

11/21

Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data

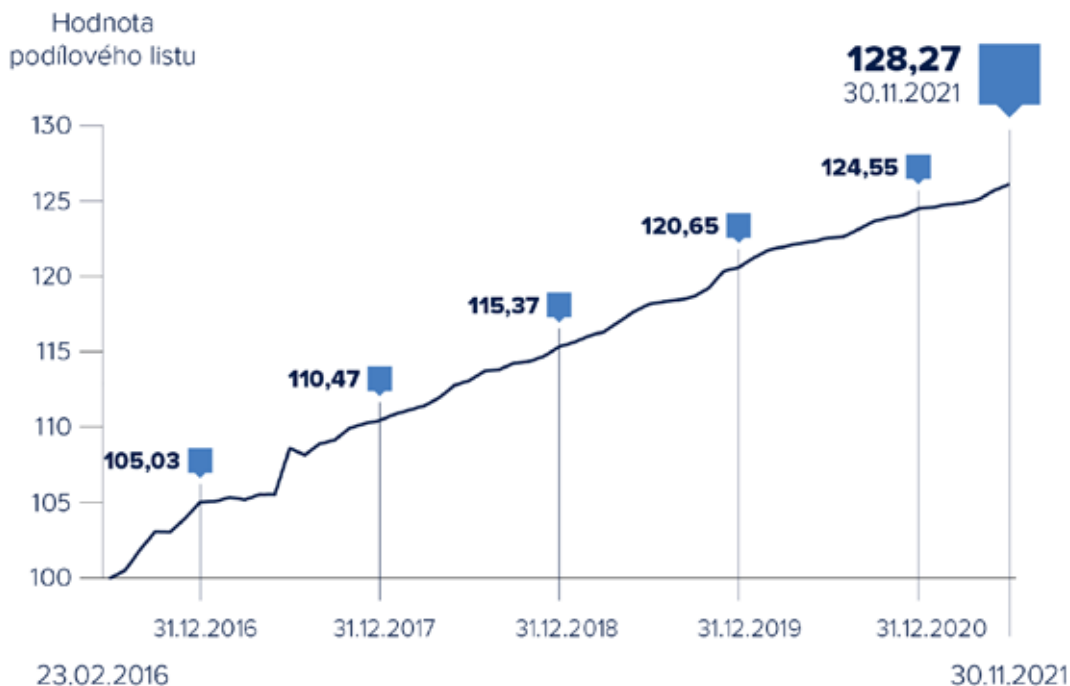
k 30. 11. 2021

Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	+ 28,27 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,57 %
Výkonnost fondu od počátku roku	2,99 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	3,34 %
AUM	5 571 474 mil. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,49 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,6 let
Průměrná obsazenost budov	95 %

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

Výnos fondu od založení



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 23.2.2016 - 30.11.2021. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci listopadu vzestup o 0,57 % na hodnotu 128,27 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 3,34 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu listopadu byla obměněna nejen odprodejem dvou nemovitostních společností Retail Park CAR a ProStorage, ale také rozšířena o nákup pěti nemovitostních společností - retail parků a nákupních center se sídlem v Polsku. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,81 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,57 miliardy Kč.



2,87

ČÍSLO MĚSÍCE

Číslem měsíce je **2,87**. Nasycenost trhu obchodními plochami v Polsku je výrazně nižší než u nás. Zatímco u nás je zastavěný 1 milion metrů čtverečních retailovými parky, v Polsku je to 2,87 milionů metrů čtverečních. Polsko má oproti nám skoro 4x více obyvatel a vzhledem k menší hustotě retailových parků vidíme velký potenciál k růstu. Polská ekonomika je stabilní a maloobchodní tržby jsou jedny z nejrychleji rostoucích v EU.

Historicky první KFC v Krkonoších

30.11.2021 se po několikaměsíční usilovné práci našeho kolektivu pronájmů, správy nemovitostí a výstavby podařilo dokončit výstavbu nového KFC v našem Retail Parku v Trutnově. Obchodní zóna Retail Parku Trutnov, hypermarketu Tesco a hobby marketu OBI má pronajímatelnou plochu cca 23 tisíc metrů čtverečních. K bohatému sortimentu obchodních značek jako jsou JYSK, dm drogerie, CCC, NewYorker, Gate, Dráčík, přes samoobslužnou myčku a čerpací stanici otevřenou v předjaří tohoto roku, tak naši zákazníci získají další významný a oblíbený brand tentokrát v oblasti Fast foodu. Otevřením 114 provozovny KFC získá město Trutnov již mnoho let očekávaný KFC drive a s ním i možnost závozu z restaurace KFC až k zákazníkovi domů.

V posledních měsících neplatila žádná zásadní maloobchodní restriktivní opatření, což povzbudilo především odvětví služeb a obchodu. Růst české ekonomiky ve třetím čtvrtletí tak podporovala výhradně domácí poptávka. Jak ukazují data Českého statistického úřadu, z meziročního růstu HDP 3,1 % byl kladný příspěvek domácí poptávky (spotřeby domácností, vlády a investic) 8,9 procentního bodu (p.b.), zatímco zahraniční obchod stahoval HDP o mínus 5,8 p.b. Pokračující, byť volnější růst mezd (ve třetím čtvrtletí se oproti stejnému období předchozího roku zvýšila průměrná mzda o 5,7 %) byl také důvodem, proč rostly i maloobchodní tržby.

Meziročně se tržby v říjnu, za něj jsou zatím poslední dostupná data, zvýšily reálně o 7,2 %, meziměsíčně vzrostly o 1,4 %. Maloobchodní tržby rostly zejména díky prodeji nepotravinářského zboží. K tomu přispěla nízká srovnávací základna loňského října, kdy maloobchodní prodej, zejména v kamenných prodejnách, ovlivnila opatření v souvislosti s nástupem druhé vlny pandemie. Nejvyšší tržby zaznamenaly specializované prodejny s oděvy a obuví (o 39,4 %) a s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci (o 21,8 %).

Dynamiku tržeb potvrzují i data za tři obchodní centra (OC Haná Olomouc, Olomouc City a Gěčko Liberec), která jsou součástí fondu CREIF. Od uvolnění v květnu jsou tržby nejen vyšší než v loňském roce, ale dokonce vyšší než tomu bylo ve stejném období roku 2019 (v průměru od května do října o 13 %). To vše při nižším pohybu kupujících, tzv. footfall. Neboli lidé chodí do obchodů méně, ale více nakupují.

Podobný dynamický růst tržeb zaznamenává i Polsko. V říjnu meziročně v reálném vyjádření tržby rostly o 6,9 %, a potvrzuje se tak, že pokud není ekonomika omezená vládními opatřeními, patří polské tržby k těm nejrychleji rostoucím v EU. Ve srovnání s průměrem roku 2015 vzrostly maloobchodní tržby v Polsku o 47 %, což je po Rumunsku a Litvě třetí nejvyšší hodnota. Pro srovnání, české tržby za uvedenou dobu vzrostly o 32 %.

V české i evropské ekonomice pokračuje dynamický růst cen. Inflace v listopadu dosáhla meziročně hodnoty 6 %. Dle evropského indexu HICP 4,8 %, v Polsku až 7,4 %. Posilující kurz koruny i rostoucí úrokové sazby tímto trendem nepohnuly a projeví se až v delším časovém období. Vše naznačuje, že inflace bude kulminovat v prvním čtvrtletí příštího roku díky růstu cen energií, ale poté by měla začít rychle klesat v horizontu účinnosti měnové politiky (12-18 měsíců) a přiblížit se zpět ke 2 %.

Nemovitostní fond

CZECH FUND se rozšiřuje do zahraničí

Za téměř 1,5 miliardy korun nakoupil retail parky v Polsku

Nemovitostní fond **CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF)**, který má nyní více než dvanáct a půl tisíce spokojených klientů, získal do svého portfolia pět retail parků v regionálních městech Polska. Portfolio fondu nadále sází na kombinaci potravinářských provozoven doplněných o prodejce zboží každodenní potřeby.



Doposud fond vlastnil jen nemovitosti na území České republiky. Vstup na polský trh reflektuje dlouhodobou strategii fondu, tj. vysokou výnosovou a regionální diverzifikaci portfolia, orientace primárně na regionální retail parky se zaměřením na prodejce potravin a zboží základní potřeby a dále na logistické stavby a objekty lehké výroby. Rozšířením stávajícího portfolia o **dva velké a tři menší retail parky v okresních i větších městech Polska získal fond dalších téměř 50 tisíc metrů čtverečních pronajímatelné plochy. Více jak polovinu plochy** tvoří nákupní centra v polském městě Ciechanów (Čehanov) a Szczecin (Štětín). Další tři nakoupené nemovitosti jsou retail parky Poznań (Poznaň), Piekary Śląskie a retail park Józefosław nacházející se v lukrativní lokaci na jihu Varšavy. **Přestože i Polsko si prošlo řadou covidových uzavírek, udrželo si polské portfolio velmi vysokou obsazenost.**

Rozšíření portfolia bylo umožněno jak růstem AUM, resp. vkladů klientů, který od začátku roku dosahuje bezmála 8 %, tak prodejem některých nemovitostí do trhu. V listopadu a počátkem prosince došlo k prodeji pražských nemovitostí Retail Arena Chodov a ProStorage, brněnského OC RIVIÉRA a Retail Parku CAR v Českých Budějovicích. Fond tak pokračuje v dlouhodobě avizované obměně portfolia. Ještě do konce roku má v plánu nakoupit tři další nemovitosti tentokrát na území České republiky. **Celková hodnota nakoupených nemovitostí tím přesáhne v letošním roce 2 miliardy korun.**

Nákupní centrum Ciechanów o rozloze více než 15 tisíc metrů čtverečních leží v polském okresním městě Ciechanów, které má téměř 46 tisíc obyvatel. Centrum jim nabízí širokou řadu obchodů od oděvů H&M, Rossmann, Pepco, Action až po nabídku skandinávského prodejce nábytku a potřeb do domácnosti Jysk. Obchodní nákupní centrum Szczecin nabízí pronajímatelnou plochu přes 14 tisíc metrů čtverečních. Mezi nájemníky patří společnosti jako je Nexterio, Aldi, Abra, prodejce sportovního zboží Decathlon či Media Markt. Retail Park Poznań čítá bezmála 3,5 tisíce metrů čtverečních. Obyvatelé města v obchodním centru najdou například drogerii Rossmann či potraviny Spar. Výhodou lokace je i skutečnost, že Poznaň je důležitým obchodním a dopravním uzlem mezi Berlínem a Varšavou. Nákupní centrum Piekary Śląskie nabízí na ploše téměř 10 tisíc metrů čtverečních rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například potravinář Intermarche, drogerie Rossmann, diskontní síť Pepco, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarche. Polský retailový park Józefosław se nachází v lukrativní lokaci na jihu Varšavy a jeho celková plocha čítá téměř 3,8 tisíc metrů čtverečních. Mezi významné nájemce patří například diskontní síť Pepco, drogerie Rossmann nebo francouzský hypermarket Auchan.

Mapa působnosti v České Republice a v Polsku



Polsko

Shopping centrum Jozefoslaw
Retail Park Poznań
Retail Park Piekary Śląskie
Shopping centrum Ciechanów
Shopping centrum Szczecin

Česká Republika

JYSK Vyškov
JYSK Mělník
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
JYSK Písek
Poliklinika Vyškov
Náměstí Svobody 20
Retail Park Kyjov
Retail Park Vyškov
Retail centrum Aš
Lannova
OC Paráda Prima
NC Géčko Liberec
Retail Park Český Těšín

Tesco Český Těšín
Tesco, OBI, Retail Park Trutnov
Penny Lomince nad Popelkou
Penny Libochovice
Retail Park Mělník
Retail Park Valašské Meziříčí
Retail Park Lanškroun
Retail Park Letovice
Penny Market Ostrava-Radvanice
Penny Market Vratimov
Penny Market Uherské Hradiště
Olomouc City
Retail Park Černý Most

Retail Park České Budějovice
Retail Park Mikulov
Albert Beroun
Albert Varnsdorf
Cataler Týniště
Haná Olomouc
Retail Park Plzeň
Penny Hrádek nad Nisou
Penny Milovice
JYSK Vysoké Mýto
Billa Hořovice
Billa Čelákovice
Penny Humpolec

44

OBJEKTŮ

5 let

EXISTENCE

7,81 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

500+ mil. Kč

ROČNÍ NÁRŮST AUM

12 500+

KLIENTŮ FONDU

Profitujte z dlouhodobého **stabilního výnosu z investice s nízkým rizikem**

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

Portfolio fondu je pronajato kvalitním nájemcům*

337

NÁJEMCŮ

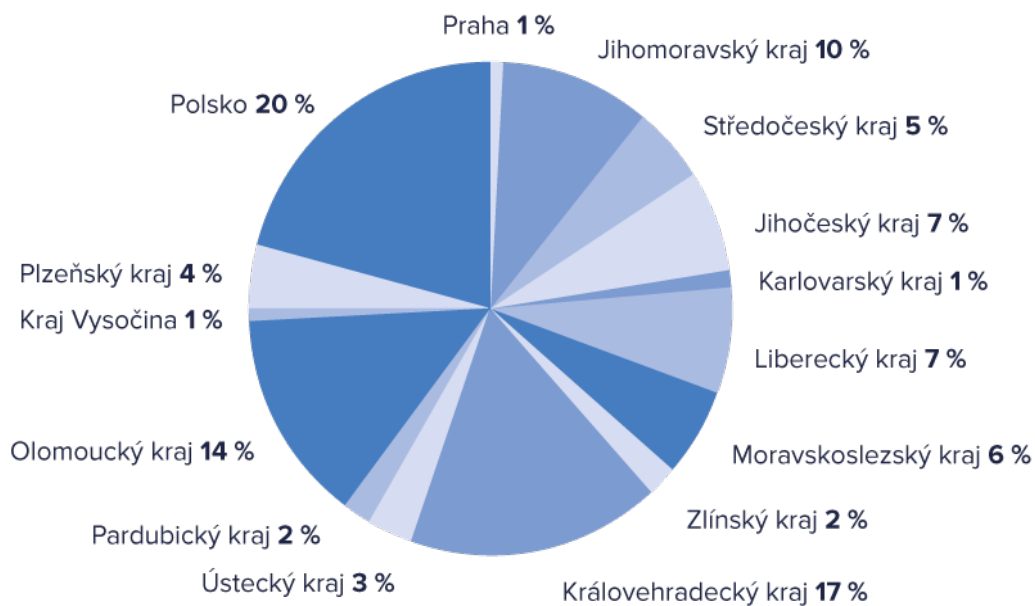
5+ let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

95 %

OBSAZENOST

Aktuální rozložení porfolia



* ke dni 30. listopadu 2021

Kontaktujte nás

efekta

CZECH FUND ČESKÉ
INVESTIČNÍ
FONDY

EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.

DISTRIBUTOR

Czech Real Estate Investment Fund

PROVOZOVNA
náměstí Svobody 91/20
602 00 Brno

+420 545 218 972

frontoffice@efekta.cz

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

[https://czech-fund.cz/
real-estate/](https://czech-fund.cz/real-estate/)

[https://www.facebook.com/
czechfundreal-estate/](https://www.facebook.com/czechfundreal-estate/)

[https://www.linkedin.com/com-
pany/73204687/admin/](https://www.linkedin.com/company/73204687/admin/)

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. Není-li uvedeno jinak, veškerá data jsou uvedena k 30.11.2021.

CREIF REPORT 2021-11