

2/22

Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data

k 28. 02. 2022

Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	+29,99 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,42 %
Výkonnost fondu od počátku roku	0,81 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	4,13 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5 676 mil. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,46 %
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).

13 500+

KLIENTŮ FONDU

6 let

EXISTENCE

47

OBJEKTŮ

400+ mil. Kč

ROČNÍ NÁRŮST AUM

8,28 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Výnos fondu

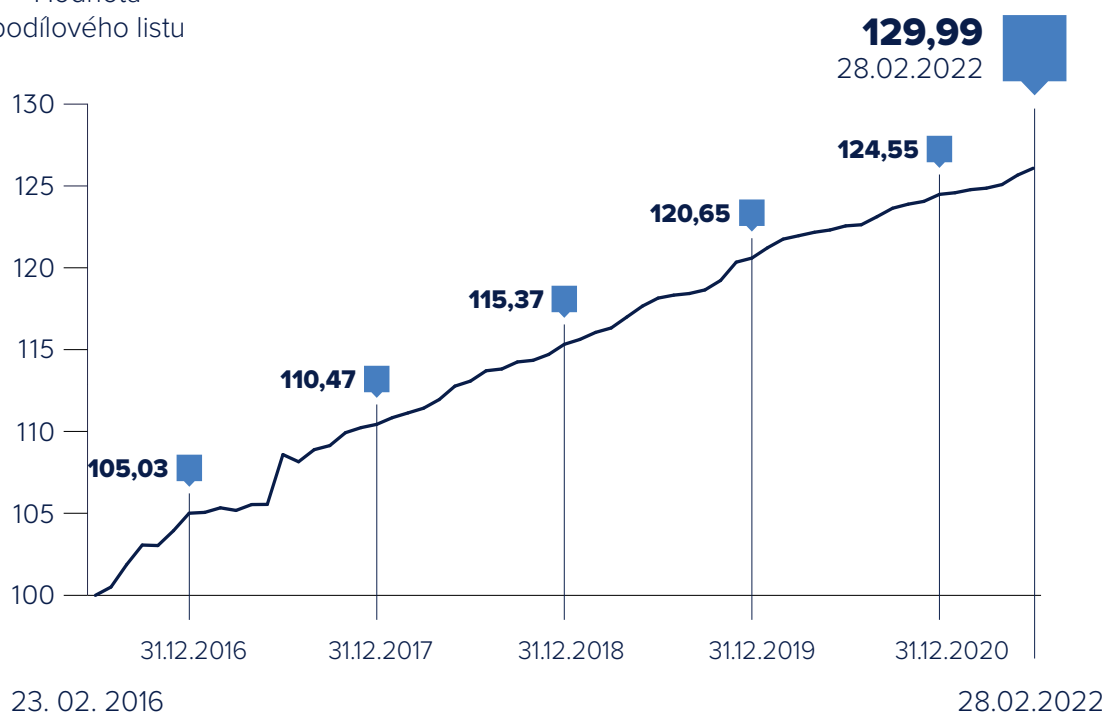
od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2022	+0,39	+0,42											+0,81 %
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. 2. 2016 - 28.02.2022. 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 únoru vzestup o 0,42 % na hodnotu 129,99 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou +4,13 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu února zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 8,28 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je na hodnotě přes 5,67 miliardy Kč.



Ekonomický vývoj zasáhl koncem února konflikt na Ukrajině. Nejen česká ekonomika dostává po covidu v relativně krátké době druhý vnější negativní šok. Přímý makroekonomický dopad bude omezený, sekundární dopad bude primárně pramenit z vysokých cen surovin, komodit a z výpadků některých komponent ve výrobě. Je zřejmé, že vývoj bude mít proinflační dopad, kvantifikovat ho ale je zatím velmi obtížné.

Dopad ukrajinské krize na CREIF

Z pohledu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) nemá konflikt na Ukrajině žádný přímý dopad. Žádný fond z rodiny CZECH FUND, tedy ani CREIF, nemá žádná aktiva a ani obchodní partnery ani na Ukrajině, ani v Rusku. CREIF vlastní aktiva v regionu střední a západní Evropy, tedy nejen ve stabilních ekonomikách, ale i v zemích se stabilním politickým a obecně institucionálním prostředím, v zemích, které jsou členy Evropské unie. Žádné aktivity mimo tento prostor fond neplánuje a ani by nebyly s ohledem na jeho statut možné. Stejně jako v případě covidu se potvrzuje správnost zvolené investiční strategie, tedy orientace na nemovitosti retailového charakteru s převahou nájemců, kteří prodávají zboží základní potřeby či diskontního charakteru, orientace na logistiku, kterou stimuluje dlouhodobý růst e-commerce segmentu. Zprostředkovaný dopad bude mít, jako na jakýkoliv jiný subjekt, pohyb makroekonomických veličin. Paradoxně oslabení kurzu koruny, ke kterému došlo, pomáhá výnosu v nemovitostním fondu CREIF. Bylo by ale krátkozraké se domnívat, že slabý kurz je něco, co se v ekonomice dlouhodobě udrží. Zkušenosti i z doby covidu ukazují, že koruna je nejen nejvíce stabilní měnou v regionu, ale jakmile se situace uklidní, navrátí se rychle k trendu svého posilování. Další vliv může mít vyšší inflace a vyšší ceny energií. Inflaci zohledňuje indexace nájmů v nemovitostech, které CREIF vlastní, a stejně tak u cen energií dochází k přefakturaci nákladů na nájemce. V ekonomice se nadále udržuje relativně silná domácí poptávka.

Ceny komodit, které zaznamenaly po vzniku konfliktu strmý růst a vysokou volatilitu, se nejviditelněji projevily skrze růst cen ropy a vysokou volatilitu, se nejviditelněji projevily skrze růst cen ropy v cenách pohonných hmot. To se projevilo již v únorových hodnotách inflace za únor, kdy spotřebitelské ceny se meziměsíčně zvýšily o 1,3 %, byť hlavním faktorem byly vyšší ceny bydlení. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v únoru o 11,1 %. Příčinou byl zejména růst cen elektřiny (v lednu meziroční růst 22,6 %) a zemního plynu na (28,3 %). Míra inflace měřená indexem spotřebitelských cen byla za posledních 12 měsíců 5,2 %.

Na vývoj na Ukrajině reagovala rychle i česká koruna. Tak jako při předešlých šocích, začal kurz koruny vůči euru i dolaru oslabovat. Česká koruna nicméně oslabuje vůči oběma světovým měnám relativně méně než jiné měny v regionu. Zatímco ještě 23. února 2022, tedy před ruskou invazí na Ukrajinu, byl kurz koruny vůči euru 24,52 EUR/CZK, resp. vůči americkému dolaru 21,65 USD/CZK, dne 2.3.2022 dosáhl kurz k euru až na 25,87 EUR/CZK, k dolaru byl kurz nejslabší 4. března na 23,55 USD/CZK. Poté česká měna mírně zpevňovala. Bylo to i díky tomu, že vývoj koruny na devizovém trhu byl korigován Českou národní bankou. Ta začala být aktivní na devizovém trhu a prováděla operace, aby tlumila nadměrné výkyvy kurzu a oslabování koruny.

Umožňují jí to relativně velmi vysoké devizové rezervy, které dosahují přes 3,8 bilionu korun (což odpovídalo asi 175 miliardám dolarů). Stále silnou domácí poptávku v předešlých měsících potvrzují i data za vývoj maloobchodních tržeb za leden. Meziročně se tržby v maloobchodě v lednu zvýšily reálně o 8,5 %, meziměsíčně vzrostly o 1,6 %. Lidé utráceli nejen za pohonné hmoty, ale i za spotřební, nepotravinářské zboží. Zklamání přinesly údaje o prodeji motorových vozidel.

Zajímavost měsíce

V obchodním centru Haná Olomouc se v dubnu 2022 chystá otevřít nová provozovna BIVÓJ a zákazníci jistě ocení široký výběr uzenin, který prodejna nabídne. BIVÓJ a.s. je ryze české řeznictví a uzenářství, které letos slaví 27 let na trhu. Filozofie společnosti spočívá ve výrobě kvalitních uzenin a šunek s vysokým podílem masa a díky tomu je prvotřídní kvalita Bivój výrobků podpořena i řadou ocenění. Výrobky našly odběratele na celoevropských trzích a obstály tak i v nejpřísnějších konkurenčních měřících. Výroba se stále zdokonaluje, aby zákazníkům dokázala nabídnout ty nejkvalitnější produkty a široký sortiment.



300

ČÍSLO MĚSÍCE

V nemovitostním fondu máme bezmála 300 nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami. Primárně se zaměřujeme na potravináře a prodejce zboží každodenní potřeby. Právě díky dlouholeté spolupráci a dlouhodobým smlouvám s nájemci, průměrná délka nájmu je více než 5 let, je fond stabilní s nízkou rizikovostí. Stabilitu fondu jsme si ověřili i během pandemie Covid-19, protože tento typ obchodů byl otevřen i přes nejpřísnější vládní nařízení a lockdowny. Mezi přední nájemce patří například Tesco, Billa, PENNY Market, Albert, Rossmann, dm drogerie, Teta drogerie.

Představení nemovitosti

Retail Park Trutnov

Obchodní zóna Retail Parku Trutnov, hypermarketu Tesco a hobby marketu OBI s pronajímatelnou plochou cca 25 000 m² dominuje Trutnovsku. Patří mezi velmi oblíbenou nákupní destinaci s vysokou návštěvností, kterou umocňuje poloha u rušné komunikace s průjezdem cca 15 000 aut denně. Pohodlné nakupování obyvatelům Trutnova zajistí tři linky MHD, jejichž trasy vedou přímo do retail parku. Řidiči osobních automobilů mohou využít až 860 míst k parkování, nabíjecí stanice pro elektromobily, myčku vozidel anebo čerpací stanice. Mezi klíčové nájemce patří například Tesco, OBI, JYSK, dm drogerie, New Yorker, Hervis, CCC, FAST, GATE, KFC, Dráčik.



Mapa působnosti v České Republice a v Polsku



Polsko

Retail Park Józefostaw
Retail Park Poznań
OC Piekary Śląskie
OC Ciechanów
OC Szczecin

Česká Republika

Most Retail Park
Centro Ostrava Retail Park
Logistický park Týniště II. a III.
Cataler Týniště
JYSK Vyškov
JYSK Mělník
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
JYSK Písek
Poliklinika Vyškov
Náměstí Svobody 20
Retail Park Kyjov
Retail Park Vyškov
Retail Park Aš
OC Lannova
OC Paráda Hodonín
OC Géčko Liberec
Retail Park Český Těšín
Tesco Český Těšín
Retail Park Trutnov
Penny Market Lomnice nad Popelkou
Penny Market 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
OC Haná Olomouc
Retail Park Plzeň
Penny Market Hrádek nad Nisou
Penny Market Milovice nad Labem
Retail Park Vysoké Mýto
Billa Hořovice
Billa Čelákovice
Penny Market Humpolec

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*

300

NÁJEMCŮ

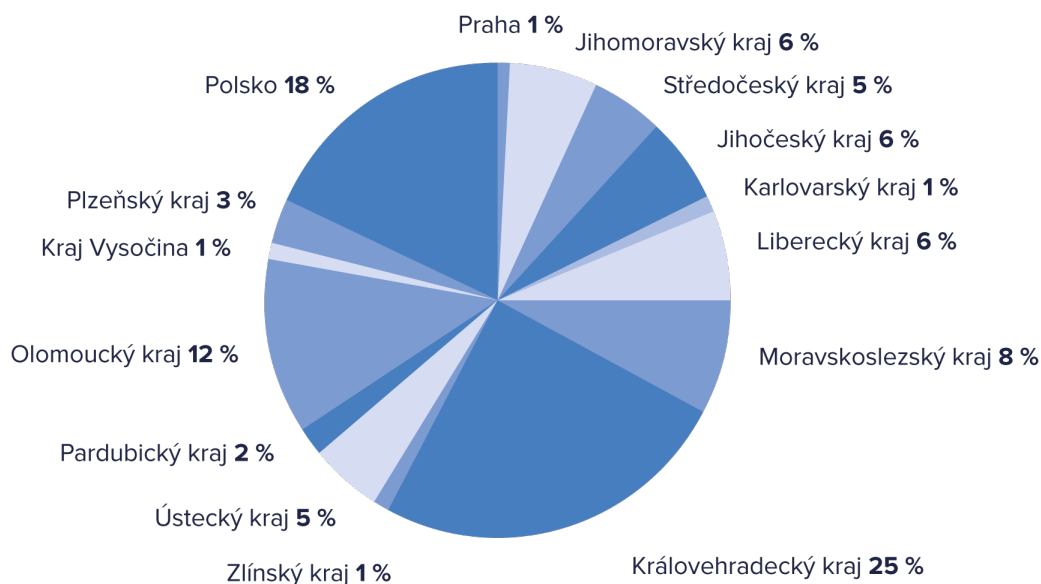
5+ let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

95 %

OBSAZENOST

Aktuální rozložení porfolia



* ke dni 28.02.2022

Kontaktujte nás



EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.
DISTRIBUTOR

PROVOZOVNA
náměstí Svobody 91/20
602 00 Brno

+420 545 218 972

frontoffice@efekta.cz



Czech Real Estate Investment Fund

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 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. Není-li uvedeno jinak, veškerá data jsou uvedena k 28.02.2022.

CREIF REPORT 02/2022