

Fondový report 09/23

Výkonnost CZK
podílových listů
za 12 měsíců

6,07 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30.09.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+42,93 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,41 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	4,55 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,07 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,53 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	7,07 mld. CZK

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

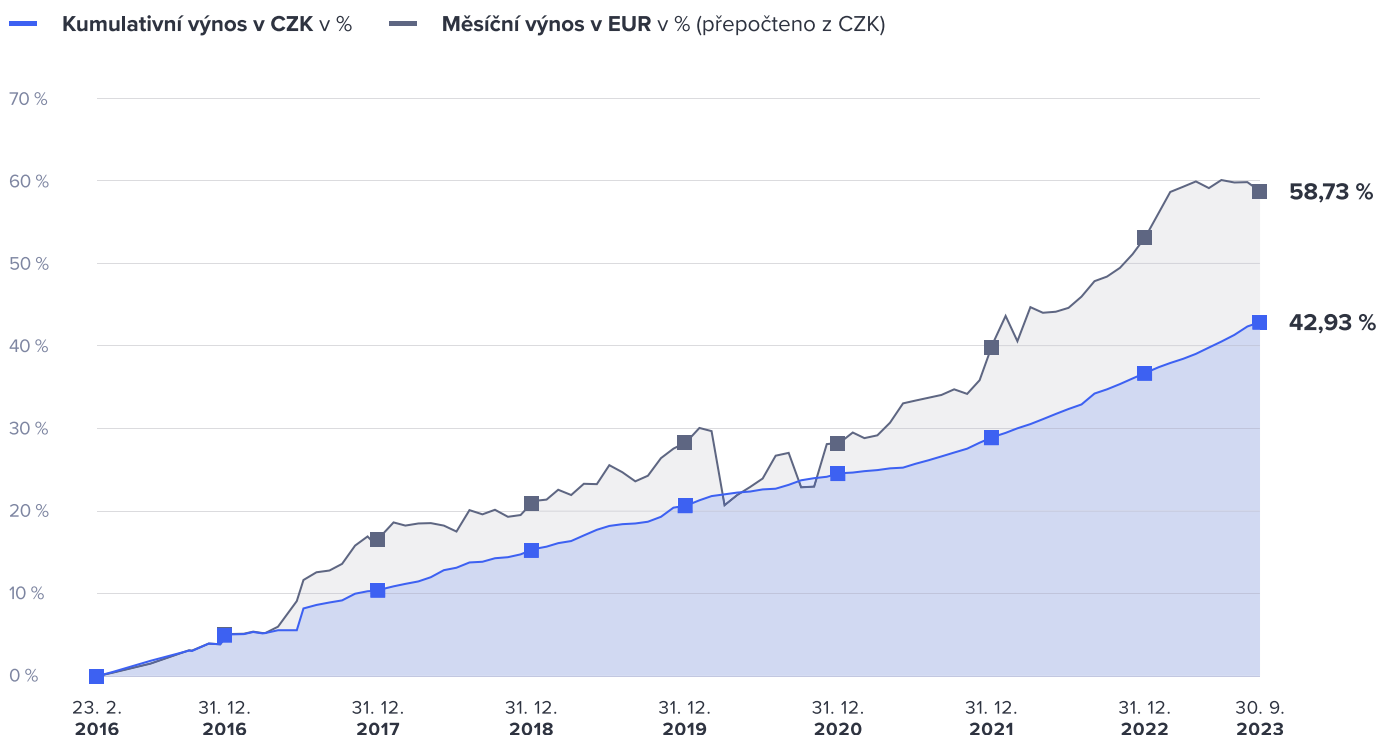
Výnos CZK podílových listů od založení

	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	+0,41				+4,55 %
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.

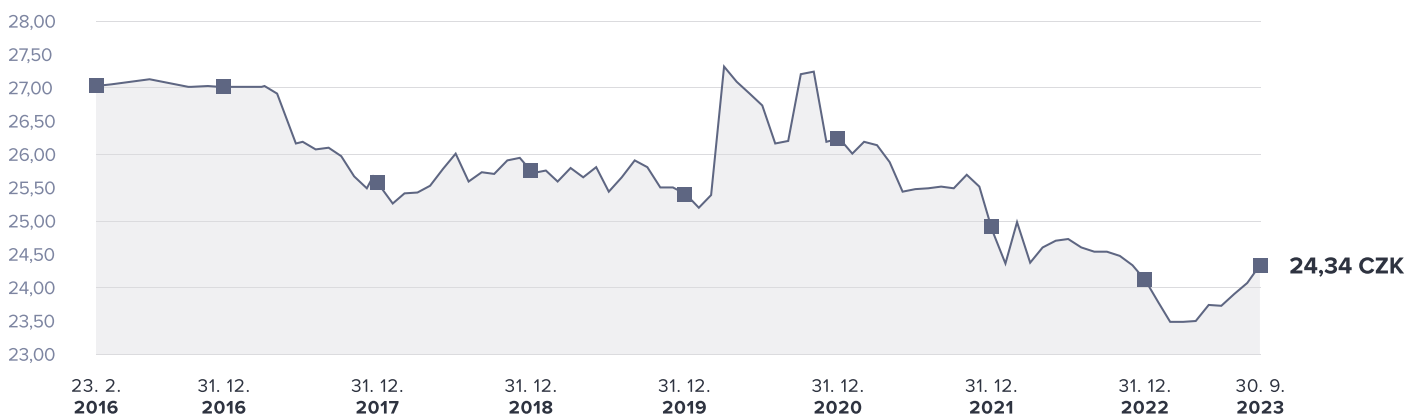
** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23.02.2016 do 31.12.2016.

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 - 30.09.2023. 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 září **vzestup o 0,41 % na hodnotu 142,93 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + **6,07 %**.

Nemovitostní část portfolia fondu se v průběhu měsíce září snížila o jednu nemovitostní společnost se sídlem v Polsku, a to o BAS POLAND SP Z O.O. Současná nemovitostní částí portfolia je **oceněna hodnotou 7,07 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je **na hodnotě 5,53 miliardy CZK**.



Komentář Martina Slaného

Z makroekonomického hlediska pokračuje ekonomika v určitém přešlapávání. Výjimkou je inflační vývoj. Dobrou zprávou je, že v české ekonomice pokračuje proces desinflace (snižování inflace), a to dokonce rychleji než podle předpovědi analytiků.

Meziroční růst dle indexu spotřebitelských cen v září dosáhl 6,9 %, tj. o 1,6 procentního bodu méně než v srpnu. Meziměsíční došlo k poklesu o 0,7 % (dle evropského harmonizovaného indexu spotřebitelských cen dokonce o 0,8 %). To by byl prozatím nejvyšší meziměsíční pokles od října loňského roku, kdy se do cen propsal strop na ceny energií. Meziměsíčně opět poklesly ceny potravin. Stejně tak v meziročních datech desinflaci způsobovaly hlavně potraviny a výdaje na bydlení. Nicméně stále platí, že inflace je mimořádná. Průměr za posledních 12 měsíců byl 12,7 %. ČR má (na srpnových datech) dokonce jedno z nejvyšších zvýšení cenové hladiny od počátku roku ze zemí EU.

Pohled na potravinářský segment však minimálně ve středoevropském regionu vypovídá opačný příběh. Zatímco meziroční inflace byla 6,9 %, růst cen v segmentu potravin a nealko nápojů byl „jen“ 6 %. V sousedních zemích, ale i v měnové a Evropské unii, je růst cen od počátku roku mnohem vyšší. Například dle HICP byla celková inflace v eurozóně 4,3 %, ale růst cen v segmentu potravin a nealko

nápojů 8,8 %. Růst cen potravin se zastavil i v Polsku a na Slovensku. Naopak ceny potravin dále rostou v Rakousku.

Kurz pokračoval v září, byť v pozvolném oslabování. Vůči euru z 24,14 na počátku měsíce na jeho konci na hodnotu 24,34 koruny za euro. Oproti situaci z druhé poloviny dubna je tak aktuálně koruna vůči euru asi o korunu slabší. Stále se dá očekávat, že snižování sazeb nastane až v příštím roce. Býť inflace rychle klesá, je stále velmi vzdálená 2% inflačnímu cíli, a jak členové bankovní rady ČNB indikovali, je třeba, aby se kolem cíle udržovala stabilně.

Meziročně se tržby v maloobchodě v srpnu snížily reálně meziměsíčně o 0,8 %. Meziročně se maloobchodní tržby v srpnu snížily reálně o 2,8 %, za nepotravinářské zboží klesly o 4,1 % a za potraviny o 3,2 %, naopak za pohonné hmoty vzrostly o 3,7 %. Dle statistik bylo snížení tržeb v srpnu bylo ovlivněno nižším prodejem nepotravinářského zboží a potravin.

Významná část portfolia CREIF je v Polsku. Nejen z důvodu geografického sousedství a kulturní blízkosti, ale zejména s ohledem na stabilitu a ekonomické parametry je Polsko atraktivní zemí pro investory. Polsko je společně s ČR zemí, která má v rámci EU nejnižší míru nezaměstnanosti. Změna čistého výtěžku domácností v paritě kupní síly se za čtyři roky zvýšila o pětinu. HDP vzrostl za stejnou dobu o více jak desetinu (na rozdíl od de facto stagnace české ekonomiky) nebo například tržby v e-commerce segmentu oproti počátku roku 2019 kumulovaně vzrostly o téměř 180 % (pro srovnání: v ČR za stejnou dobu zaznamenáváme také výrazný růst, ale jen o 40 %). Tomu odpovídá i objem logistických ploch, který se zvýšil oproti počátku roku 2019 o více jak 80 %.



Představení nemovitosti

Centro Ostrava Retail Park

Tento ostravský retail park je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 000 m²

pronajímatelných ploch. Mezi hlavní nájemce patří silné značky jako Mountfield, Jysk, Super Zoo nebo Koberce Breno. Projekt zároveň nabízí potenciál pro další rozšíření o zhruba 3 000 m² pronajímatelné plochy. Součástí areálu je automyčka.



Zajímavost měsíce

Rekonstrukce nákupního centra Haná Olomouc byla ve své kategorii odbornou porotou nominována do soutěže o titul BEST OF REALTY – NEJLEPŠÍ Z REALIT 2023.

Letos proběhne již 25. ročník soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit, která od svého založení mapuje a transparentním způsobem hodnotí a oceňuje nemovitosti realizované na území České republiky, které byly nově vybudovány či prošly zásadní rekonstrukcí. V soutěži jsou oceňovány projekty, které významným způsobem reprezentují úspěchy a schopnosti architektů, stavitelů, projektantů, developerů a v neposlední řadě i realitních agentů zabývajících se prodejem či pronájmem těchto staveb.

2 500

Číslo měsíce

Pokračujeme v budování fotovoltaických elektráren na střechách našich nemovitostí. Máme za sebou úspěšnou instalaci FVE v OC Paráda Hodonín. Na střeše budovy jsme na ploše o rozloze více než 2 500 m² umístili solární panely.

Kolaudaci plánujeme na podzim letošního roku. Fotovoltaická elektrárna nejen, že poskytne nájemcům cenově dostupnější elektřinu, ale prospěje také životnímu prostředí. Její odhadovaný výkon je více než 300 MWh za rok.

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



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 CZK 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