

Fondový report 10/24

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,08 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 10. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	152,29
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+52,29 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,44 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	5,06 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,08 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,16 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	4,97 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,07 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	6,91 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	+ 0,44			+5,06 %
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

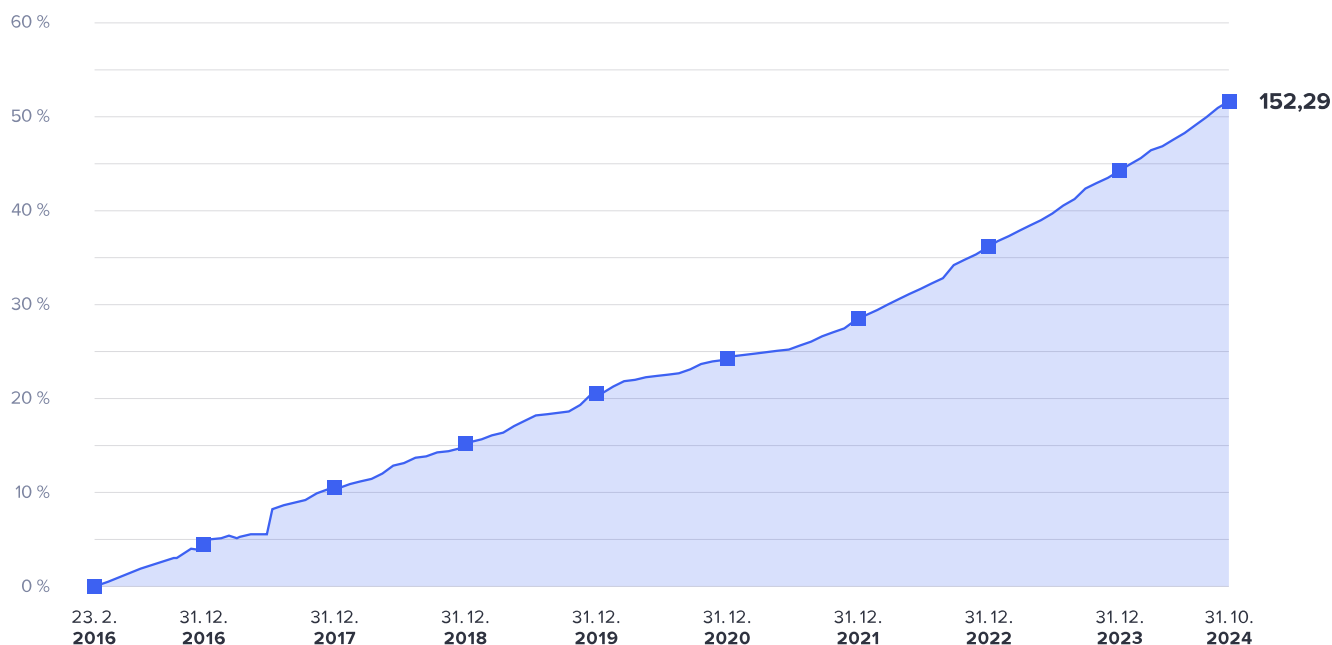
26
objektů

14 000+
klientů fondu

6,91 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. Prezентované 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. 10. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) zaznamenala v říjnu meziměsíční nárůst 0,44 % na hodnotu 152,29 CZK. Za posledního půl roku tak fond doručil investorům výnos 3,2 %. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců pak činí 6,08 %. Průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce činí 5,5 let a pronajimatelná plocha poklesla vlivem divestic na 186,4 tisíc metrů čtverečních.

V říjnu byly z fondu odprodány dvě nemovitostní společnosti obsahující retail parky v Plzni a v Lanškrouně. První jmenovaný retail park byl s pronajimatelnou plochou přes 9000 metrů čtverečních součástí portfolia od prosince 2020, maloobchodní objekt v Lanškrouně poprvé generoval pro investory fondu výnos z více než 2200 metrů čtverečních v květnu 2019. Z fondu byla dále odprodána část nedávno akvírovaného bytového portfolia, konkrétně byty v Berouně. Fond tak pokračující divestiční strategií uvolňuje kapitál pro nové akvizice.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika sice pomalu, ale nadále roste. Český statistický úřad zveřejnil předběžná data o výsledku české ekonomiky za třetí čtvrtletí. V něm vzrostl hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost o 0,3 % ve srovnání s předešlým čtvrtletím, meziročně byl pak vyšší o 1,3 %. Dle očekávání byl růst podpořen zejména větší domácí poptávkou, naopak poptávka ze zahraničí stagnovala. Je pozitivní, že ekonomika nadále roste, ale zatím je růst relativně vlažný. Na druhou stranu musíme vzít v potaz, že Česko zasáhly v třetím čtvrtletí silné povodně a naši ekonomiku tlumí i vývoj v Německu, což je náš hlavní obchodní partner. V mezinárodním srovnání roste Česko mezičtvrtletně jako průměr EU. HDP eurozóny se mezikvartálně zvýšil o desetinu rychleji, tj. o 0,4 procenta. K růstu domácí poptávky přispívá i snižování úrokových sazeb ČNB. Za celý letošní rok bude růst české ekonomiky kolem 1 %. V příštím roce odhadují relevantní instituce zvýšení tempa růstu kolem 2,5 %.

Podíl nezaměstnaných k ekonomicky aktivním, tj. součtu zaměstnaných a nezaměstnaných, dosáhl v září 2,9 %. Loni ve stejný měsíc to bylo 2,7 %. Míra nezaměstnanosti mužů dosáhla 2,5 %, u žen 3,4 %. Trh práce tak zůstává stále velmi napjatý.

Trh práce je (mj. vedle setrvačnosti cen služeb) jedním z proinflačních faktorů v české ekonomice. I proto členové bankovní rady stále častěji hovoří o tom, že zde sice existuje prostor pro další pokles úrokových sazeb, ale bude se více zvažovat, jak jej rozložit v čase. Může tedy dojít k tomu, že bankovní rada ze dvou zasedání do konce roku sníží sazby už jen jednou, což je zatím naše predikce. Co se týče kurzu koruny, ten byl v říjnu velmi stabilní a pohyboval se mezi 25,28 a 25,33 korunami za euro mezi počátkem a koncem měsíce.

Podle průzkumu agentury IBRS, kterého se zúčastnilo 1000 respondentů starších 16 let, je nejčastějším způsobem investování nebo spoření pro 80 % Čechů vlastnictví domu nebo bytu. Je zde tedy stále patrná vysoká obliba hmatatelných aktiv a konzervatismus českých investorů. To utvrzuje ještě druhá a třetí nejoblíbenější forma investování, kterou je s 72 % vlastnictví pozemku a spořicí účet s 54 %. Ekonomické podmínky i určitá změna nastavení zejména mladší generace ale vnášejí přeci jen do investičního rozhodování určité změny. Nejvýraznější nárůst v posledních pěti letech zaznamenaly totiž investice do akcií a dluhopisů, které preferuje 36 % dotázaných. Pokles úrokových sazeb ČNB a s ním spojený i pokles úročení bankovních produktů by mohl nadále stimulovat k vyšším investicím do nemovitostí, ale i do akcií či dluhopisů.

V neposlední řadě byl říjen měsícem debat o státním rozpočtu na příští rok. Nejdůležitější zákon roku, který na příští rok pracuje s celkovými příjmy 1940 mld. Kč a výdaji 2192 mld. Kč (tj. schodkem 252 miliard korun), byl schválený poslanci a nyní čeká na vyjádření prezidenta republiky. Deficit veřejných financí poklesne příští rok na 2,2 % HDP z letošních očekávaných 3,6 % HDP.



Představení nemovitosti

Retail Park Most

Retail Park Most najdeme v severních Čechách a je součástí velmi populární obchodní zóny. Nachází se mezi Hypermarketem Albert a prodejnou nábytku Möbelix. Jeho hlavními výhodami jsou strategické umístění, výborná dopravní obslužnost, dostatek parkovacích stání a bezmála šest a půl tisíce metrů čtverečních prodejních ploch. Mezi největší nájemce patří společnost Mountfield a JUMP FAMILY. Najdete zde i oblíbené nájemce, jako jsou Sportisimo, Pet Center, Phase sedačky, Merida, Koberce Breno a další. Park se těší dlouhodobé 100% obsazenosti.

242

Na podlahové ploše o výměře 242 metrů čtverečních byla v obchodním centru Olomouc City otevřena další prodejna společnosti Pompo. Historie značky se začala psát v roce 1990, kdy v obchodním domě Kotva v Praze zahájili provoz své první prodejny s hračkami. Od té doby ušli velký kus cesty a nyní disponují nejširší sítí hračkářství v České republice. Vzhledem k pestré škále svých zákazníků nabízí různorodé produkty, které potěší malé i větší děti. Zboží dovážejí z Evropy, Ameriky i Asie a nabízejí více než 400 značek.



Zajímavost

V nákupním centru Géčko Liberec prodloužila svou nájemní smlouvu oděvní společnost C&A. Ta se zaměřuje na dostupnou módu nejlepší kvality a v jejich sortimentu najdete pánské, dámské a dětské oblečení inspirované aktuálními trendy. A pokud dáváte přednost módním kouskům, které jsou vyrobeny s ohledem na zdraví lidí a naší planety, společnost C&A vytvořila kolekci udržitelných výrobků označenou #wearthechange, doplněnou o zelené ikony.

Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

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 Mělník
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

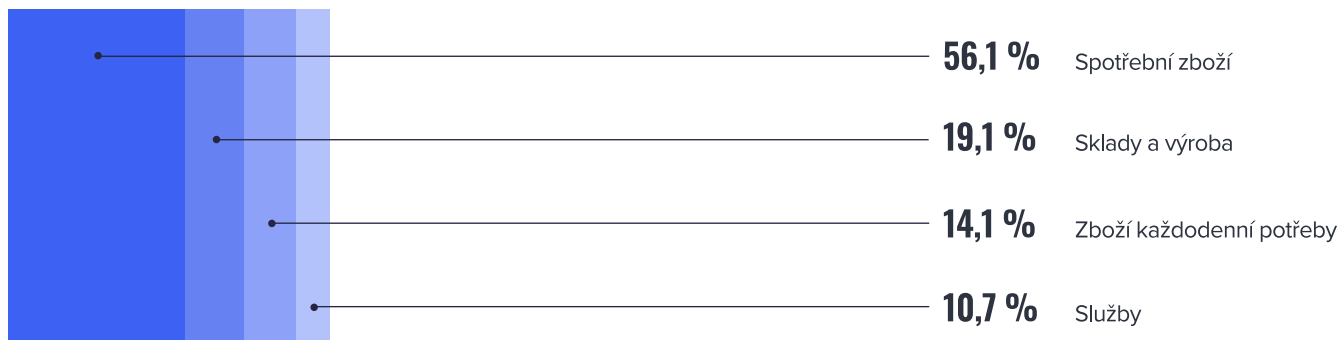
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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