

Fondový report 02/24

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,20 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 29. 02. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	146,45 CZK
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+46,45 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,53 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	1,03 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,20 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,66 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	4,88 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,28 let
Průměrná obsazenost budov	98,6 %
Hodnota nemovitostí	7,30 mld. CZK

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

Výnos podílových listů Class CZK

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2024	+0,50	+0,53											+1,03 %
2023	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57	+0,71	+0,41	+0,44	+0,48	+0,49	+6,03 %
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.

7 let
existence

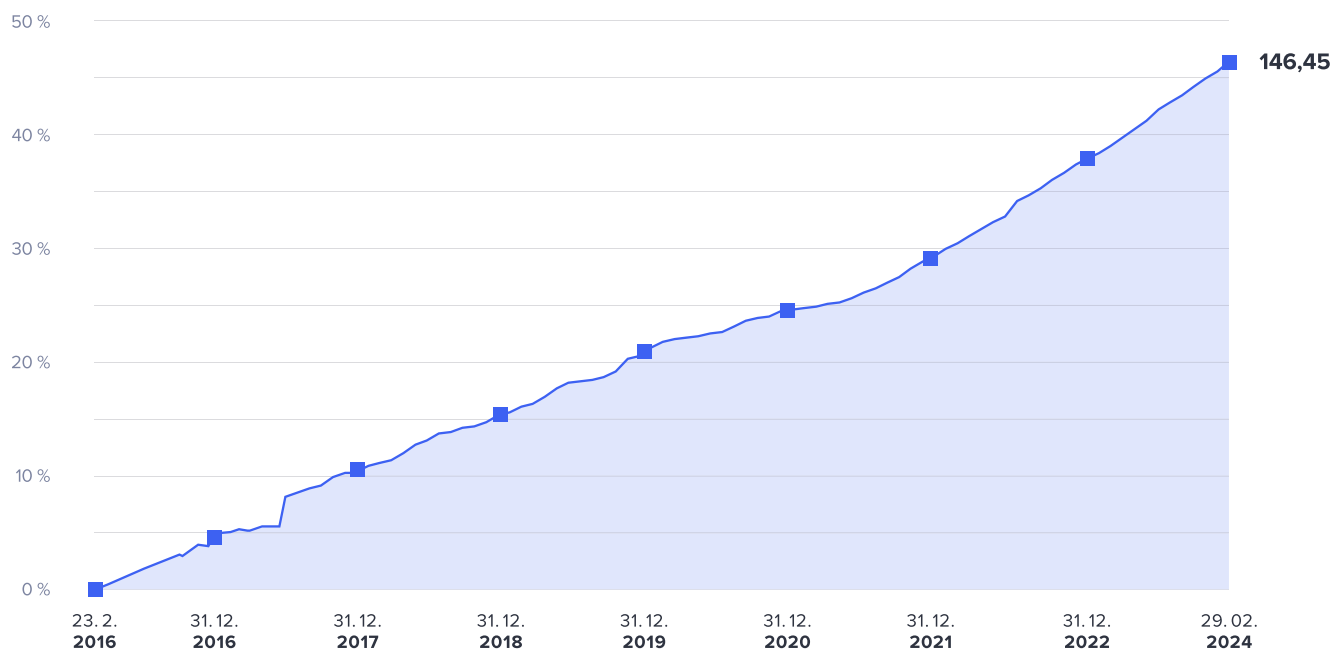
31
objektů

14 000+
klientů fondu

7,30 mld. CZK
hodnota nemovitostí

Hodnota podílového listu Class CZK

— 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 CZK podílových listů od spuštění je za období 23. 02. 2016–29. 02. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení investoři,

hodnota podílového listu Class CZK nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) zaznamenala v měsíci únoru **vzestup o 0,53 % na hodnotu 146,45 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **6,20 %**. Fond tak nadále pokračuje v nastavené strategii 6% výnosu.

V průběhu měsíce února proběhla divestice nemovitostní společnosti v podobě Retail parku Mikulov, vlivem čehož činí pronajimatelná plocha fondu 202 tis. m². Účetně pak byly započaty práce na developmentu logistického projektu v Hradci Králové, když byly realizovány první náklady spojené se stavebními pracemi. Tyto skutečnosti měly dopad na nemovitostní část portfolia, a tato část je aktuálně **oceněna na 7,30 miliard CZK** a celkový čistý majetek fondu pod správou byl v únoru **na hodnotě 5,66 miliard CZK**. Nemovitosti v portfoliu se i nadále mohou pyšnit neobsazeností pronajimatelných ploch menší než 2 %, přičemž průměr neobsazenosti na trhu retailových prostor v ČR činí přibližně dvojnásobek, v Polsku pak podíl neobsazených prostor přesahuje hranici 4 %.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

V české ekonomice se po dlouhé době vrátila inflace na svůj inflační cíl. Spotřebitelské ceny vzrostly v únoru meziročně o 2,0 %, což bylo o 0,3 procentního bodu méně než v lednu. Jde o nejnižší číslo od roku 2018. Zpomalení cenového růstu bylo ovlivněno především cenami potravin. Podle evropského harmonizovaného indexu spotřebitelských cen byla v Česku meziročně inflace 2,2 %, což bylo pod průměrem eurozóny (2,6 %), níže než třeba v Německu (2,7 %) či na Slovensku (3,7 %). Boj s inflací ale není ukončen. Meziměsíční pohyb cen vykazuje zejména v segmentu služeb stále vysokou dynamiku. Meziměsíčně vzrostly celkově ceny o 0,3 %, zatímco ale u zboží ceny stagnovaly, u služeb vzrostly o stále vysokých 0,7 %.

Pro ČNB tak vyvstává otázka, jak rychle pokračovat se snižováním úrokových sazeb. Pro rychlejší pokles ve směru prognózy hovoří celkový stav české ekonomiky.

Připomeňme, že hrubý domácí produkt ve čtvrtém čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně vzrostl o 0,2 % a meziročně klesl o 0,2 %. HDP za celý rok 2023 klesl o 0,4 %. Na letošní rok se očekává slabý růst HDP kolem 1 %. Tahounem HDP by v letošním roce měla být spotřeba domácností, nicméně navzdory stále nadprůměrným úsporám domácností a oživující se spotřebě se nezdá, že by domácnosti nyní chtěly rychle kompenzovat výpadek spotřeby z předešlých let a chovají se stále relativně obezřetně.

Pro pozvolnější pokles sazeb naopak hovoří kurz domácí měny. Koruna vůči euru v únoru nadále oslabovala z 24,9 na 25,4 CZK/EUR z konce měsíce. Oslabující koruna tak doplňuje pokles úrokové sazby. S otázníky je rovněž situace na trhu práce v letošním roce. Mzdové tlaky mohou v ekonomice přetrvávat navzdory mírně rostoucí nezaměstnanosti. Počet uchazečů o zaměstnání narostl od října loňského roku o 36 tisíc, počet volných míst kontinuálně klesá de facto od poloviny loňského roku.

Pozitivní vývoj zaznamenal maloobchod. V lednu se tržby v maloobchodě meziročně zvýšily v reálném vyjádření o 2,4 % a meziměsíčně o 1 %. Tržby za potraviny zaznamenaly v lednu meziroční růst po dlouhých dvaceti měsících poklesu.



Představení nemovitosti

Retail Park České Budějovice

Retail park v Českých Budějovicích je situován na frekventované křižovatce ulic Strakonická a Plzeňská. Jeho poloha je jednou z jeho hlavních výhod, a to především díky vysokému provozu vozidel, které sem směřují například z Prahy nebo Jindřichova Hradce. Retail park ve vlastnictví fondu CREIF nabízí více než 4000 m² pronajimatelné plochy

ve dvou budovách. Mezi hlavní nájemce patří přední hráči na trhu, jako jsou Penny Market, Teta drogerie, Elektro World, PEPCO a další. Návštěvníci mohou využít velké parkoviště přímo u obchodní zóny, které umožňuje pohodlné parkování, a navíc obyvatelé sousedního sídliště mohou za nákupy snadno dojet i pěšky.



Zajímavost

Máme radost, že společnost JYSK Česká republika prodloužila svou nájemní smlouvu v retail parku Centro Ostrava, který je součástí portfolia fondu CREIF. Prodloužení nájemní smlouvy o 5 let svědčí o oblíbenosti této značky. JYSK je součástí skupiny Lars Larsen Group s kořeny ve Skandinávii a je synonymem kvality a široké nabídky pro bydlení. S více než 3 200 prodejny ve 48 zemích světa přináší to nejlepší z oblasti domácího vybavení přímo k nám do Ostravy.

19 211 573

Díky prozíravé strategii nákupu silové složky elektřiny jsme v minulém roce dosáhli značných úspor. Pečlivě promyšlené rozhodnutí kolegů umožnilo na vybraných spravovaných nemovitostech ušetřit celkem 19 211 573 korun, což představuje významný úspěch v porovnání s vládou stanoveným cenovým stropem. Tento skvělý výsledek nejenže potvrzuje naši finanční efektivitu, ale také zájem využívat energii rozumně a s ohledem na budoucí generace.

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
Retail Park České Budějovice
Retail Park Český Těšín
Retail Park Kyjov
Retail Park Lanškroun
Retail Park Letovice
Retail Park Mělník
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 2024 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 (potravin, 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



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).



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