

09/21

Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data

k 30.9.2021

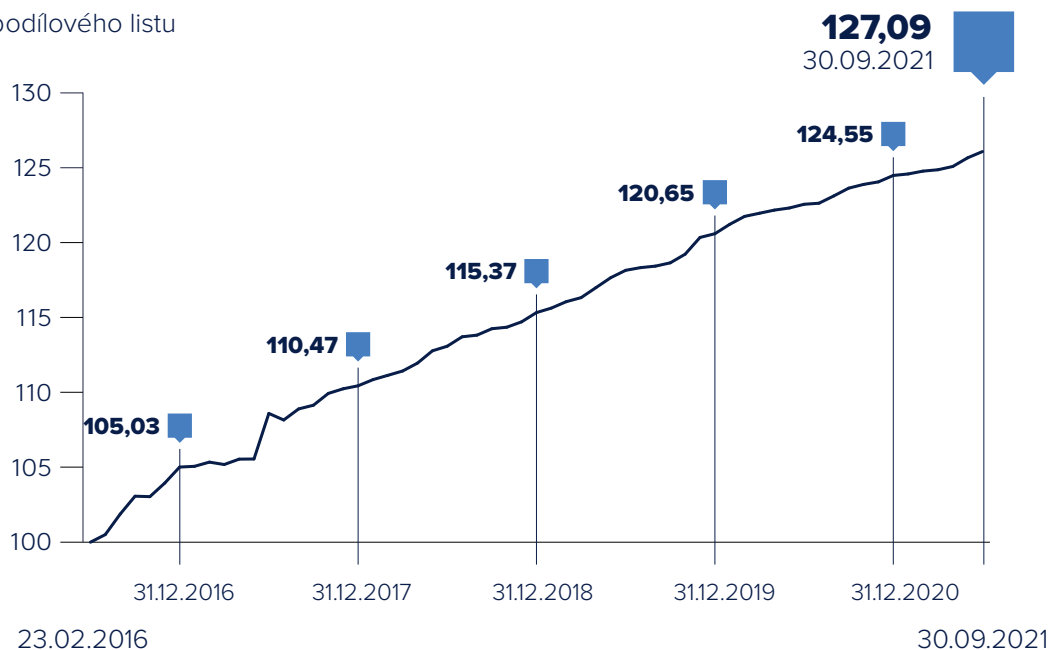
Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	AIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	+ 27,09 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,39 %
Výkonnost fondu od počátku roku	2,04 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	2,74 %
AUM	5 520,878 mil. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,37 %
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

Hodnota
podílového listu



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, zprávních 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 - 30.9.2021. 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 září vzestup o 0,39 % na hodnotu 127,09 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 2,74 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce září zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 6,77 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,52 miliardy Kč.



1,21

ČÍSLO MĚSÍCE

Definičním znakem nemovitostního fondu CREIF je velmi nízká hodnota TER, která dosahuje 1,21 %. TER (Total Expense Ratio) vyjadřuje průběžné náklady související se správou fondu, resp. neinvestičními výdaji fondu. Obecně zahrnuje manažerský poplatek, poplatek za správu, distribuční poplatek, náklady na audit a podobně. V případě CREIF patří hodnota TER mezi nejnižší na trhu. Čím nižší TER, tím lépe pro investora, protože tím méně poplatků tíží jeho výnos. Obecně platí, že pod 1 % se dostanou jen pasivně spravované ETF fondy, které kopírují vybraný burzovní index.

Action naším novým partnerem

Uzavřeli jsme nájemní smlouvu se společností Action, která v brzké době obsadí plochu v našem Retail Parku Plzeň Berounka. Bude se jednat o první klíčovou plochu tohoto partnera v Plzni.

Jsme rádi, že portfolio CREIF získalo dalšího silného partnera, který zapadá do naší strategie rozšířit nabídku v retail parcích o cenově dostupné spotřební zboží. Vedle otevření nové prodejny dojde v Retail Parku Berounka také ke změně designu a rozšíření prodejních ploch jednotek JYSK a Super ZOO.

Společnost Action je nejrychleji rostoucí mezinárodní prodejce nepotravinového zboží, který provozuje přes 1700 obchodů v 9 evropských zemích.

V makroekonomice je hlavním tématem posledních dní jednoznačně inflace. Ještě více to podtrhl vývoj spotřebitelských cen v září. Ty oproti srpnu vzrostly o 0,2 %. Meziročně, tj. oproti září loňského roku, vzrostly spotřebitelské ceny o 4,9 % a inflace tak dále zrychluje. Nejvíce se zvýšily náklady na bydlení. Tzv. imputované nájemné vzrostlo o více jak 10 %. Ještě rychleji rostly ceny pohonných hmot, o více jak 20 %. Rychle rostou i ceny výrobců. Meziročně byly ceny průmyslových výrobců vyšší o bezmála 10 %, ceny zemědělských výrobců o více jak 8 %, ceny stavebních prací o téměř 7 %. Rychle rostou i ceny dovozů – v září o 9,4 % (po očištění o kurzový vliv o 11,6 %). Růst byl nejvíce ovlivněn výrazným zvýšením cen ropy, plynu a elektřiny. Nutno zdůraznit, že uvedená data jsou za září. Průměrná míra inflace za posledních 12 měsíců dosáhla v září 3 %.

Růst cen netáhnou jen vnější vlivy, ale i domácí faktory, což je patrné i ve vývoji tržeb. Ty se meziročně zvýšily reálně o 4,1 %. Prodeje nepotravinářského zboží vzrostly dokonce o 8,9 %. Rostoucí ceny vidí jako hlavní nebezpečí podnikatelé i spotřebitelé. Dle konjunkturálního

průzkumu provedeného Českým statistickým úřadem za září letošního roku lze konstatovat, že důvěra spotřebitelů i podnikatelů v ekonomiku se meziměsíčně snížila, jelikož respondenti mají především strach právě z rostoucích cen.

Vyšší očekávaný růst cen vedl i centrální banku k razantnímu upravení úrokových sazeb, které první říjnový den zvedla o 0,75 %. Základní úroková sazba – dvoutýdenní repo sazba – tak vzrostla na 1,5 %. Je vysoce pravděpodobné, že nejde o poslední navýšení do konce roku. Na „signál“ ČNB v podobě zvýšení netržní repo sazby reagoval rychle i trh. Třeba sazba tříměsíční PRIBOR (úroková sazba na mezibankovním trhu) byla 30. září na úrovni 1,24 %, v pátek 1. října po ohlášení zvýšení sazeb ČNB promptně vzrostla na 1,82 %.

Zvýšení sazeb se ve výnosu nemovitostního fondu CREIF může do konce letošního roku projevit pozitivně ve výnosu fondu skrze peněžní rezervu nemovitostního fondu CREIF (fond dle statutu musí držet 20 % v hotovosti či jejího ekvivalentu) a zvýšení hodnoty existujících IRS derivátů. Vyšší inflace nemá na výkonost fondu bezprostřední dopad. Nájemné je totiž v inflaci indexované a růst cen energií se plně přenáší na nájemce.

42

OBJEKTŮ

5 let

EXISTENCE

6,77 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

500+ mil. Kč

ROČNÍ NÁRŮST AUM

12 500+

KLIENTŮ FONDU

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*

285

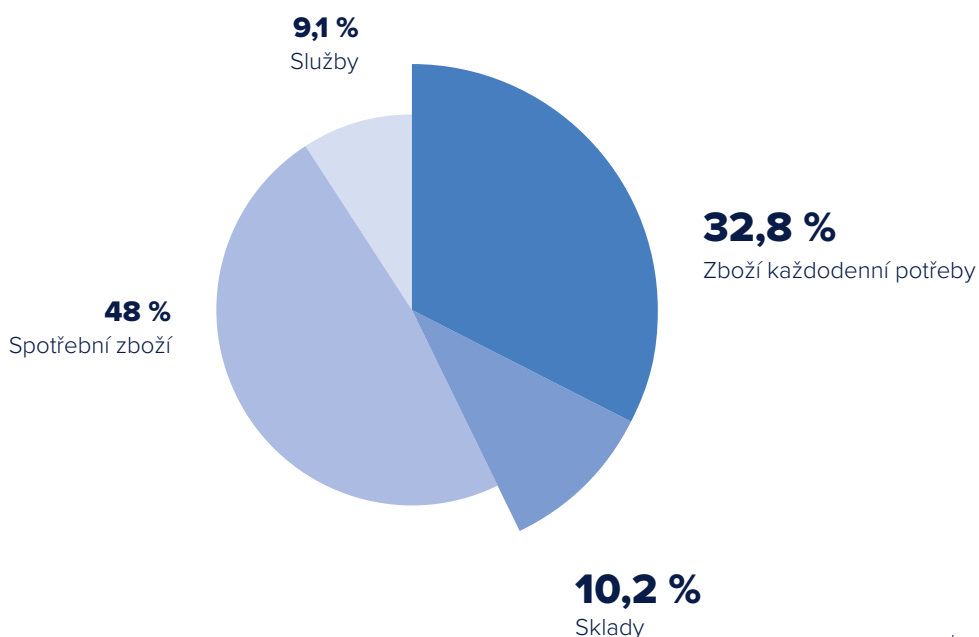
NÁJEMCŮ

5+ let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

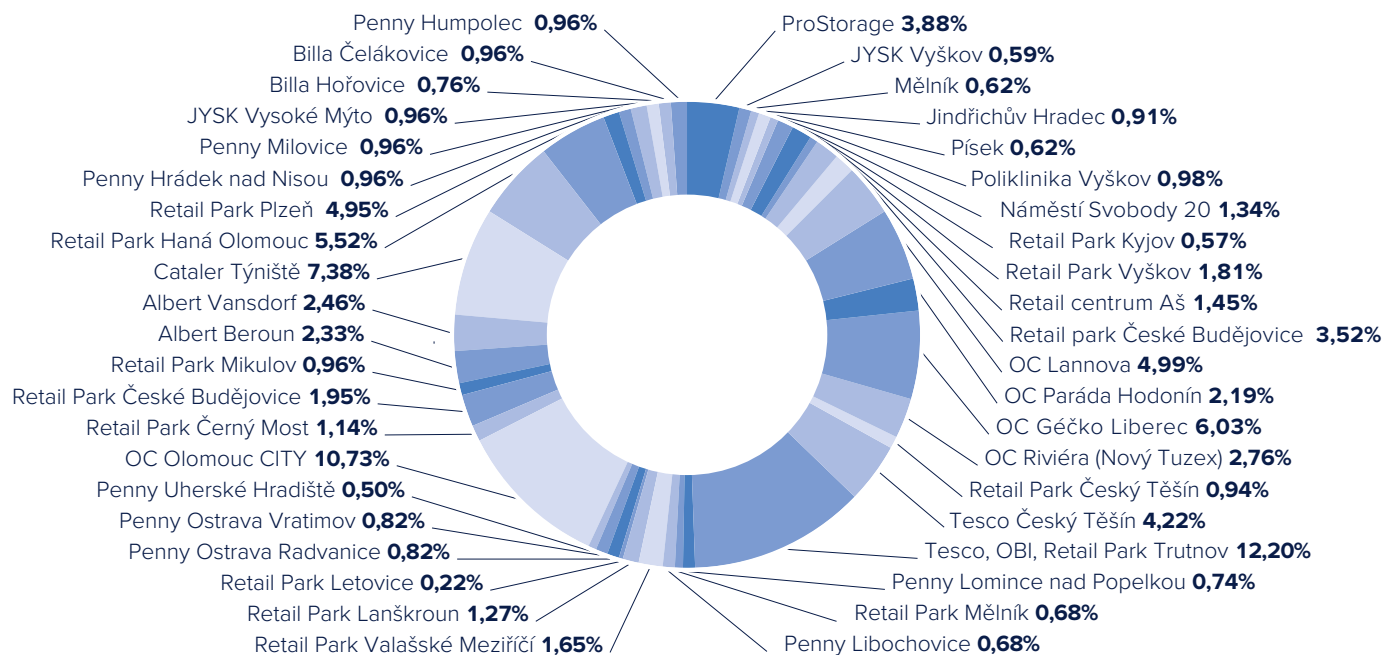
95 %

OBSAZENOST



* ke dni 30. září 2021

Aktuální rozložení portfolia



Kontaktujte nás

efekta



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

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

frontoffice@efekta.cz

czech-fund.cz/real-estate



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 výkonost 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 30.09.2021.

CREIF REPORT 2021-09