

10/21

# Fondový report

## Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

# Aktuální data

k 31. 10. 2021

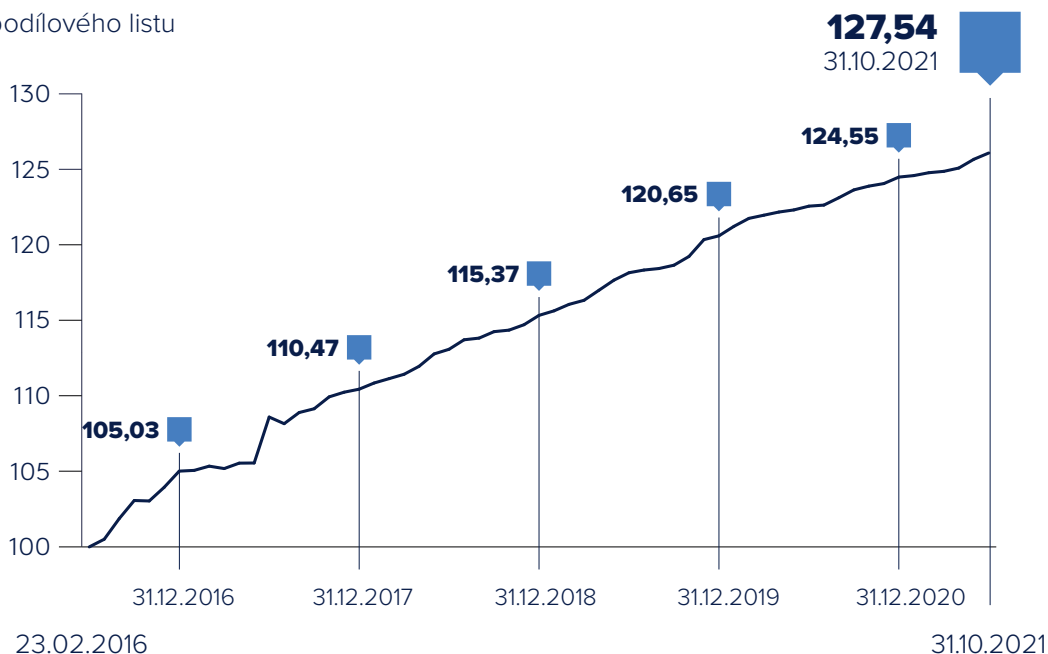
## Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	<b>CAIAC Fund Management AG</b>
Výkonnost fondu od založení	<b>+ 27,54 %</b>
Výkonnost fondu za poslední měsíc	<b>0,35 %</b>
Výkonnost fondu od počátku roku	<b>2,40 %</b>
Výkonnost fondu za 12 měsíců	<b>2,90 %</b>
AUM	<b>5 542,554 mil. Kč</b>
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	<b>4,38 %</b>
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	<b>47,5 %</b>
Průměrná doba expirace nájmu	<b>4,6 let</b>
Průměrná obsazenost budov	<b>95 %</b>

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lafv.li](http://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 - 31.10.2021. 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 říjnu vzestup o 0,35 % na hodnotu 127,54 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 2,90 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce října zůstala beze změn. V listopadu započne obměna portfolia fondu, o které jsme již dříve informovali. Prvně bude docházet k prodeji několika nemovitostí, resp. SPV, do trhu, aby vzápětí fond nové nemovitosti mohl nakoupit. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 6,77 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,54 miliardy Kč.



# 31

ČÍSLO MĚSÍCE

**Číslem měsíce je 31. Přesně tolik obchodů s potravinami je v portfoliu nemovitostního fondu Czech Real Estate Investment Fund. Patří mezi ně například velké potravinové řetězce jako je Albert, Billa, Penny Market a Tesco. V současné složité době, zmítané pandemií Covid-19 a hrozícími lockdowny, jsou právě tyto partneři velice důležití. Tento typ obchodů byl i během nejpřísnějších vládních nařízení vždy otevřen. Tento případ dokazuje nízkou rizikovost fondu, která je v současné době velkou výhodou.**

## Nová prodejna Albert v Českých Budějovicích

Jsme rádi, že rozšiřujeme naše portfolio o další obchod s potravinami. Ve středu 24.11.2021 otevře Albert novou provozovnu v naší nemovitosti City Centrum Property Lannova v Českých Budějovicích. Na rozdíl od původních provozoven, nabídnou zrekonstruovaná prodejna Albert modernější a vzdušnější design, než na který jsou zákazníci zvyklí. Součástí prodejny, která má více než 550 m<sup>2</sup>, mohou zákazníci k nákupu kvalitních a zdravých potravin využít farmářské tržiště. Těší nás, že v současné situaci se společnost Ahold Česká republika, vlastník prodejen Albert, s námi rozhodla uzavřít nájemní smlouvu na deset let. Společnost Ahold Česká republika provozuje v České republice více než 300 prodejen s potravinami.

Česká ekonomika zažívá sice oživení, nicméně je pozvolnější, než byly původní predikce. Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu (ČSÚ) vzrostl hrubý domácí produkt (HDP) ve třetím čtvrtletí mezičtvrtletně o 1,4 %, meziročně pak o 2,8 %. Za celý letošní rok třeba Česká národní banka (ČNB) revidovala odhad růstu HDP na 1,9 %. K růstu přispěla pozitivně výhradně domácí poptávka. Naopak pokles nastal ve vývozu zboží. Celkový útlum zahraniční poptávky tak výrazně negativně ovlivnil růst HDP. Meziročně se v září dařilo maloobchodním tržbám, kdy očištěné o kalendářní vlivy se zvýšily reálně o 3,4 %. V meziměsíčním rovnání nastala de facto stagnace, resp. mírný pokles o 0,3 %. Nejvíce se zvýšily tržby za prodej nepotravinářského zboží, které neočištěně vzrostly meziročně o 7,5 %. Statistika za český trh rovněž ukazuje, že oproti loňskému roku zaznamenala obchodní centra během letošních letních prázdnin i přes nižší návštěvnost vyšší tržby. V červenci byla návštěvnost oproti loňskému roku vyšší o 3 % a v srpnu o 11 %.

V měsíci říjnu pokračoval růst cenové hladiny. Spotřebitelské ceny vzrostly v říjnu oproti září o 1 %. Na tomto vývoji se podílely vyšší ceny zboží i služeb z téměř všech oddílů spotřebního koše. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v říjnu o 5,8 %, což bylo o 0,9 procentního bodu více než v září a bylo to nejvíce od poloviny roku 2008. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla ale o poznání nižší, dosahovala v říjnu 3,2 %. Dle nové predikce ČNB by inflace měla kulminovat na začátku příštího roku možná až kolem hodnoty 7 %, nicméně posléze by měla začít rychle klesat a v horizontu roku až roku a půl dosáhnout inflačního cíle 2 %.

ČNB rovněž pokračovala ve zvyšování úrokových sazeb. Základní úroková sazba (2týdenní repo sazba) se dostala na 2,75 %. To se projevilo i v tržních úrokových sazbách, a to jak u úvěrů, tak částečně u vkladů, z čehož bude moci těžit i povinná hotovostní rezerva nemovitostního fondu CREIF. Kurz koruny na zvýšení sazeb reagoval posílením, nicméně relativně pozvolným a mírným. Jedním z faktorů je mj. výrazně horší exportní výkonnost zmíněná výše (mj. i díky omezení v segmentu automobilu).

Rostoucí trend prodeje přes internet a růst poptávky po skladovacích a distribučních prostorech se projevilo ve výsledcích za třetí čtvrtletí nemovitostního trhu. Na českém území se více než polovina investic týkala právě segmentu logistiky – investice dosáhly zhruba 200 mil. euro. Podobný podíl logistiky je vidět i na polském nemovitostním trhu. Potenciální růst poptávky po skladovacích prostorech v Polsku je dán mj. i tím, že statistika za rok 2020 udává, že podíl e-commerce na maloobchodním trhu činí jen 5 %, ve srovnání s ČR, kde to je asi 10 %. Poptávku po logistických centrech reflektuje i vývoj yieldů (4,75 %). Naopak obchodní centra zaznamenala průměrný nárůst yieldů o 0,25 pbs (5,5 %). Stagnace se projevuje v sektoru kancelářských prostor. Míra neobsazenosti, která zde dosahuje 8 %, kontinuálně roste od poloviny roku 2019. Výstavba kancelářských projektů za první tři čtvrtletí 2021 meziročně zpomalila o 9 %.

# 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**

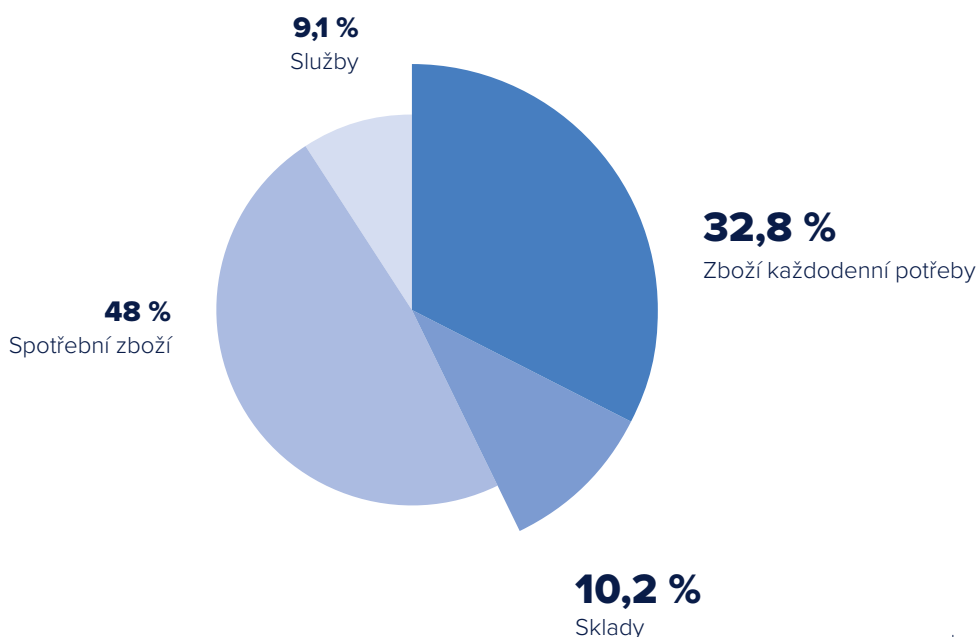
NÁJEMCŮ

**5+ let**

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

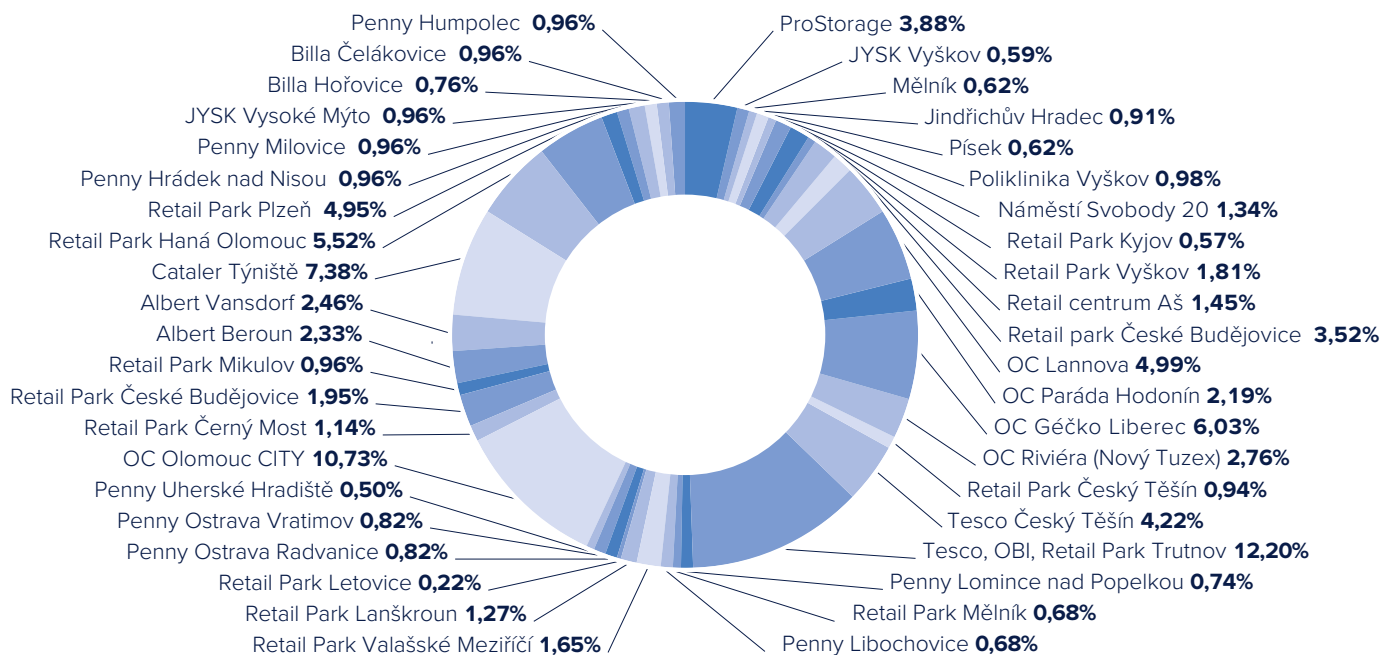
**95 %**

OBSAZENOST



\* ke dni 31.října 2021

# Aktuální rozložení portfolia



## 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://www.facebook.com/czechfundreal-estate/>

<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 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 31.10.2021.

CREIF REPORT 2021-10