

Vyjádření CZECH FUND a DRFG k aktuální situaci kolem koronaviru

Vážení klienti,

vzhledem k aktuální situaci způsobené epidemií koronaviru bychom Vás rádi seznámili s naším postojem a s aktuálním vývojem investičního podílového fondu Czech Real Estate Investment Fund, který znáte pod značkou CZECH FUND.

Vládou vyhlášený krizový stav a následná řada mimořádných opatření přináší zásah do fungování prakticky všech oblastí lidské činnosti, včetně nájemníků našich obchodních center a retailových parků. **Dopad těchto opatření, jakož i faktorů souvisejících s krizí kolem koronaviru je na portfolio CZECH FUND velmi omezený, a neočekáváme dramatický dopad na jeho výnosnost.**

Naše nemovitosti jsou obsazeny spolehlivými nájemníky, kterými jsou vesměs významné mezinárodní firmy a řetězce s **mnohaletými nájemními kontrakty**, u kterých nemůže dojít k náhlému vypovězení nájmu. Naprostou většinu tvoří klasické dlouhodobé nájemní smlouvy, u kterých se nájemné platí na základě pronajaté plochy **bez ohledu na aktuální výši obratu**. Nájemné zohledňující obrat tvoří zcela minoritní část portfolia skupiny, týká se necelých 4 procent všech nájemců. Aktuální opatření spočívající v dočasném uzavření některých obchodů se rovněž nedotýká všech našich nájemníků. Polovina z nich **není těmito zcela mimořádnými opatřeními dotčena vůbec**. Je to i díky tomu, že právě segment potravin, drogerií a lékáren tvoří významnou část celého portfolia CZECH FUND.

Strategie jednotlivých nemovitostí v portfoliu byla dlouhodobě volena právě s ohledem na vytvoření co možná největší **rezistence vůči neočekávaným (nejen ekonomickým) výkyvům**.

- **Naše portfolio je dobře diverzifikováno**, a to jak v rámci výnosu jednotlivých nemovitostí (například žádná z nemovitostí netvoří více než 10 procent z celkového nájemního výnosu fondu), tak v rámci geografické expozice (naše nemovitosti se nekumulují na jednom místě, nacházejí se primárně v regionech, ve 12 různých krajích České republiky).
- Stejně tak se jako správná ukazuje strategie mít **mezi nájemci významnou část prodejců potravin a základního zboží**, které je nutné prodávat třeba i při těchto mimořádných krizových opatřeních. V době krize zaznamenávají mnohdy dokonce růst poptávky, jak to ostatně můžeme pozorovat i nyní.
- Portfolio neobsahuje nájemníky prodávající luxusní zboží v tzv. *high street* nemovitostech (hlavní prémiové ulice velkých měst), které jsou dnes nejvíce ohroženy propadem turismu.

- Jedním z prvků diverzifikace rizika byl i nedávný vstup skupiny do Polska, na výrazně větší a méně saturovaný maloobchodní trh, který byl i historicky stabilnější než český. Finanční trhy jsou v těchto dnech extrémně volatilní a investování na nich silně rizikové.

Rychlé burzovní propady, o nichž momentálně čteme v médiích, se týkají akcií, měn a některých dalších aktiv. Reakce vlád snižuje výnosnost státních dluhopisů. CZECH FUND není fondem akciovým, nebo měnovým, ale je fondem nemovitostním. **CZECH FUND je postavený na pevném podkladovém aktivu, což jej izoluje od paniky na globálních burzách.** Nízká volatilita výsledků fondu je zachycena i stupněm nízké rizikivosti (na hodnotě dva ze sedmibodové škály). Proto může být právě nyní zajímavou alternativou k akciovým fondům.

Pro stabilitu fondu hovoří i další charakteristiky. Fond například ke svému financování využívá rozumný poměr vlastního a cizího kapitálu. Celková zadluženost se dlouhodobě pohybuje pod 50 procenty. Fond rovněž disponuje vyšší než regulací vyžadovanou rezervou hotovosti 20 procent z vlastního kapitálu. Anebo aktuální volatilita kurzu české koruny též nehraje pro CZECH FUND významnou roli, jelikož nájmů v eurech, které tvoří minoritu, jsou přirozeně zajištěny úvěry ve stejné měně.

Jak portfolio CZECH FUND, tak portfolio a ekonomická kondice celé investiční skupiny DRFG jsou dobře připraveny i na případné ekonomické zpomalení. Mimo jiné jsme si jako skupina vytvořili dostatečnou hotovostní rezervu, což vytváří potenciál využít případné korekce trhu k zajímavým investičním příležitostem a budoucím výnosům. Vedle segmentu nemovitostí se skupina DRFG **věnuje velkou měrou rovněž telekomunikačním byznysu.** Naše společnost Suntel Group v poslední době výrazně posiluje svou pozici v segmentu výstavby mobilních a optických sítí. To jsou části ekonomiky, které jsou zcela nezávislé nejen na aktuální koronavirové krizi a s ní souvisejících opatřeních, ale i na hospodářském cyklu. I dnešní situace, kde více a více zaměstnavatelů nechává pracovat své zaměstnance z domova, jen podtrhuje důležitost telekomunikačních sítí.

Vážení klienti,

aktuální situaci a její vývoj pečlivě analyzujeme a vyhodnocujeme. Jsme přesvědčeni, že právě **stabilní podkladové aktivum a celkové struktura našeho portfolia je výraznou komparativní výhodou** v těchto neklidných dobách a že CZECH FUND představuje zajímavou investiční možnost v době, kdy jiné finanční instrumenty podléhají výrazným cenovým pohybům a nejistotám.

Děkujeme za podporu a přejeme Vám pevné zdraví.

Lukáš Kovanda, hlavní ekonom CZECH FUND
Martin Slaný, hlavní ekonom investiční skupiny DRFG