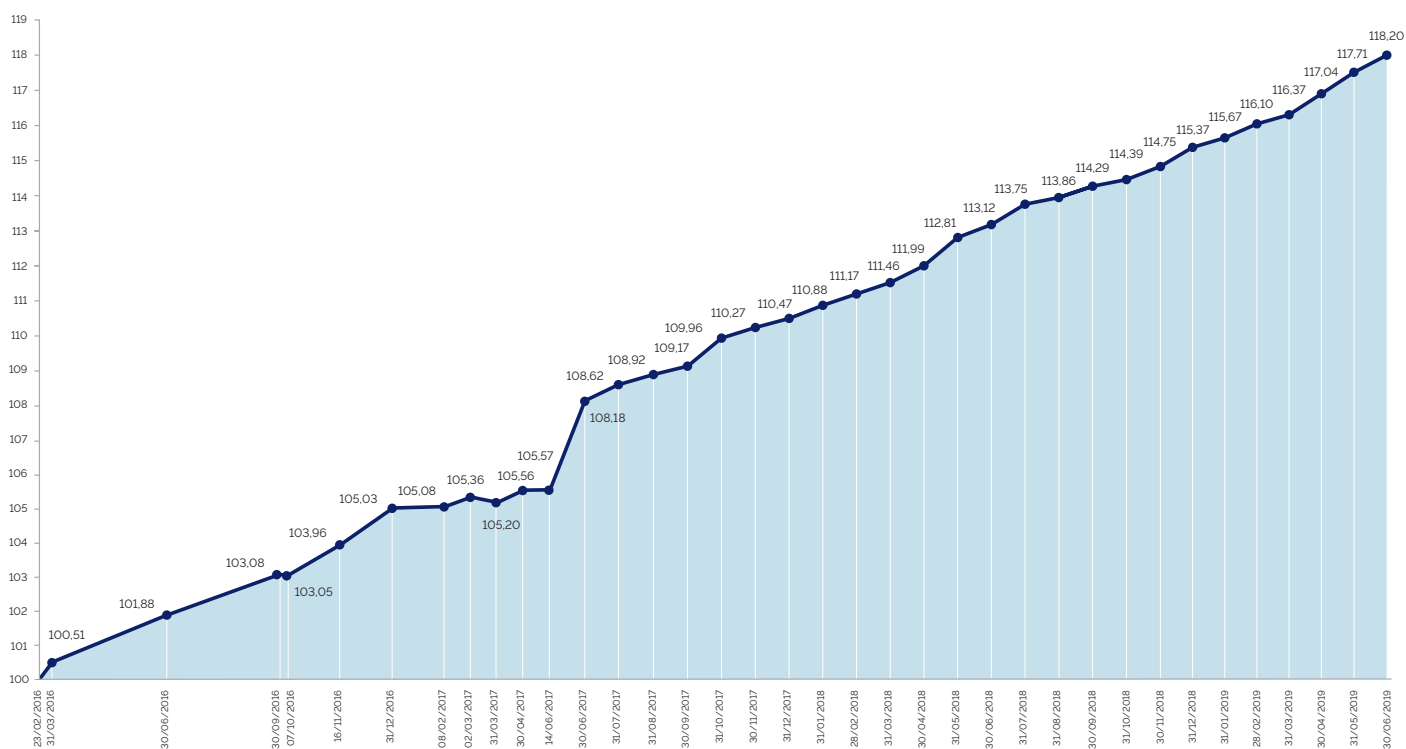
Objem investic do nemovitostí dosáhl v 1. čtvrtletí letošního roku přibližně 900 mil. EUR, ve druhém čtvrtletí cca 800 mil. EUR, což je o 59 % více než ve stejném období minulého roku. Transakce s kancelářskými budovami tvořily 41 % celkového investičního objemu. Největší zásluhu na silných investičních objemech mají jihokorejské investory, kteří za první polovinu roku 2019 investovali v ČR za více než 500 mil EUR (13 mld. Kč).

Měsíc po akvizici kancelářského komplexu Rustonka I-II koupil v červnu jihokorejský investor Hana Financial Group kancelářskou komplex Main Point Pankrác. V červnu rovněž developer Metrostav prodal společnosti Immofinanz Palmovka Open Park za přibližně 80 mil EUR.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) zůstávají na úrovni 4,5 % u kancelářských budov a 5,5 % u industriálních nemovitostí. Prime yield nákupních center zůstává na úrovni 4,85 %. 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							+2,45 %
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 30.06.2019 je 18,20 %.

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 výkonnost 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.

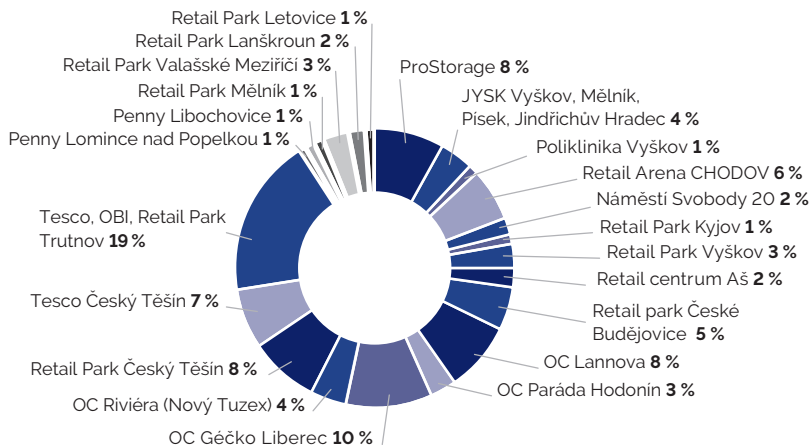
Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu. Předchozí výkonnost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti 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.



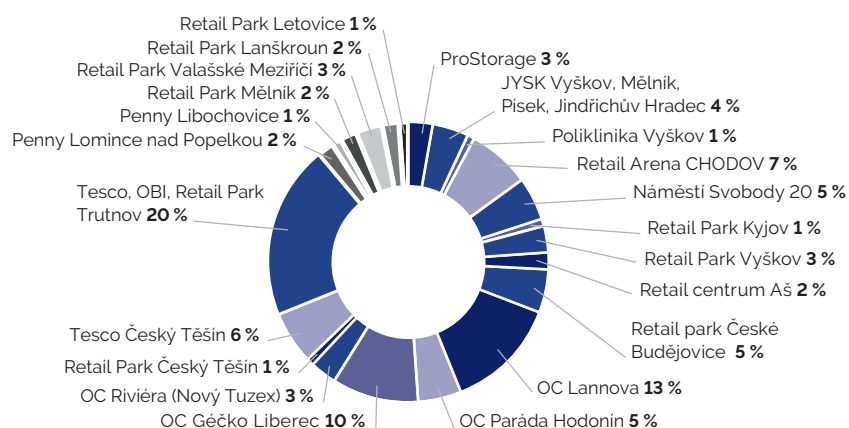
Základní informace pro investory

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.

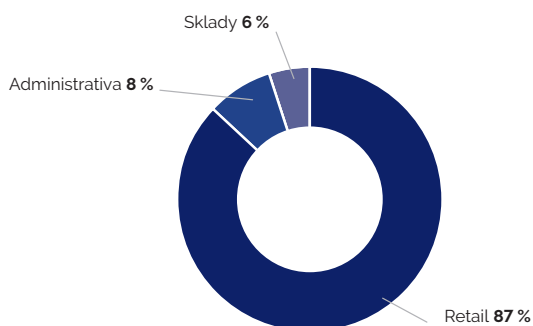
Struktura plochy ve fondu



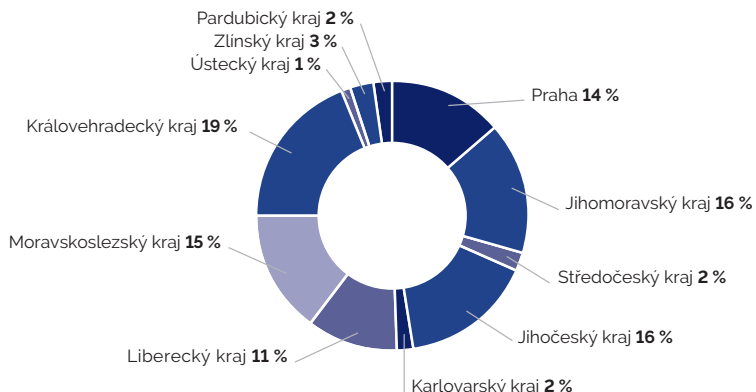
Podíl na nájemním výnosu fondu



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.