

Fondový report 09/24

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,08 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30. 09. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	151,62
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+51,62 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,47 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	4,59 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,08 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,06 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	4,96 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,07 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,29 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	+0,35	+0,42	+0,52	+0,51	+0,58	+0,64	+0,47				+4,59 %
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.

8 let
existence

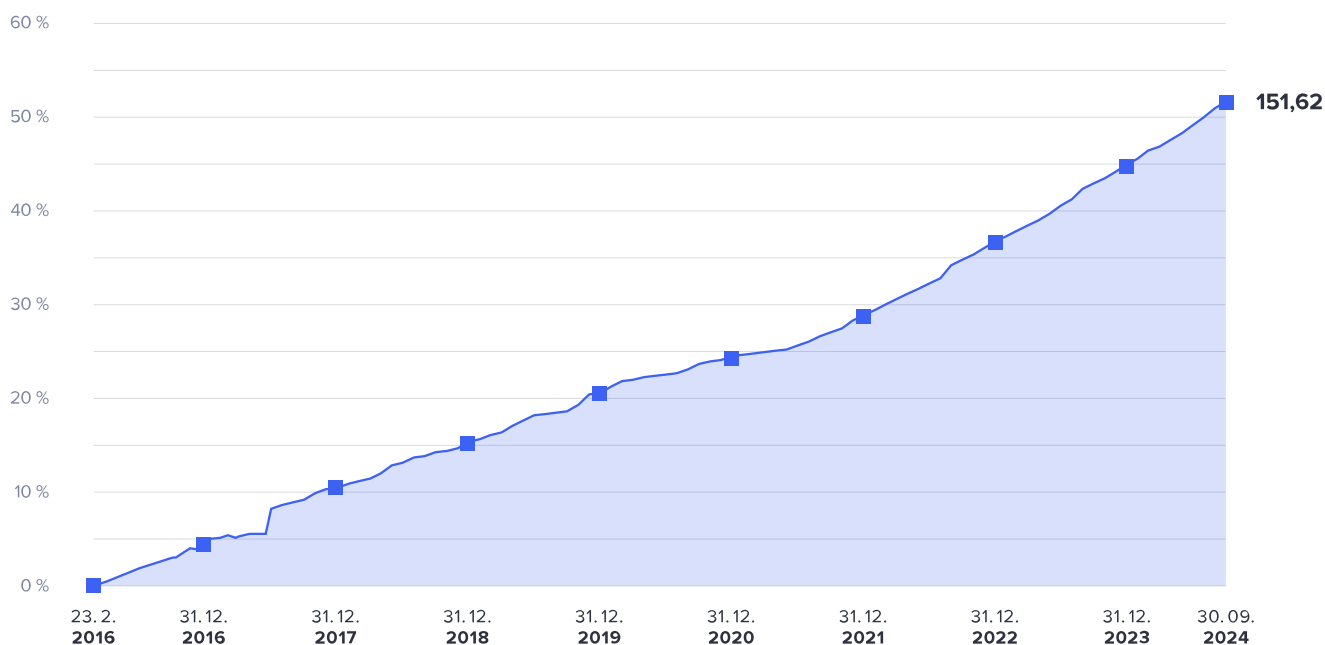
29
objektů

14 000+
klientů fondu

7,29 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. 2016–30. 09. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážený klienti,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) zaznamenala v září nárůst oproti minulému měsíci ve výši 0,47 % na hodnotu 151,62 CZK. Výkonnost za poslední tři měsíce dosáhla hodnoty 1,69 % a zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců tak činí 6,08 %. Průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce je stále více než 5 let a pronajímatelná plocha poklesla na 200,3 tisíc metrů čtverečních.

V září prošlo portfolio fondu dvěma změnami. První divesticí reprezentuje retail park v Letovicích, jenž byl společně se třemi dalšími retail parky zařazen do fondu v červnu roku 2019. Rozlohou 402 metrů čtverečních patřil k nejmenším nemovitostem v portfoliu. Z opačného spektra, a to jak odvětvového, tak geografického, je divestice budovy na brněnském Náměstí Svobody, jež na ploše přesahující 2 300 metrů čtverečních poskytovala fondu výnos z pronájmu prakticky od počátku jeho fungování.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Statistika i po revizi potvrdili, že česká ekonomika ve druhém čtvrtletí pokračovala v růstu. Hrubý domácí produkt meziročně vzrostl o 0,6 % a mezičtvrtletně byl vyšší o 0,4 %. Na růstu se projevil pozitivně růst příjmů domácností (meziročně vyšší o 0,4 %), který stimuloval výdaje domácností, které se zvýšily o 1,7 %. Mezikvartální je sice pozvolný růst v kontrastu s poklesem v Německu (-0,3 %), nicméně velmi vzdálený polskému dynamickému růstu HDP o 1,5 %.

Meziměsíčně klesly spotřebitelské ceny v září o 0,4 %. Meziročně naopak vzrostly spotřebitelské ceny v září o 2,6 %, což bylo o 0,4 procentního bodu více než v srpnu. Toto zrychlení meziročního růstu cen bylo ovlivněno především vývojem cen v oddíle potravin. Ceny potravin poprvé od loňského listopadu meziročně vzrostly. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v září 3,5 % (v srpnu 3,9 %). Podle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen, který počítá Eurostat, byla meziroční spotřebitelská inflace 2,8 %. Průměr za Eurozónu 1,8 %, v Německu 1,8 % a na Slovensku 2,9 %. Nejvyšší byla v září v Belgii (4,5 %) a nejnižší v Irsku (0,2 %).

Celkem pozitivně, navzdory recesi německé ekonomiky, se daří českému zahraničnímu obchodu. Podle předběžných údajů skončila

v srpnu bilance zahraničního obchodu se zbožím v běžných cenách přebytkem 14,3 mld. Kč, což byl meziročně o 20,8 mld. Kč lepší výsledek. Meziročně vzrostl vývoz o 11,5 % na 371,1 mld. Kč a dovoz o 5,2 % na 356,8 mld. Kč. V absolutních číslech vzrostl nejvíce vývoz v segmentu automotive. V lednu až srpnu 2024 dosáhl přebytek obchodní bilance 165,9 mld. Kč (meziročně o 101,5 mld. více). Od začátku roku stoupl vývoz o 4,6 % a dovoz o 1,2 %.

Nálada v českém zpracovatelském průmyslu se nicméně v září opětovně zhoršila, když index nákupních manažerů (PMI) klesl o sedm desetin na 46 bodů. Hodnota indexu nad 50 označuje expanzi, hodnota pod 50 označuje kontrakci oproti předešlému měsíci.

Během září zůstal kurz koruny velmi stabilní a pohyboval se mezi 25,03 až 25,18 CZK/EUR a to i v situaci, kdy na konci září ČNB pokračovala v poklesu úrokových sazeb. Bankovní rada rozhodla opět o snížení sazeb o 25 bodů, sazby jsou nejnižší od února 2022. ČNB tak pokračuje v poklesu sazeb, ale pomalejší rychlostí než před létem. Na předešlý pokles sazeb již reagují i ostatní, tržní úrokové sazby, byť třeba ty hypoteční relativně málo citlivě. Průměrná hypoteční sazba klesla v srpnu na 4,98 %, což je nejnižší hodnota za poslední dva roky. I to ale pomohlo, aby banky a stavební spořitelny poskytl v srpnu 2024 hypoteční úvěry za více než 32 mld. Kč, což je nejvíce od začátku roku 2022. Srpnový objem poskytnutých hypoték byl o 36 % vyšší než v červenci a meziročně vzrostl o 130 %. Objem skutečně nově poskytnutých hypoték bez refinancování dosáhl 25,7 mld. Kč, což představuje meziměsíční nárůst o 31 %. Počet nově poskytnutých hypoték dosáhl 6,5 tis. což je nejvyšší hodnota od března 2022. Průměrná velikost hypotéky vzrostla na bezmála 5 mil. Kč.



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 společně se sousedním hypermarketem Tesco s dalšími retailovými jednotkami v jeho pasáži těší vysoké návštěvnosti. Retail park nyní prochází částečnou obměnou a do konce roku zde kromě stávající oblíbené prodejny non foodu KIK najdeme zbrusu novou prodejnu Rossmann a inovovanou prodejnu Planeo Elektro.

6 227

Celková podlahová plocha nejnovějších přírůstků do fondu CREIF činí 6 227 metrů čtverečních. V obou městech, v Mostě a Berouně, se nachází 114 bytových nájemních jednotek a náleží k nim i nebytová plocha o více než 1 000 metrech čtverečních, která také slouží k pronájmu. Jednotky zde jsou dlouhodobě pronajaty z více než 98 %.



Zajímavost

V září se u nákupního centra Géčko Liberec, které patří do fondu, uskutečnil již třetí ročník burger festivalu. Přestože špatné počasí způsobilo odložení festivalu o týden, návštěvníky to neodradilo a akce se těšila vysoké návštěvnosti. Milovníci dobrého jídla si mohli vychutnat rozmanité druhy burgerů, ale také delikatesy jako makronky a churros. Festival nabídl skvělou atmosféru a gurmánský zážitek. Už teď se těšíme na další ročník!

Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

Bytové jednotky v Berouně
Bytové jednotky v Mostě
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
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
OC Paráda Hodonín
Olomouc City
Retail Park Český Těšín
Retail Park Lanškroun
Retail Park Mělník
Retail Park Plzeň
Retail Park Vyškov
Tesco Český Těšín



Polsko

Logistický park Boleslawiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
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

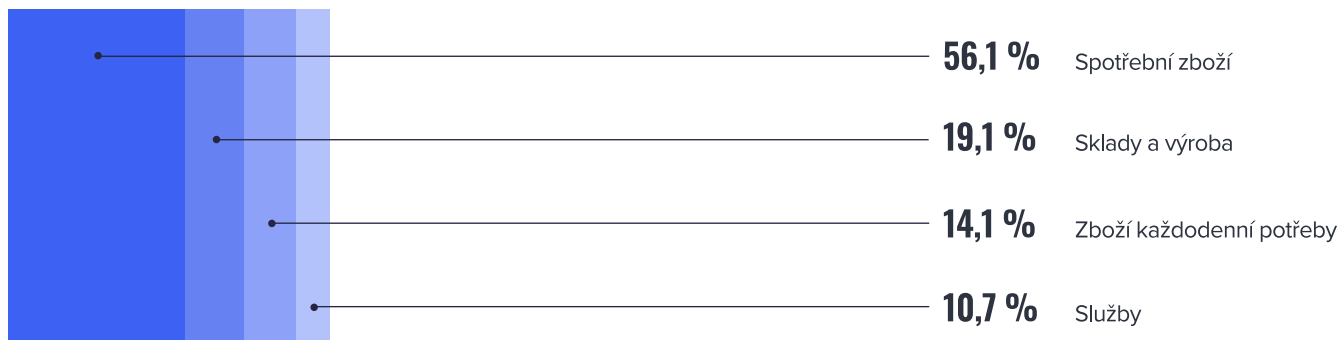
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z 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