

9/22

Výkonnost
fondu za 12 měsíců

6+ %



Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data ke dni 30.09.2022

Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	34,75 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,39 %
Výkonnost fondu od počátku roku	4,50 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	6,03 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,41 mld. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,63 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,6 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	8,13 mld. Kč

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

6 let

EXISTENCE

42

OBJEKTŮ

13 500+

KLIENTŮ FONDU

8,13 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

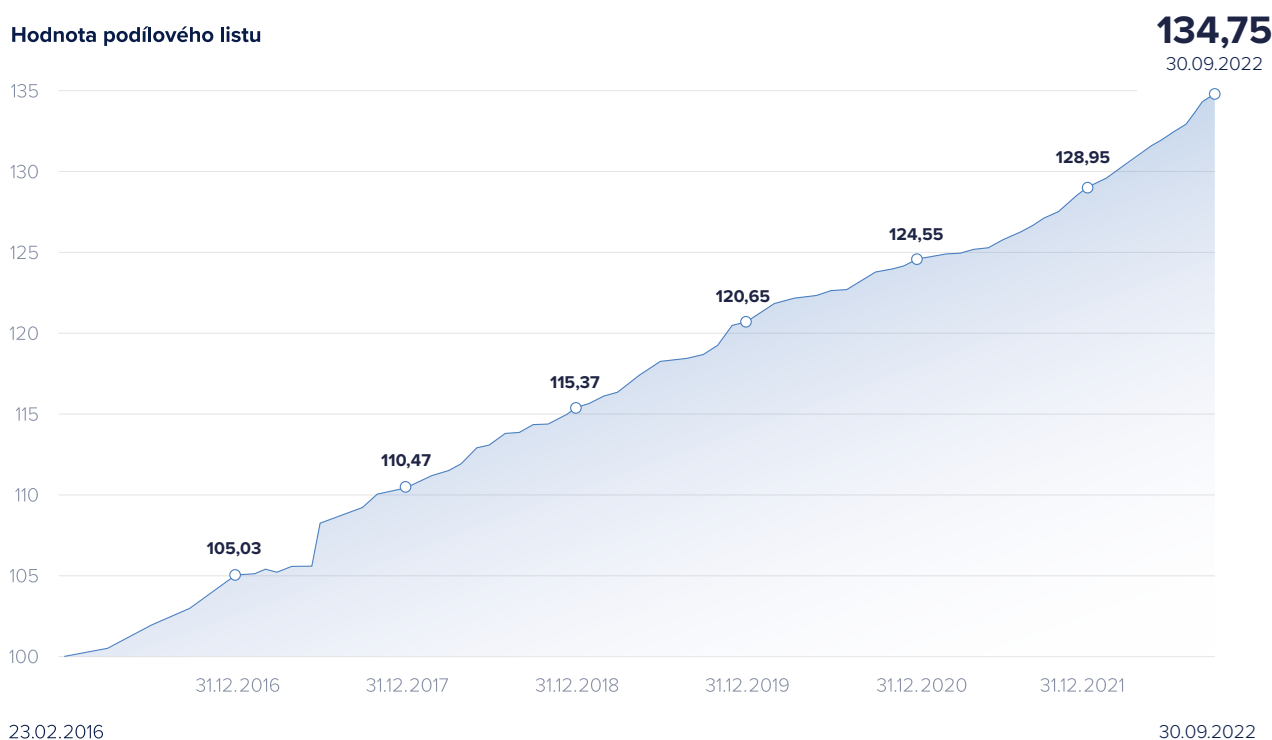
Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2022	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39				+4,50 %
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 - 30.09.2022. 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 září vzestup o 0,39 % na hodnotu 134,75 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,03 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu září zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 8,13 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele má hodnotu přes 5,41 miliardy Kč.

V české ekonomice vrcholí meziroční inflace. Spotřebitelské ceny se v září meziměsíčně zvýšily o 0,8 %, meziročně v tom samém měsíci přitom vzrostly o 18,0 %. K meziměsíčnímu růstu přispěly nejvíce ceny zemního plynu, které se zvýšily o 15,2 %. Meziroční cenový růst táhly nahoru nejvíce položky v oddílu bydlení, zejména ceny energií a paliv, které byly meziročně vyšší o téměř 50 %. Ceny zboží úhrnem meziročně vzrostly o 20,7 % a ceny služeb o 13,7 %. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v září 12,7 %. Dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) byla inflace meziročně v Česku 17,8 %, průměr za celou eurozónu byl 10,0 %. V září byla nejvyšší inflace v Estonsku (24,2 %) a dalších pobaltských státech. Obdobná jako v Česku je již třeba inflace v Nizozemsku (17,1 %).

Maloobchodní tržby v reálném vyjádření (očištěné o růst cen) pokračují v poklesu. Meziročně se tržby v maloobchodě v srpnu snížily reálně o 8,8 %, meziměsíčně klesly o 0,7 %. Dle ČSÚ k meziročnímu poklesu tržeb v maloobchodě přispěl vývoj prodeje potravin i nepotravinářského zboží. Tržby těchto odvětví klesaly nepřetržitě již čtvrtý měsíc, a v srpnu se pokles ještě prohloubil.

Vývoj ve stavebnictví došel rovněž k zajímavým číslům. Stavební produkce v srpnu reálně meziročně klesla o 0,4 %, meziměsíčně byla vyšší o 1,4 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 9,1 % stavebních povolení méně a orientační hodnota těchto povolení klesla o 6,3 %. Meziročně bylo zahájeno o 12,0 % výstavby bytů méně. Dokončeno bylo o 60,9 % bytů více.

Souhrnný indikátor důvěry (indikátor ekonomického sentimentu), vyjádřený bazickým indexem, se během září ve srovnání se srpnem snížil o 4 body na hodnotu 90,1. Indikátor důvěry podnikatelů se stejně jako souhrnný indikátor snížil o 4 body, a to na hodnotu 93,6. Indikátor důvěry spotřebitelů poklesl o 4,4 bodu na hodnotu 72,7. Je tak nejnižší od počátku zjišťování. V odpovědích převážil podíl podniků, které očekávají snížení své výrobní činnosti v období následujících tří měsíců. Dle ČSÚ to spolu s klesající důvěrou v odvětví obchodu koresponduje se zřetelně negativním sentimentem spotřebitelů, který se v září dostal na nejnižší úroveň v historii, a je dokonce nižší než během finanční krize v roce 2009 a následujících letech. Pozitivem je, že tato extrémně negativní očekávání se až tolik nepropisují do aktuálních tržeb neboli domácnosti stále využívají polštář úspor z dob covidu a (nebo) spoléhají na finanční pomoc státu.

Česká národní banka pokračuje v aktivitě na devizovém trhu, aby zabránila oslabení české koruny. I během měsíce září tak díky tomu zůstává kurz velmi stabilní a pohybuje se v těsné blízkosti hladiny 24,50 koruny za euro. Dvoutýdenní repo sazba, jedna ze tří úrokových sazeb stanovovaných ČNB, zůstala i během září na úrovni 7 %. Dle vyjádření členů bankovní rady se zdá, že úrokové sazby dále neporostou, ale delší dobu zůstanou na vyšší úrovni. Byť banka očekává, že v brzké době se vyskytne řada faktorů, které budou tlačit na pokles inflace – vedle vzrůstající pravděpodobnosti recese v zahraničí byla zmiňována opatření, která omezí růst cen energií na domácí či evropské úrovni, a výraznější než prognózovaný útlum domácí spotřebitelské a investiční poptávky.

Představení nemovitosti

Retail Park Poznań

Jako další nemovitost z polského portfolia Czech Real Estate Investment Fund, bychom chtěli představit Retail Park Poznań. Místní retailový park čítá bezmála tři a půl tisíce metrů čtverečních. Více než půl milionu obyvatel tohoto malebného města při řece Wartě v našem obchodním centru může najít například drogerii Rossmann či potraviny Spar. Výhodou lokace je i fakt, že Poznań je důležitým obchodním a dopravním uzlem mezi Berlínem a Varšavou.



Zajímavost měsíce

Nemovitosti z fondu Czech Real Estate Investment Fund přijaly novou strategii úspor energií (teplo, plyn, elektřina). Z vlastní iniciativy přicházíme s úsporami zejména v případě obchodních center, která mají společné vnitřní prostory a kde jsou náklady na provoz násobně vyšší než v případě retail parků.

Hlavními body strategie jsou pozdější zahájení topné sezóny (říjen/ listopad) a nastavení vnitřních teplot v jednotkách ve shodě s nájemci na 16–18 stupňů (tam, kde lze regulovat). Současně instalujeme nové kalorimetry (např. CITY Olomouc) pro samostatné měření a transparentní účtování cen energií nájemcům (např. kino CineStar).

V RP Plzeň pracujeme na změně vytápění, a to z plynu na tepelná čerpadla. S ohledem na ekonomickou stránku projektu je cílem výměna ještě v letošním roce. Tato strategie se následně promítne i do CAPEX plánu dalších nemovitostí.

V současné situaci jistě nepřekvapí plány na instalaci střešních fotovoltaických systémů (FVE) pro naše nemovitosti a úsporu lze najít i v rámci osvětlení. Tam, kde je to možné, je cílem využívat primárně LED osvětlení. V řadě center přechod z klasických zdrojů na LED osvětlení již probíhá či je plánován na letošní a příští rok.



Pro tuto sezónu také dochází ke snížení počtu zapnutých světel na parkovištích a omezujeme i světelnou reklamu – ta bude nyní zapnuta pouze během otevírací doby center.

20

OC Haná oslavila 20 let. Součástí zářijové narozeninové akce byly oblíbené osobnosti českého showbyznysu, které přilákaly a potěšily návštěvníky obchodního centra. Oslavy však pro nás nejsou jen o atrakcích a návštěvnosti, vážíme si také příležitosti posílit vztahy s partnery a nájemci, kteří se do oslav zapojují. Na video z oslav se můžete podívat [zde](#).

V jubilejním roce OC Haná připravila řadu novinek – nová vizuální identita, opravená fasáda očištěná od „vizuálního smogu“, modernizace nákupní plochy hypermarketu Tesco a dalších vnitřních prostor. A k tomu další inovace, které každý den těší návštěvníky centra, jako například nové lavičky a stojany na kola. Aktualizací prošly také webové stránky centra, kde zákazníci najdou informace o více než 50 obchodech. Plánované úpravy centra budou pokračovat i v příštím roce, tak aby se posunuly standardy nákupního zážitku v jednom z nejnavštěvovanějších center regionu ještě výš.

Mapa působnosti v České republice a v Polsku



 komerční nemovitosti

Česká republika

Albert Beroun	OC Haná Olomouc
Albert Varnsdorf	OC Lannova
Billa Čelákovice	OC Paráda Hodonín
Billa Hořovice	Olomouc City
Cataler Týniště	Penny Market Hrádek nad Nisou
Centro Ostrava Retail Park	Penny Market Humpolec
JYSK Mělník	Penny Market Libochovice
JYSK Písek	Penny Market Lomnice nad Popelkou
JYSK Vyškov	Penny Market Milovice nad Labem
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec	Poliklinika Vyškov
Logistický park Týniště II. a III.	Retail Park Černý Most
Most Retail Park	Retail Park České Budějovice
Náměstí Svobody 20	Retail Park Český Těšín
OC Géčko Liberec	Retail Park Kyjov

Polsko

Retail Park Lanškroun	OC Ciechanów
Retail Park Letovice	OC Piekary Śląskie
Retail Park Mělník	OC Szczecin
Retail Park Mikulov	Retail Park Józefosław
Retail Park Plzeň	Retail Park Poznań
Retail Park Trutnov	
Retail Park Vysoké Mýto	
Retail Park Vyškov	
Tesco Český Těšín	

Proč investovat s CZECH FUND

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 profitujících 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.

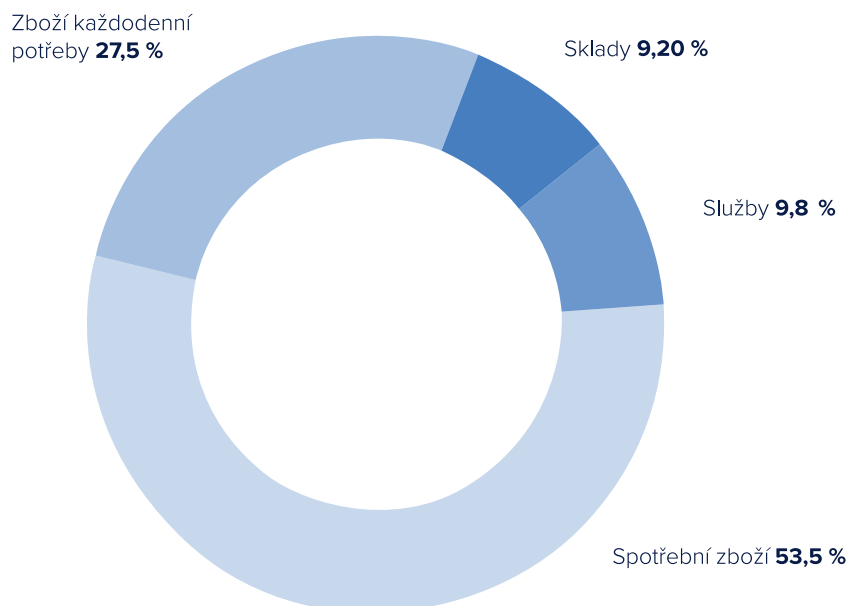
Pravidelný výnos s nízkou kolísavostí

- 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



Aktuální rozložení portfolia



Kontaktujte nás



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



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 30.09.2022.