

10/22

Výkonnost
fondu za 12 měsíců

6+ %



Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data ke dni 31.10.2022

Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	35,37 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,46 %
Výkonnost fondu od počátku roku	4,98 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	6,14 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,43 mld. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,65 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,2 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,31 mld. Kč

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

6 let

EXISTENCE

34

OBJEKTŮ

13 500+

KLIENTŮ FONDU

7,31 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

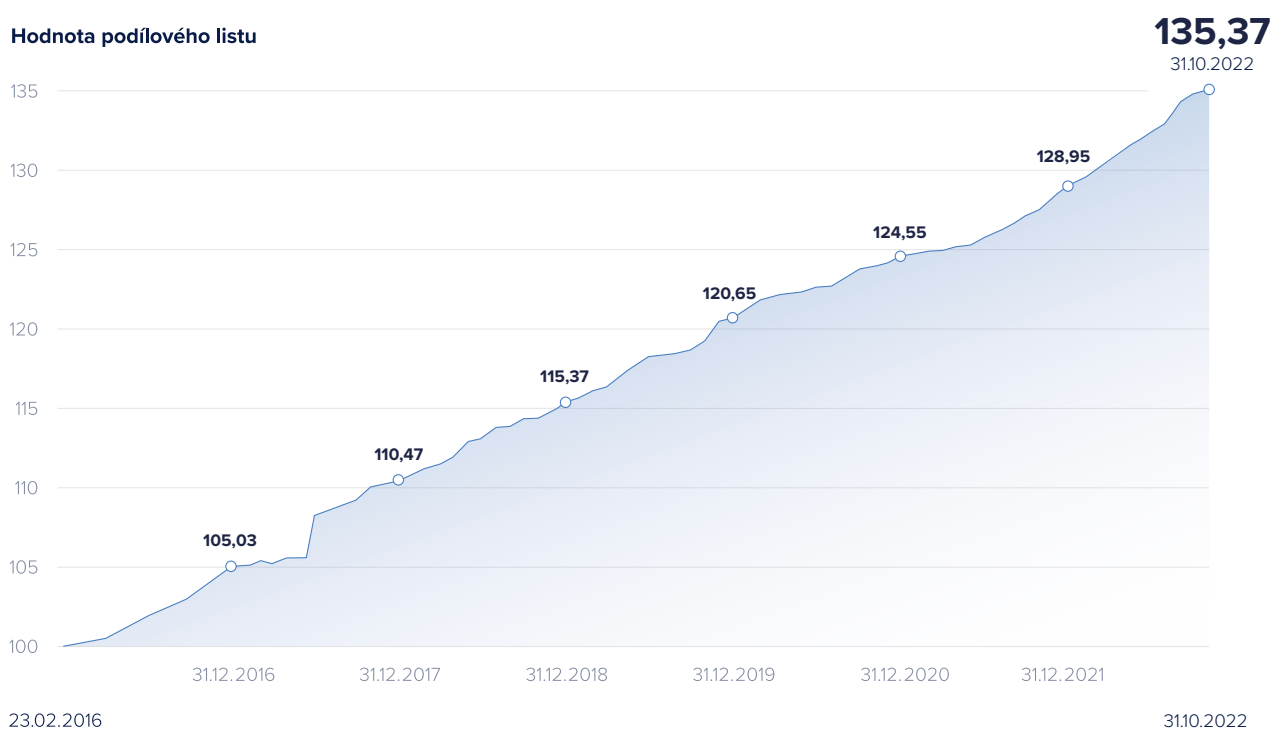
Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2022	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39	+0,46			+4,98 %
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 - 31.10.2022. 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 říjen vzestup o 0,46 % na hodnotu 135,37 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,14 %.

V průběhu měsíce října fond uskutečnil prodej osmi nemovitostí a zároveň za daný měsíc nedošlo k novým akvizicím. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,31 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně vzrostl na hodnotu téměř 5,43 miliardy Kč.

Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika dle očekávání brzdí a patrně se na konci letošního roku dostane do statistické recese (pokles HDP dvě po sobě jdoucích čtvrtletí). Ochlazení poptávky v ekonomice je již patrné jak u předstihových indikátorů, tak na tvrdých datech vývoje spotřeby či investic. Potvrzuje to i vývoj HDP za třetí čtvrtletí letošního roku. Mezikvartálně došlo k poklesu HDP v reálném vyjádření o -0,4 % (+0,5 % byl údaj za druhé čtvrtletí), v meziročním srovnání byl HDP vyšší o 1,6 % (+3,7 % byl údaj za druhé čtvrtletí). Mezičtvrtletní pokles byl způsoben nižší domácí poptávkou, zejména nižšími spotřebními výdaji domácností, u kterých byl zaznamenán pokles již čtvrté čtvrtletí v řadě.

Spotřebitelské ceny v říjnu meziměsíčně klesly o 1,4 %. V tom samém měsíci meziročně vzrostly o 15,1 %, což bylo o 2,9 procentního bodu méně než v září. Tento vývoj byl ale ovlivněn zejména promítnutím tzv. úsporného tarifu a odpuštěním poplatku za podporované zdroje energie (-2,8 procentního bodu meziměsíčně způsobil právě pokles regulovaných cen). Nebýt těchto administrativních úprav, tak by celková inflace naopak zrychlila na nové meziroční maximum 18,6 %. Tyto administrativní vlivy mají jednorázově velký dopad na vykazovanou míru inflace pro jednotlivé měsíce, ale nemění její celkový dlouhodobý vývoj. V ekonomice stále pokračují výrazné inflační tlaky. Mimo elektřinu vykázaly totiž ostatní položky opět relativně výrazný růst. Například ceny potravin se meziměsíčně zvýšily o 3 %, zatímco jejich meziroční růst dosáhl již 25,1 %.

Mzdy nerostou tak rychle jako inflace, a klesají tak tzv. reálné mzdy neboli kupní síla mezd, tedy i spotřebitelů. Ti musí omezovat spotřebu některých produktů a služeb nebo hledat levnější substituty spotřeby. Jak už ostatně ukázala předešlá krize 2009 i následná stagnace, spotřebitelé z vyšších cenových segmentů často propadají k diskontním

prodejům nebo k velkým prodejům, kteří jsou schopni tlačit na cenu. Konec konců je to i jeden z aspektů portfolia nemovitostního fondu.. Nicméně spotřeba nereaguje jen na cyklický pohyb, ale mění se i dlouhodobé trendy. Jak ukazují data, nákupní chování není statické, ale mění se – bez ohledu na to, jak dobré je ekonomického počasí. Zatímco podíl super a hypermarketů na spotřebních výdajích domácností v posledních pěti letech osciluje stabilně kolem 30 %, malé prodejny zaznamenaly za poslední dekádu mírný pokles. A naopak posilují diskontní prodejci, jejichž podíl na výdajích domácností vzrostl z 16 % v roce 2012 na více než 26 % v loňském roce.

Odolnost fondu Czech Real Estate Investment Fund (CREIF) na zpomalení ekonomiky dokládá řada faktorů. Je jimi nejen portfolio nájemců orientovaných právě na potraviny a diskontní zboží, ale také rekordně vysoká míra obsazenosti přes 98 % (v případě logistických prostor dokonce 100 %). Rovněž sem patří klesající tzv. affordability ratio u nájemců, které udává podíl nákladů na nájem, úklid a marketing vůči obrátu nájemce. Téměř 50 % všech nájemních kontraktů ve fondu má aktuálně expiraci nájemní smlouvy delší než pět let. Návštěvnost obchodních center v portfoliu fondu CREIF odpovídá v posledních měsících zhruba úrovni loňského roku, tržby jsou ale výrazně vyšší – o 33 % kumulovaně za leden až září ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. A dokonce jsou vyšší i ve srovnání s rokem 2019, a to o 10 %.

V říjnu zůstala základní úroková sazba ČNB beze změny. Mírně došlo k růstu tržních úrokových sazeb. Tříměsíční PRIBOR vzrostl během října ze 7,25 % na 7,39 %. Stabilní zůstává i díky pokračujícím devizovým intervencím centrální banky měnový kurz vůči euru. Ten se pohyboval kolem hodnoty 24,5 koruny za euro během celého měsíce.

Představení nemovitosti

Retail Park Józefosław

Varšava je nejen hlavní město Polska, ale také srdce polského obchodu a služeb. Aglomerace s cca 3 miliony obyvatel a více než 300 tisíci firm samozřejmě nemohla zůstat stranou zájmu Czech Real Estate Investment Fund (CREIF). Proto se v roce 2021 stal součástí našeho portfolia právě Retail Park Józefosław. Nachází se v lukrativní lokaci na jihu Varšavy a jeho celková plocha čítá téměř 4 tisíce metrů čtverečních. Mezi významné nájemce patří například známá diskontní síť PEPCO, drogerie Rossmann nebo francouzský hypermarket Auchan.



Zajímavost měsíce

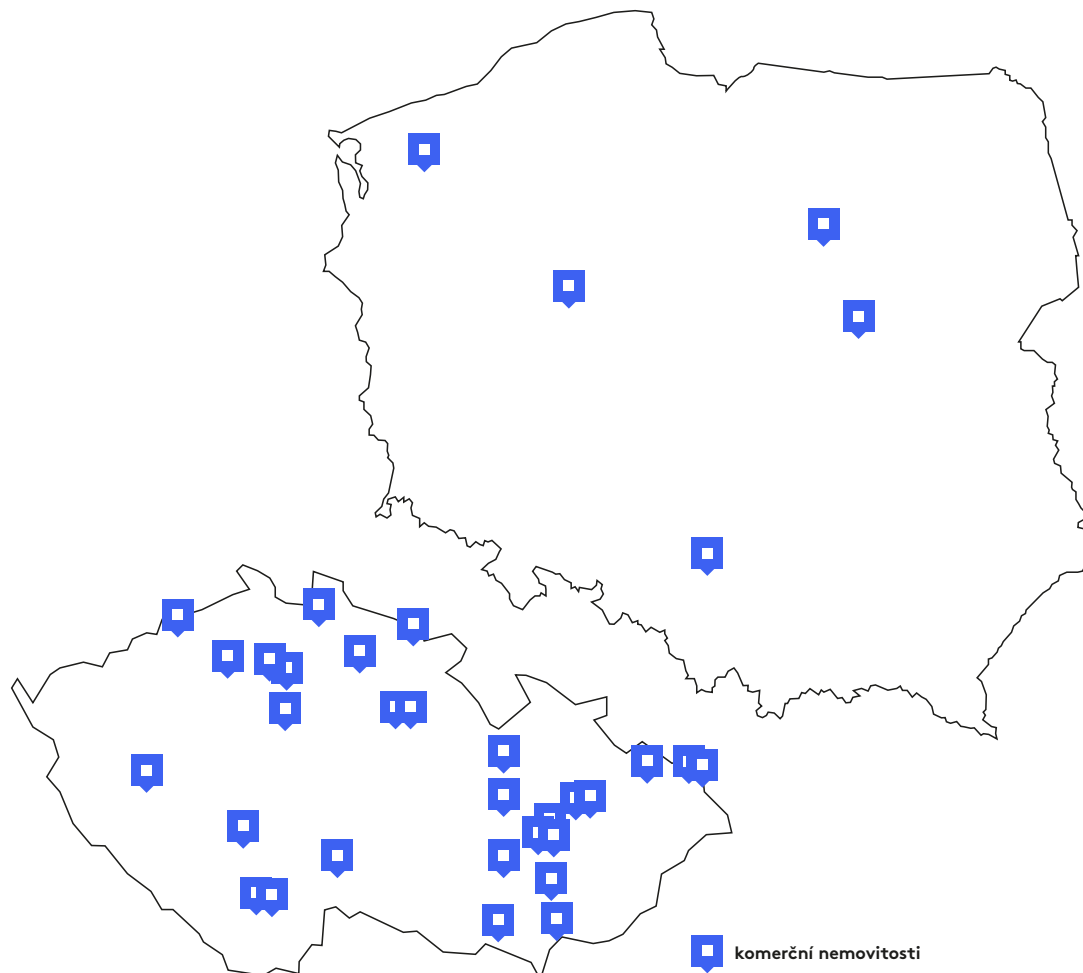
V našem obchodním centru Géčko Liberec se nachází největší running sushi v Libereckém kraji – Sushi Kyoto. Říká se, že sushi je jedním z nejkreativnějších pokrmů. Není proto překvapením, že ani tomuto oboru se nevyhýbají inovace. Na hosty čeká v Sushi Kyoto i jedno zpestření, a to robot, který pomáhá s roznášením nápojů. Na své si však přijdou i ti, kteří v prostředí obchodního centra preferují tradiční restauraci, kde mohou strávit příjemný čas v soukromí a bez přímého pohledu zákazníků procházejících pasáží.



8

Součástí avizované strategie fondu, kterou reagujeme na současné makroekonomické podmínky na trhu, je i prodej osmi nemovitostí, ke kterému došlo 12.10. Czech Real Estate Investment Fund (CREIF) je aktivně řízený fond, proto v návaznosti na vhodné příležitosti portfolio nemovitostí obměňujeme. Tento proces jsme započali již v loňském roce a současná situace na trhu nabízí zajímavé příležitosti ke zhodnocení majetku fondu s cílem získat finanční likviditu pro další nákupy. Mezi prodané nemovitosti patří Albert v Berouně a Varnsdorfu, Jysk & Fast ve Vysokém Mýtě, Billa v Hořovicích a Čelákovících a Penny Market v Hrádku nad Nisou, Milovicích a Humpolci.

Mapa působnosti v České republice a v Polsku



Česká republika

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Cataler Týniště | OC Haná Olomouc |
| Centro Ostrava Retail Park | OC Lannova |
| JYSK Mělník | OC Paráda Hodonín |
| JYSK Písek | Olomouc City |
| JYSK Vyškov | Penny Market Libochovice |
| JYSK, Pepco Jindřichův Hradec | Penny Market Lomnice nad Popelkou |
| Logistický park Týniště II. a III. | Poliklinika Vyškov |
| Most Retail Park | Retail Park Černý Most |
| Náměstí Svobody 20 | Retail Park České Budějovice |
| OC Géčko Liberec | Retail Park Český Těšín |

Polsko

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Retail Park Kyjov | OC Ciechanów |
| Retail Park Lanškroun | OC Piekary Śląskie |
| Retail Park Letovice | OC Szczecin |
| Retail Park Mělník | Retail Park Józefosław |
| Retail Park Mikulov | Retail Park Poznań |
| Retail Park Plzeň | |
| Retail Park Trutnov | |
| Retail Park Vyškov | |
| Tesco Český Těšín | |

Proč investovat s CZECH FUND

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.

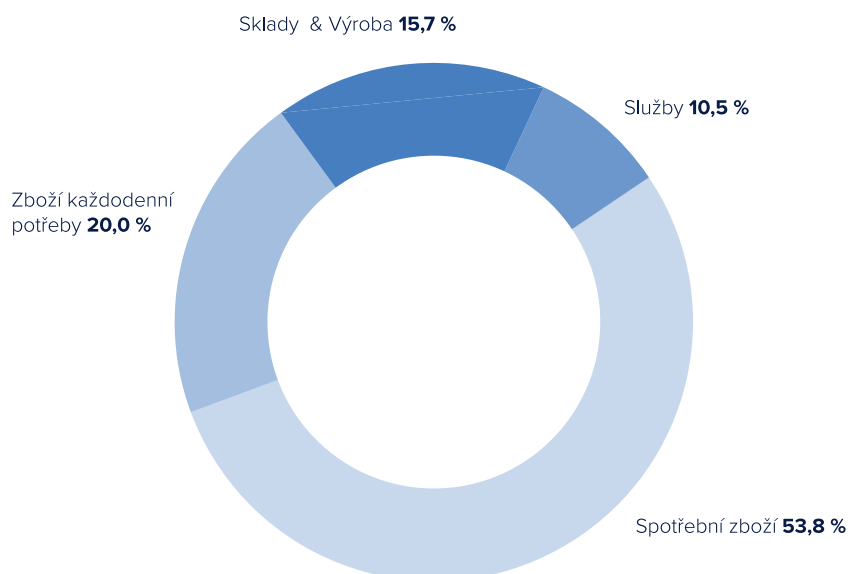
Pravidelný výnos s nízkou kolísavostí

- 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

Portfolio fondu je pronajato kvalitním nájemcům



Aktuální rozložení portfolia



Kontaktujte nás



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



Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. 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. 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. 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. Není-li uvedeno jinak, veškerá data jsou uvedena k 31.10.2022.