

Fondový report 01/23

Výkonnost fondu
za 12 měsíců

6,13 %

Aktuální data ke dni 31.01.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	37,39 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,50 %
Výkonnost fondu od počátku roku	0,50 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	6,13 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,35 mld. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,69 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,2 let
Průměrná obsazenost budov	98+ %
Hodnota nemovitostí	7,67 mld. Kč

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

6 let

existence

35

objektů

14 500+

klientů fondu

7,67 mld. Kč

hodnota nemovitostí

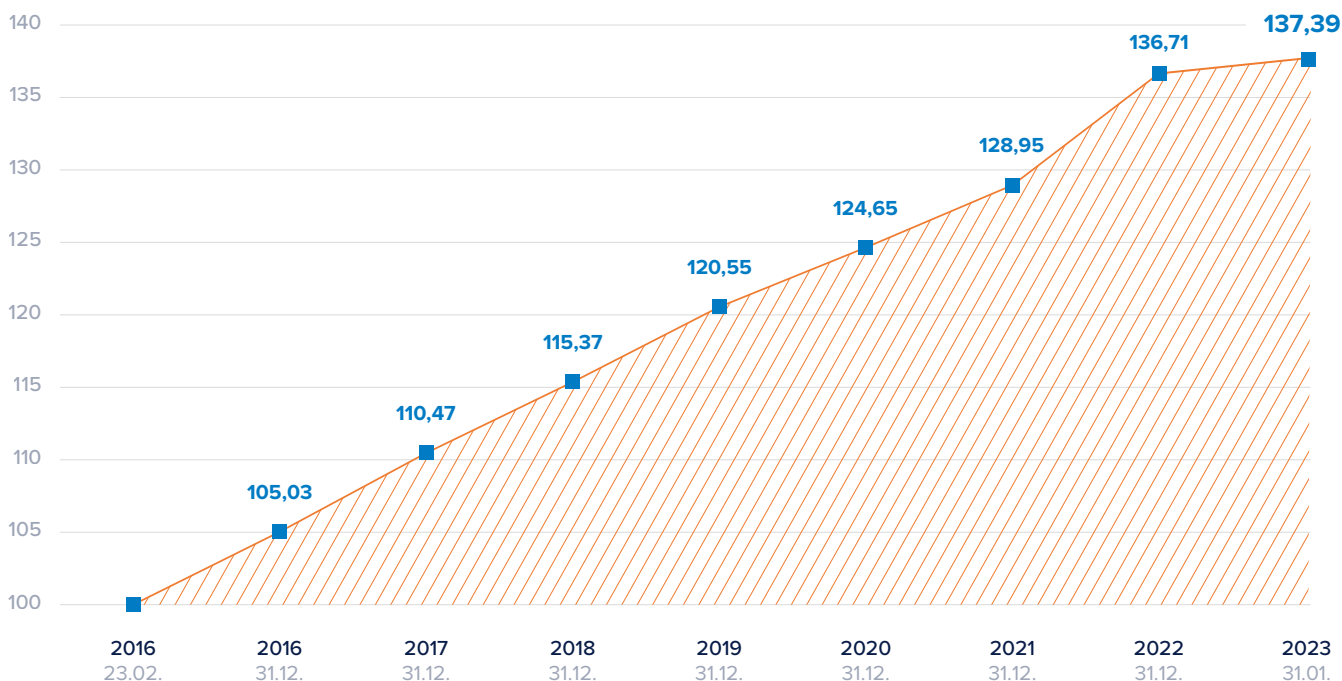
Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2023	+0,50												+0,50 %
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.

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 od spuštění je za období 23.02.2016 - 31.01.2023. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážený klienti,

hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci lednu vzestup o 0,50 % na hodnotu 137,39 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,13 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu ledna zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,67 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele má hodnotu 5,35 miliardy Kč.

Komentář Martina Slaného

Hrubý domácí produkt (HDP) ve čtvrtém čtvrtletí klesl mezičtvrtletně o 0,3 % (meziročně vzrostl o 0,4 %), což statisticky znamená, že se v druhé polovině roku česká ekonomika ocitla v recesi (pokles HDP dvě a více čtvrtletí po sobě). Negativní vliv na tento vývoj měly zejména výdaje na konečnou spotřebu domácností. Platí to i o celém roce 2022, během něhož díky pozitivním číslům z první poloviny roku česká ekonomika vzrostla, a to o 2,5 %. Letošní rok bude ale ve znamení negativních čísel. Prognózy všech renomovaných institucí předpokládají pro letošní rok pokles HDP kolem -0,5 %. Inflace se za celý rok bude držet těsně ve dvouciferných hodnotách a výrazný pokles úrokových sazeb se nedá očekávat. I v letošním roce by reálné úrokové sazby měly zůstat záporné. Totéž platí o reálných mzdách. Navzdory tomu poslední průzkum Hospodářské komory České republiky mezi malými a středními podniky hovoří o mírném optimismu. Podnikatelská nálada se po výrazném poklesu v druhé polovině loňského roku opět mírně zvýšila. Jedním z důvodů je i to, že dopad ekonomického zpomalení příliš nezasahuje do trhu práce. Počet volných míst se sice po čtyřech letech dostal pod počet nezaměstnaných, nicméně míra nezaměst-



nosti zůstává velmi nízká a odhady pro vývoj v letošním roce pracují jen s mírným nárůstem.

Spotřebitelské ceny zaznamenaly v lednu skokový meziměsíční nárůst, a to o 6 %. Meziročně byla lednová inflace 17,5 %. Tento vývoj byl ovlivněn zejména tím, že skončil tzv. úsporný tarif, kdy cena

elektřiny oproti prosinci vzrostla o 139,8 %, ceny tepla a teplé vody byly vyšší o 23,5 %, stočného o 30,3 %. Dokládá to, že administrativní opatření inflaci nezastaví, jen její dopady oddálí. V meziročním srovnání rostly ceny nejvíce opět u bydlení, rychlý nárůst cen zaznamenaly ale také potraviny a nealkoholické nápoje. Podle propočtů ČSÚ by úhrnný index spotřebitelských cen bez započtení vlivu úsporného tarifu pro domácnosti a odpuštění POZE jen v lednu vzrostl meziměsíčně o 3,4 % a meziročně o 18,1 %. Míra inflace za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v lednu 15,7 %. Dle Eurostatu, který využívá metodiku harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP), rostly v lednu ceny v Česku meziročně o 19,1 %. V rámci zemí eurozóny rostla inflace meziročně nejvíce v Lotyšsku (21,6 %), mezi zeměmi EU pak v Maďarsku (25 %), nejméně naopak ve Španělsku (5,5 %).

Zatímco data o HDP vykazují negativní trend až od druhé poloviny roku, spotřebitelská recese je v ekonomice přítomna podstatně déle a intenzivněji. Meziročně se tržby v maloobchodě v prosinci snížily reálně o 7,3 %, meziměsíčně klesly o 0,7 %. V nespecializovaných prodejnách s převahou nepotravinářského zboží se tržby zvýšily o 10,2 %. Internetovým a zásilkovým obchodům se tržby snížily o 10,6 %.

Na meziročním poklesu tržeb v maloobchodě se v prosinci podílel prodej potravin i nepotravinářského zboží. Tržby těchto odvětví klesaly nepřetržitě již osmý měsíc v řadě. Za celý rok 2022 se tržby v maloobchodě meziročně snížily o 3,6 %, z toho za potraviny klesly o 5,1 % a za nepotravinářské spotřební zboží o 2,9 %.

Jak tomu bylo i u předešlé krize v letech 2009 a následujících, z recese často těží diskontní prodejci. Příkladem může být nizozemský nepotravinový diskontní řetězec Action, který jakožto i nájemník v portfoliu CREIF zaznamenal za loňský rok meziroční růst prodejů celkově o 30 %, přičemž dosáhl 8,9 miliard eur. Řetězec se stále více zaměřuje na střední Evropu a během loňského roku rozšířil svou síť o 280 obchodů, a to jak ve stávajících městech, kde již působil, tak i ve 42 nových. Na Slovensko (do Bratislavy) má v plánu expandovat letos v březnu.

Během ledna pokračovalo posilování české koruny (v lednu z 24,18 na 23,79 korun za euro), která se dostala na nejsilnější úroveň od roku 2008. Úrokové sazby zůstaly stabilní a například 3měsíční PRIBOR se pohyboval celý leden těsně nad 7,2 %.

6 438 048

číslo měsíce

Přesně tolik návštěvníků prošlo branami tří největších obchodních center z portfolia CREIF za uplynulý rok 2022. Nákupní centra Olomouc City, OC Haná a Géčko Liberec tak dohromady zaznamenala meziroční nárůst o více než 1 milion návštěvníků. V kontextu historicky prvního meziročního poklesu tržeb e-shopů v České republice jde o potvrzení faktu, že kamenné prodejny jsou stále úspěšné a investiční strategie fondu se investorům každoročně vyplácí.



Představení nemovitosti

České Budějovice, Lannova

Další nemovitostí, která patří do fondu CREIF, je OC Lannova a tvoří ho čtyři budovy na hlavní pěší zóně v Českých Budějovicích. Není tedy překvapením, že se nemovitost v exkluzivní lokalitě v srdci krásného jihočeského města vyznačuje trvale vysokou obsazeností, a to především dlouhodobými nájemci. Ze známých značek můžeme jmenovat například prodejce oděvů H&M, New Yorker

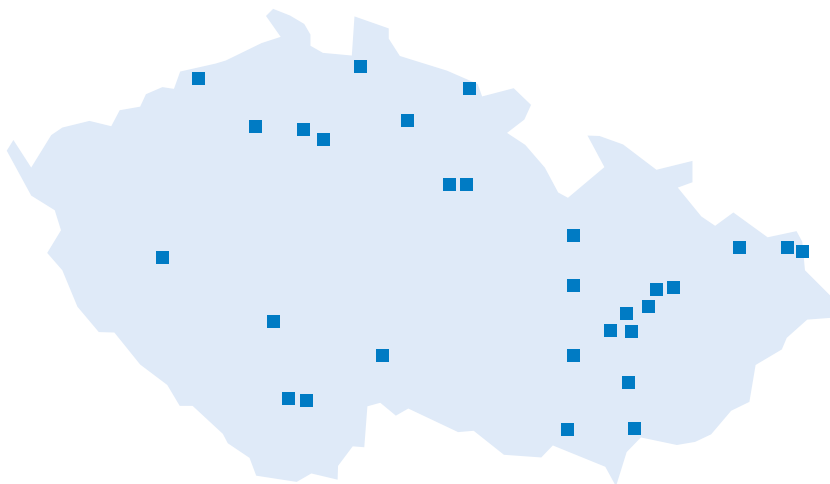
a Marks & Spencer, drogerii Rossmann nebo supermarket Albert. Celkovou pronajímatelnou plochu téměř 10 000 m² využívají také menší a střední společnosti pro své reprezentativní kanceláře. Ty oceňují zejména flexibilitu a schopnost připravit jednotlivé kanceláře dle svých požadavků.

Zajímavost měsíce

Česká společnost ProSpánek navazuje na úspěšné působení v Retail Parku Plzeň prodloužením nájmu pro svůj showroom o velikosti cca 575 m². ProSpánek plánuje do budoucna vytvořit síť více než 250 retailových prodejen v České republice, na Slovensku, v Maďarsku a Polsku. Právě ambice v mezinárodní expanzi jsou dalším prvkem, který ProSpánek a investiční fond CREIF spojuje. Produktové zaměření společnosti se orientuje na spánkový sortiment, jakým jsou postele, matrace a další. Zákaznický servis i produkty ProSpánku jsou vysoce kvalitní a pomáhají zákazníkům i při řešení palčivého problému. Průzkumy uvádí, že až dvě třetiny Čechů mají problémy se spánkem, a právě kvalitní postel či matrace může být pro řadu lidí dobrým pomocníkem. Spolupráce v podobě pronájmu obchodních prostor nás tak kromě ekonomického přínosu těší i z pohledu užítku pro zákazníky.



Mapa působnosti v České republice a v Polsku



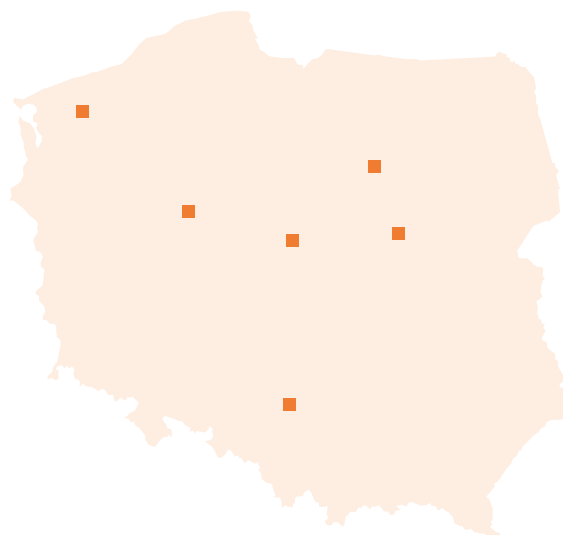
Česká republika

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.
Most Retail Park
Náměstí Svobody 20
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
OC Paráda Hodonín

Olomouc City
Penny Market Libochovice
Poliklinika Vyškov
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 Trutnov
Retail Park Vyškov
Tesco Český Těšín

Polsko

OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
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, založený v roce 2016, se zaměřuje na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku převážně z oblasti maloobchodu, skladování a lehké výroby. Svou strategií míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

Fond udržuje vysokou diverzifikaci nájemců a nájemního výnosu i lokalit napříč Českou republikou a Polskem. Stabilitu výnosů zajišťují tři stovky nájemců primárně v regionálních nákupních parcích.

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).



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