

Fondový report 08/23

Výkonnost CZK
podílových listů
za 12 měsíců

6,04 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31.08.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+42,34 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,71 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	4,12 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,04 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,49 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,82 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,41 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,13 mld. CZK

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

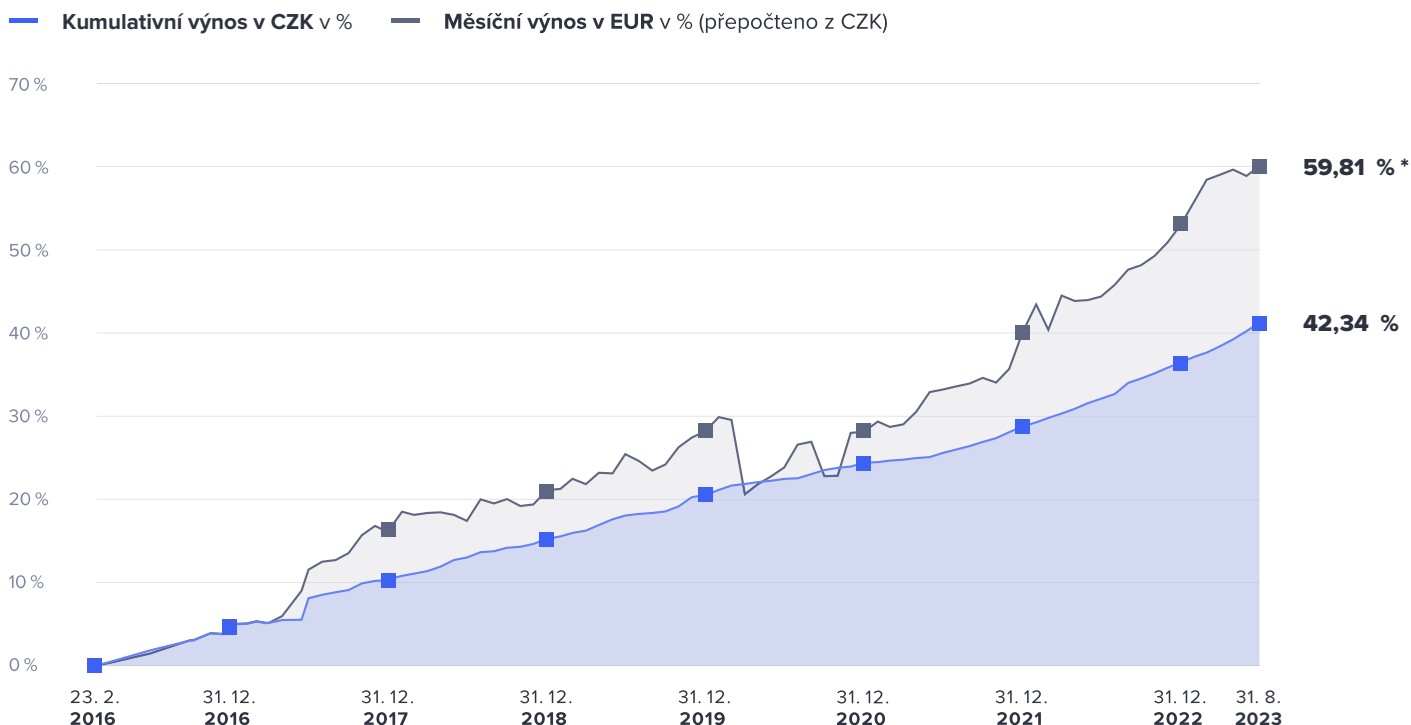
Výnos CZK podílových listů od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2023	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57	+0,71					+4,12 %
2022	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39	+0,46	+0,50	+0,49	+6,02 %
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.

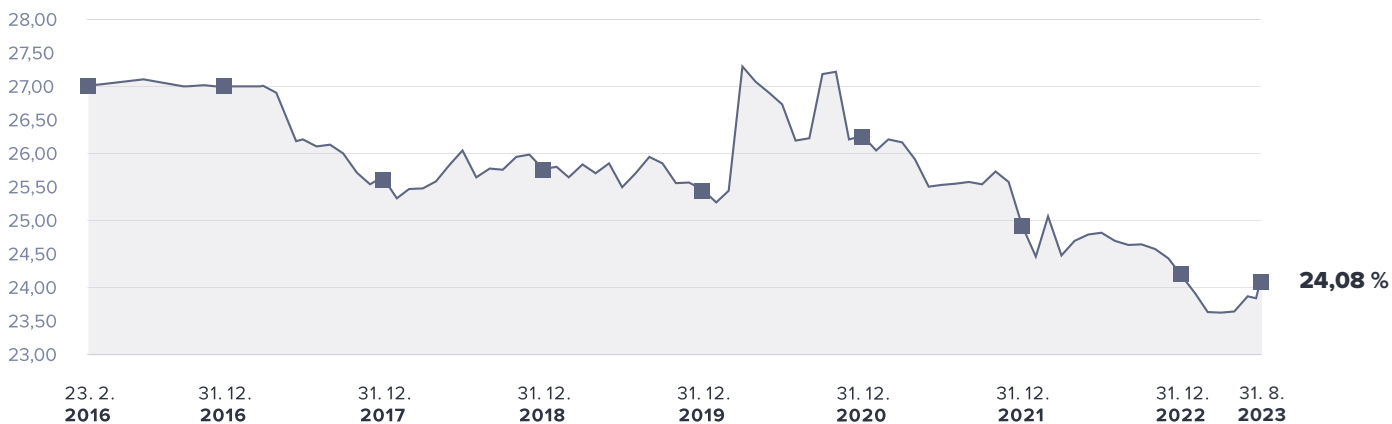
** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23.02.2016 do 31.12.2016.

Výnosy fondu



* Jedná se o modelový příklad výnosu v měně EUR. Podílové listy byly spuštěny k 31.07.2023.

Vývoj měnového páru EUR/CZK



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 CZK podílových listů od spuštění je za období 23.02.2016 - 31.08.2023. 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 (CREIF) zaznamenala v měsíci srpnu **vzestup o 0,71 % na hodnotu 142,34 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **+ 6,04 %**.

Nemovitostní část portfolia fondu se v průběhu měsíce srpna rozrostla o jednu nemovitostní společnost v Polsku vlastnící pozemky se schváleným logistickým projektem. Současná nemovitostní část portfolia je **oceněna hodnotou 7,13 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na **hodnotu 5,49 miliardy CZK**.



Komentář Martina Slaného

Srpnová meziroční inflace se snížila na 8,5 %, to bylo o 0,3 procentního bodu méně než v červenci. Je to nejnižší hodnota od konce roku 2021. Stejně jako v předešlém měsíci byl pokles inflace způsoben zejména bazickým efektem – současné ceny se srovnávají se zvýšenou základnou loňského roku. Zejména se to týká energií a potravinářského zboží. Vůči červenci spotřebitelské ceny v srpnu v průměru vzrostly o 0,2 %. Na meziměsíční ceny měly dle statistik v srpnu nejvýraznější vliv ceny pohonných hmot. Ty již tři měsíce po sobě rostly. Ceny zboží vzrostly meziročně o 9,4 % a ceny služeb o 7,1 %. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v srpnu 13,6 %. Za celý letošní rok by se průměrná inflace měla pohybovat kolem 11 %. Za zmínku rovněž stojí, že oproti průměru roku 2015 je celková cenová hladina vyšší bezmála o polovinu (149,1 %).

Kurz české koruny byl v srpnu poměrně stabilní a pohyboval se mezi 23,95 až 24,08 korunami za euro. Nicméně v první polovině září nabrala česká měna opět oslabující tendenci. Oproti polovině dubna je dnes koruna vůči euru zhruba o korunu slabší (k 11.9.2023 byl kurz 24,53). To působí proinflačně. Slabší koruna je spolu se mzdovým vývojem jedním z faktorů, proč se

stále domníváme, že úrokové sazby začnou klesat až v počátku příštího roku. Na snižující se inflaci reagují i spotřebitelé svým uvolněnějším nákupním chováním. To se projevuje v maloobchodních tržbách. Meziroční pokles maloobchodních tržeb zpomalil. Meziročně se tržby v maloobchodě v červenci sice snížily reálně o 1,8 %, meziměsíčně však vzrostly o 0,1 %. K růstu tržeb se vrátily po osmnácti měsících internetové a zásilkové obchody. Nutno opět poznamenat, že jde o reálné veličiny – tedy objemy prodaného zboží. V nominálním vyjádření dochází díky růstu cen k růstu maloobchodních tržeb.

Srpnový konjunkturální průzkum ČSÚ, odrážející celkový růst důvěry v ekonomiku, byl relativně pozitivní. Celkem došlo k meziměsíčnímu nárůstu o 2 body (93,4). Indikátor důvěry podnikatelů meziměsíčně vzrostl o 2,8 bodu (93,9). Za pozitivním měsíčním vývojem je především zlepšující se situace v odvětví průmyslu (+3,7 bodu), které indikuje zvyšující se tempo růstu výrobní činnosti a snižující se stav zásob. Pozitivní vliv na indikátor mělo také odvětví stavebnictví (+1,2 bodu). Naproti tomu indikátor důvěry spotřebitelů lehce klesl o 1,7 bodu (91,0). Přesto, že obavy z rostoucích cen mezi spotřebiteli postupně slábnou, přetrvávají obavy z celkového stavu ekonomiky v následujících 12 měsících.

Stavební produkce v lednu až červenci 2023 meziročně klesla o 2,2 %. Přispělo k tomu především inženýrské stavitelství. Bytová výstavba se pak přesunula do fáze dokončování. Zatímco za prvních sedm měsíců letošního roku byl počet zahájených bytů téměř o pětinu nižší, dokončeno bylo 20 825 bytů, což představuje meziroční nárůst o 3,2 %.



Představení nemovitosti

Retail Park Český Těšín

Český Těšín je jedním z nejvýznamnějších a nejfrekventovanějších hraničních přechodů do sousedního Polska. Město má bohatou historii a žije zde více než 23 000 obyvatel. Najdete zde jeden z našich oblíbených retailových parků, který se díky své velikosti, poloze a složením nájemců těší hojně návštěvnosti.

Nemovitost je dlouhodobě plně obsazená nájemci a na více než 9 500 m² pronajímatelné plochy najdete hypermarket Tesco, Kik, NKD a PLANEO Elektro. Tento park dominuje lokálnímu retailovému trhu a u zákazníků je velmi oblíbený.



Zajímavost měsíce

Před několika měsíci jsme vás informovali o nájemci Sinsay, který uzavřel novou nájemní smlouvu v našem retailovém parku v Ostravě na období 5 let. Po stavebních úpravách, ke kterým došlo v minulých měsících, proběhlo na konci července slavnostní otevření nové prodejny. Značka reaguje na potřeby svých zákazníků nabídkou nejnovějších trendů za atraktivní ceny. V jejich sortimentu můžeme najít bytové dekorace, doplňky pro děti a produkty s péčí o pleť. Prodejna Sinsay nabízí návštěvníkům nové nákupní možnosti, čímž už nyní zvyšuje oblíbenost tohoto retailového parku.

0,68 %
číslo měsíce

Hodnota ukazatele SRRI je 0,68 %, což odpovídá rizikové třídě 2. Je to nejnižší hodnota mezi srovnatelnými nemovitostními fondy. To reflektuje stabilitu výnosů a konzervativní povahu fondu. Syntetický ukazatel rizika a výnosu (SRRI) reflektuje volatilitu hodnoty investičního nástroje (hodnoty podílového listu v případě CREIF) vypočtenou na základě minulých dosažených hodnot za posledních 60 oceňovacích období. Význam tohoto nástroje spočívá v kalkulaci rizika odchylky hodnoty investičního nástroje od dlouhodobého průměru, a to jak odchylky kladné, tak záporné. Omezení ukazatele spočívá ve výpočtech založených na minulých dosažených hodnotách, a proto nemůže sloužit jako garance volatility budoucí hodnoty.

Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

Cataler Týniště
Centro Ostrava Retail Park
City Life Olomouc
JYSK Mělník
JYSK Písek
JYSK Vyškov
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
Logistický park Týniště II. a III.
Logistický projekt Hradec Králové
Most Retail Park
Náměstí Svobody 20
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
OC Paráda Hodonín
Olomouc City
Penny Market Libochovice
Retail Park České Budějovice
Retail Park Český Těšín
Retail Park Kyjov
Retail Park Lanškroun
Retail Park Letovice
Retail Park Mělník
Retail Park Mikulov
Retail Park Plzeň
Retail Park Vyškov
Tesco Český Těšín



Polsko

Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefostaw
Retail Park Kutno
Retail Park Poznań



Proč investovat s Czech Real Estate Investment Fund

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

Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv. Zvolená strategie se ukázala během uplynulých let jako správná a odolná i vůči mimořádným krizím a míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

Očekávaný výnos pro rok 2023 je pro investory do podílových listů 6 %. Fond se zaměřuje primárně na regionální retail parky s dominantní vahou prodejců potravin a zboží základní potřeby (potraviny, lékárny, drogerie apod.) a dále na logistické stavby a objekty lehké výroby. Udržuje vysokou diverzifikaci nájemců a lokalit napříč Českou republikou a Polskem. Stabilitu výnosů zajišťují více než tři stovky nájemců.

Portfolio fondu je pronajato kvalitním nájemcům

300+

nájemců

5+ let

průměrná délka nájmu
za poslední rok

98+ %

obsazenost

Segmentové rozložení portfolia



Upozornění pro investory

Tento dokument je propagačním sdělením investičního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND („Fond“) usídleného v Lichtenštejnsku, jehož obhospodařovatelem je lichtenštejnská investiční společnost CAIAC Fund Management AG. Fond je alternativním investičním fondem ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61 EU ze dne 8. června 2011 o správcích alternativních investičních fondů. Ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů („ZISIF“), je Fond tzv. zahraničním investičním fondem srovnatelným se speciálním fondem. Fond je zapsán v seznamu zahraničních investičních fondů vedeném Českou národní bankou podle § 597 písm. e) ZISIF a investice do Fondu tedy mohou být veřejně nabízeny v České republice. Fond může v souladu se svým statutem investovat do nemovitostí a nemovitostních společností, popř. dalších doplňkových aktiv. Výhradním distributorem investic do Fondu v České republice je společnost EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. Informace uvedené v tomto dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. 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. Hodnota podílového listu Fondu může kolísat. Historické výnosy Fondu nezaručují podobné výnosy v budoucnu. 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. Investor nese plně riziko své investice, včetně možné ztráty. 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. Další informace jsou investorům k dispozici ve sdělení klíčových informací a/nebo ve statutu fondu (obojí je dostupné v českém jazyce na stránce www.czech-fund.cz).

OC Géčko Liberec





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