

Fondový report 02/23

Výkonnost fondu
za 12 měsíců

6,09 %

Aktuální data ke dni 28.02.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	37,90 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,37 %
Výkonnost fondu od počátku roku	0,87 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	6,09 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,35 mld. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,69 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,2 let
Průměrná obsazenost budov	98+ %
Hodnota nemovitostí	7,6 mld. Kč

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

7 let
existence

35
objektů

14 000
klientů fondu

7,6 mld. Kč
hodnota nemovitostí

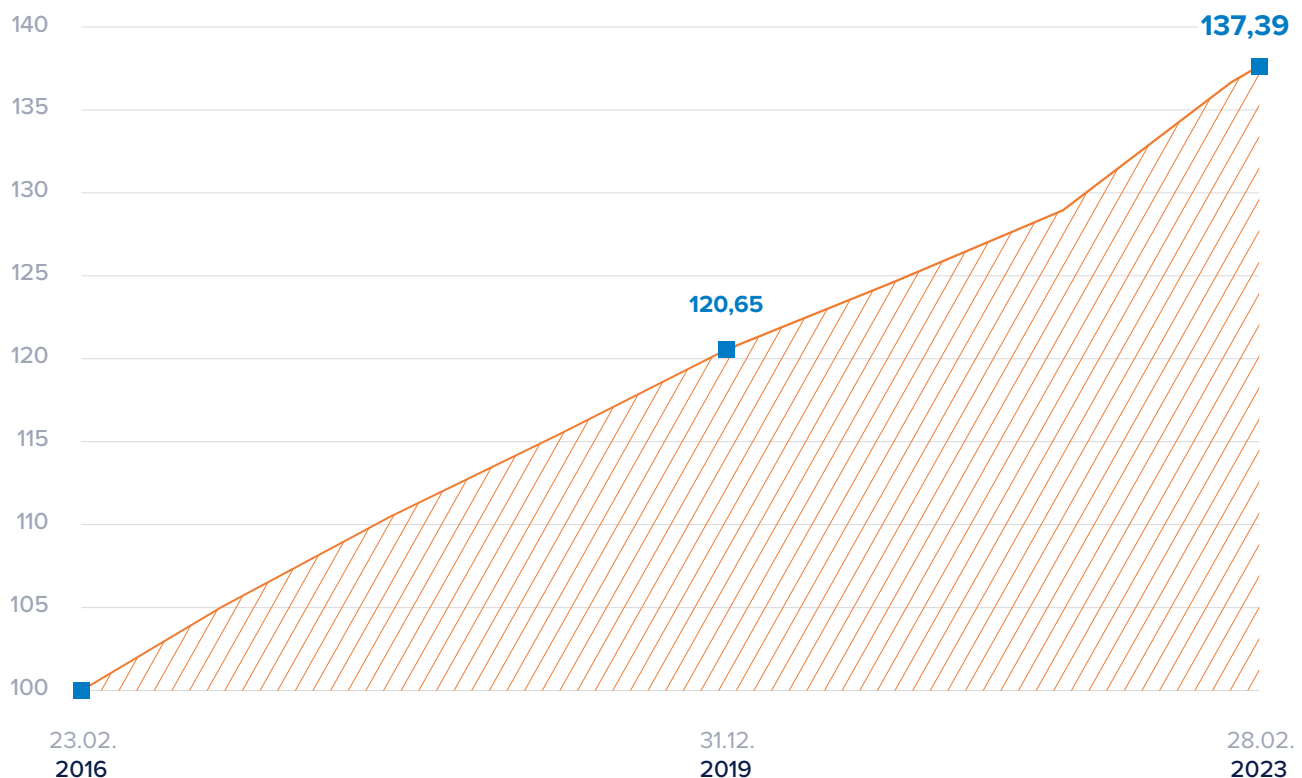
Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2023	+0,50	+0,37											+0,87 %
2022	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39	+0,46	+0,50	+0,49	+6,02 %
2021	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18	+0,08	+0,38	+0,33	+0,36	+0,39	+0,35	+0,57	+0,53	+3,53 %
2020	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	+3,23 %
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.

Hodnota podílového listu



Uvedené údaje na str. 2 a str. 3 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 - 28.02.2023. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážený klienti,

hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci únoru vzestup o 0,37 % na hodnotu 137,90 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou +6,09 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu února zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,6 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele zůstal na hodnotě 5,35 miliardy Kč.

Komentář Martina Slaného

V české ekonomice pokračuje spotřebitelská recese. Lednová data ale naznačují, že mírně slábne. Zpomalil totiž pokles maloobchodních tržeb v reálných cenách (meziročně -7,7 %, meziměsíčně +0,3 %). Větší zájem byl o oděvy a obuv a též o segment kosmetických a farmaceutických výrobků. Byť tržby ve stálých cenách meziročně klesají, v nominálním vyjádření rostou (růst cen vykompenzuje pokles objemů). Nicméně růst již několik měsíců nezrychluje. Ve srovnání s předcovidovým obdobím (průměrem roku 2019) jsou celkové tržby nominálně vyšší o více než pětinu, v reálném vyjádření nižší asi o 4 %. Prodeje za e-commerce klesají již 13. měsíc po sobě. Pokles ale zdaleka neumazal výrazný růst z let 2020 a 2021, a tak ve srovnání s rokem 2019 jsou nominální i reálné tržby vyšší (46 %, resp. 25 %). Tržby v obchodních centrech z portfolia CREIF si nadále zachovávají větší dynamiku, než je celorepublikový průměr, což je dáno i tím, že nemalou část nájemců tvoří diskontní prodejci potravin a spotřebního zboží.

Spotřebitelské ceny v únoru letošního roku meziměsíčně vzrostly o 0,6 %, v meziročním



vyjádření pak o 16,7 % (tj. o 0,8 procentního bodu méně než v lednu). Meziměsíční data táhly nahoru zejména ceny potravin a nealkoholických nápojů. Naopak nižší než v lednu byly ceny bydlení. V meziročním srovnání, jak udávají statistici, bylo zaznamenáno zpomalení cenového růstu v polovině spotřebního koše. Na meziroční růst cenové hladiny

měly v únoru nadále největší vliv ceny bydlení, kde kromě nákladů vlastnického bydlení vzrostly ceny i nájemného. Ceny zboží úhrnem meziročně vzrostly o 19,7 % a ceny služeb o 11,9 %.

Meziměsíční cenový vývoj je možné vnímat pozitivně, jelikož meziměsíční růst o 0,6 % byl výrazně menší než v lednu (6 %) a též menší než loni ve stejný měsíc (1,3 %). Stále je to ale znatelně více než dlouhodobý (nejen únorový) průměr. Pozvolný obrat v inflaci je vidět u cen služeb. Meziroční inflace bude nyní celkově zpomalovat díky vysoké srovnávací základně z loňska. V druhé polovině roku se inflace dostane na jednociferné hodnoty, ale za celý letošní rok lze čekat inflaci nad 10 %. Návrat k 2% hodnotě je zatím v nedohlednu.

Zdá se, že ke zkrocení inflace bude potřeba více času. Čím dál častěji se ozývají i hlasy členů bankovní rady ČNB, kteří začátek poklesu úrokových sazeb odkládají na pozdější dobu. Například nedávno Tomáš Holub sdělil, že o snížení sazeb by se mohlo

diskutovat kolem konce letošního roku. Podobně hovořila i viceguvernérka Eva Zamrazilová, která připustila, že sazby budou muset zůstat vyšší o něco déle, než se předpokládalo. A to vše v situaci, kdy další růst sazeb z nemalé části supluje posilující koruna vůči euru. Mnoho fundamentů pro dlouhodobé udržení koruny na takto vysokých hodnotách ale v české ekonomice zatím vidět není.

Trh práce zůstává stále napjatý. Oproti lednu se počet lidí registrovaných na úřadech práce v únoru mírně snížil. Počet volných pracovních míst vzrostl (byť rovněž mírně). Podíl nezaměstnaných osob zůstal na 3,9 %. Koruna vůči euru během února nadále posilovala. Z počátečního kurzu 23,77 se dostala na konci měsíce až na 23,49 koruny za euro, tedy o korunu silnější hodnotu než z konce října loňského roku. Oproti jiným měnám v regionu (jako je polský zlotý nebo maďarský forint) tak koruna pokračuje v posilujícím trendu.

7

číslo měsíce

Slavíme 7 let od založení fondu CREIF. Od svého založení v únoru 2016 se fond stal jedním z největších nemovitostních fondů v České republice. V portfoliu má desítky nemovitostí a celkové zhodnocení za 7 let dosáhlo více než 37 %.

Fond i nadále zůstává dobrým nástrojem ke zhodnocení finančních prostředků s orientací na komerční nemovitosti zejména retailového charakteru. Co se ve fondu změnilo, nebo co bylo pro fond za dobu jeho existence výzvou, se dozvíte od Martina Slaného [ve videu](#).



Představení nemovitosti

Olomouc City

Olomouc vždy patřila mezi nejvýznamnější královská města. A právě v ní se nachází další nemovitost patřící do fondu CRIEF, nákupní centrum Olomouc City. Maloobchodní plochu o 20 tisících metrech čtverečních ročně navštíví zhruba 3 miliony návštěvníků. Mezi nájemce se řadí široké spektrum nejen obchodů a restaurací, ale

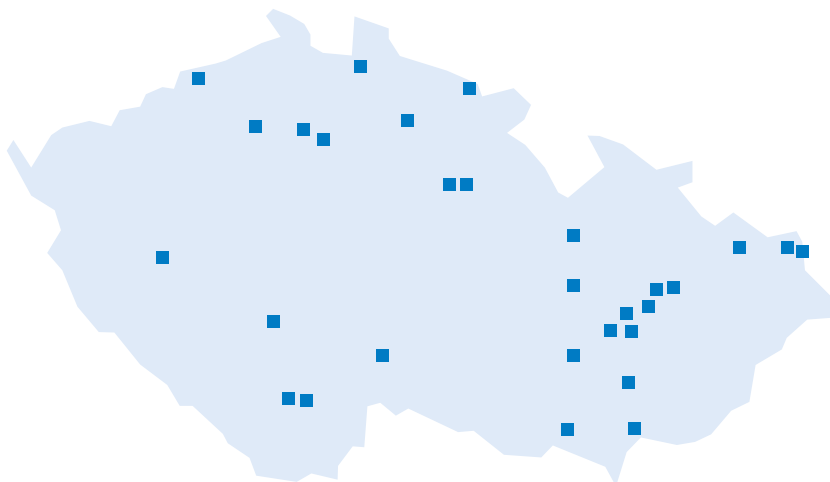
také volnočasových služeb. Jmenovitě například multikino CineStar, dětský koutek a herní zóna Amazonie, Deichmann, Rossmann nebo Datart. Centrum se nachází na místě s velmi přívětivou dopravní dostupností, a navíc je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Globus, takže je zajištěn pravidelný přísun návštěvníků.

Zajímavost měsíce

Díky své strategické poloze a skladbě nájemců se naše retail parky těší poptávce po umístění reklamních ploch. Například v retail parku v Plzni jsme ve spolupráci s marketingovou agenturou umístili venkovní reklamní kampaň společnosti Vodafone v rámci projektu Hyperkostky. Dalšímu reklamnímu využití se těší retail park v Trutnově, kam byl umístěn výdejní automat s CBD produkty a přírodními léčivými doplňky stravy, jako je například guarana, wayusa nebo maca peruánská.



Mapa působnosti v České republice a v Polsku



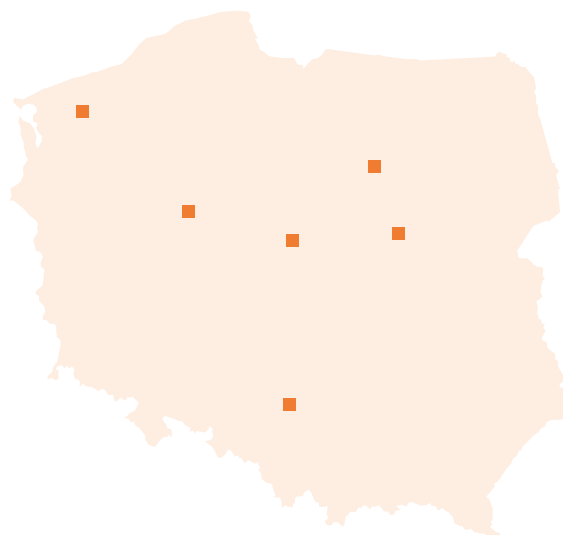
Česká republika

Cataler Týniště
Centro Ostrava Retail Park
City Life Olomouc
JYSK Mělník
JYSK Písek
JYSK Vyškov
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
Logistický park Týniště II. a III.
Most Retail Park
Náměstí Svobody 20
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
OC Paráda Hodonín

Olomouc City
Penny Market Libochovice
Poliklinika Vyškov
Retail Park České Budějovice
Retail Park Český Těšín
Retail Park Kyjov
Retail Park Lanškroun
Retail Park Letovice
Retail Park Mělník
Retail Park Mikulov
Retail Park Plzeň
Retail Park Trutnov
Retail Park Vyškov
Tesco Český Těšín

Polsko

OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Retail Park Poznań



Proč investovat s Czech Real Estate Investment Fund

Pravidelný výnos s nízkou kolísavostí

- Stabilní výnos zajišťují dlouhodobé nájemní smlouvy
- Investice do již fungujících nemovitostí
- Vysoká diverzifikace v rámci desítek objektů
- Nízká závislost na akciovém a dluhopisovém trhu
- Orientace primárně na regionální retail, dále na logistiku a lehkou výrobu
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund, založený v roce 2016, se zaměřuje na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku převážně z oblasti maloobchodu, skladování a lehké výroby. Svou strategií míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

Fond udržuje vysokou diverzifikaci nájemců a nájemního výnosu i lokalit napříč Českou republikou a Polskem. Stabilitu výnosů zajišťují tři stovky nájemců primárně v regionálních nákupních parcích.

Portfolio fondu je pronajato kvalitním nájemcům

300+

nájemců

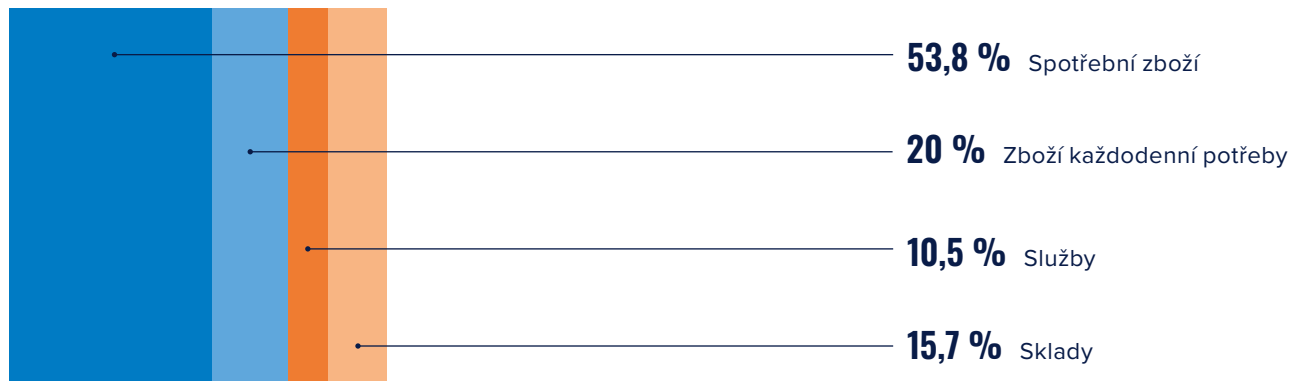
5+ let

průměrná délka nájmu
za poslední rok

98+ %

obsazenost

Segmentové rozložení portfolia



Upozornění pro investory

Tento dokument je propagačním sdělením investičního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND („Fond“) usídleného v Lichtenštejnsku, jehož obhospodařovatelem je lichtenštejnská investiční společnost CAIAC Fund Management AG. Fond je alternativním investičním fondem ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61 EU ze dne 8. června 2011 o správcích alternativních investičních fondů. Ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů („ZISIF“), je Fond tzv. zahraničním investičním fondem srovnatelným se speciálním fondem. Fond je zapsán v seznamu zahraničních investičních fondů vedeném Českou národní bankou podle § 597 písm. e) ZISIF a investice do Fondu tedy mohou být veřejně nabízeny v České republice. Fond může v souladu se svým statutem investovat do nemovitostí a nemovitostních společností, popř. dalších doplňkových aktiv. Výhradním distributorem investic do Fondu v České republice je společnost EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. Informace uvedené v tomto dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. 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. Hodnota podílového listu Fondu může kolísat. Historické výnosy Fondu nezaručují podobné výnosy v budoucnu. 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. Investor nese plně riziko své investice, včetně možné ztráty. 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. Další informace jsou investorům k dispozici ve sdělení klíčových informací a/nebo ve statutu fondu (obojí je dostupné v českém jazyce na stránce www.czech-fund.cz).



Czech Real Estate Investment Fund

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

www.czech-fund.cz/real-estate



EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.
DISTRIBUTOR

náměstí Svobody 91/20
602 00 Brno
+420 545 218 972
frontoffice@efekta.cz

www.efekta.cz