

12/21

Fondový report

Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

Aktuální data

k 31. 12. 2021

Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	+ 28,95 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,53 %
Výkonnost fondu od počátku roku	3,53 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	3,53 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5 613 mil. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,45 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,6 let
Průměrná obsazenost budov	95 %

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

13 500+

KLIENTŮ FONDU

6 let

EXISTENCE

47

OBJEKTŮ

400+ mil. Kč

ROČNÍ NÁRŮST AUM

8,15 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Výnos fondu

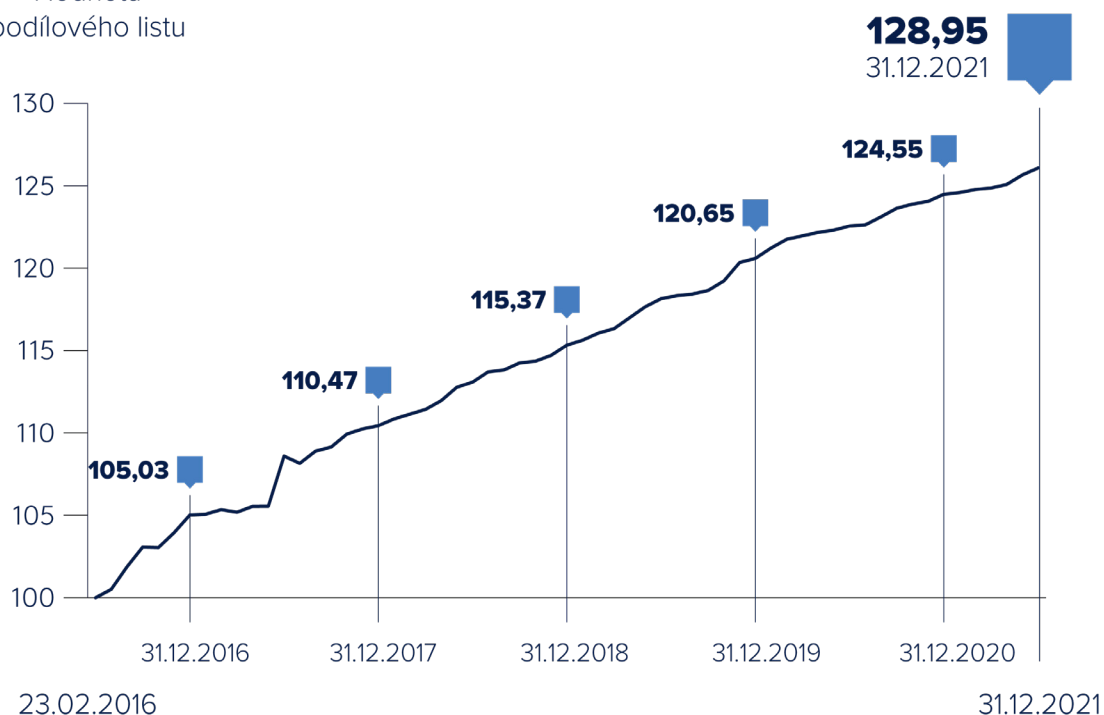
od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
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 23.2.2016 - 31.12.2021. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci prosinci vzestup o 0,53 % na hodnotu 128,95 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 3,53 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu prosince byla opět obměněna, a to odprodejem nemovitostní společnosti Retail Park Nový Tuzex a rozšířena o nákup logistického projektu v Týništi nad Orlicí a dvou nákupních center v Ostravě a v Mostě. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 8,15 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,61 miliardy Kč.



14 + 1

ČÍSLO MĚSÍCE

Charakteristickým rysem nemovitostního fondu CREIF je jeho vysoká diverzifikace – výnosová, segmentová, ale i regionální. V současné chvíli je ve fondu 47 nemovitostí rozložených ve všech 14 krajích České republiky. Česká část portfolia tvoří přes 80 %. Skoro pětinu portfolia od konce roku 2021 představují nemovitosti v Polsku. Diverzifikace portfolia nemovitostního fondu dotváří sílu a stabilitu fondu.

Retail Park Plzeň

Rádi bychom vám krátce představili jednu z nemovitostí drženou ve vlastnictví nemovitostního fondu CREIF. Retail Park Plzeň o rozloze více než 8 tisíc metrů čtverečních a 10 nájemci má výborné umístění přímo u hlavní silnice při příjezdu do Plzně od Rokycan. K obchodnímu domu je možné se zdarma dopravit autobusem nebo osobním automobilem a pohodlně zaparkovat. Parkoviště poskytuje dostatek parkovacích míst a myčku vozidel. Velkou oblibou u zákazníků se těší především kvalitními nájemci, mezi kterými jsou např. Mountfield, Action, JYSK, Planeo Elektro a také strategickým umístěním v přímém sousedství hypermarketu Tesco.

Česká ekonomika zakončila rok 2021 s významnými makroekonomickými nerovnováhami. Nejviditelnějším projevem je aktuální tempo růstu cenové, tedy míra inflace. Spotřebitelské ceny vzrostly v prosinci proti listopadu o 0,4 %, meziročně o 6,6 %. Průměrná míra inflace za celý rok 2021 byla 3,8 %. Inflace bude ještě akcelerovat v prvním čtvrtletí roku 2022, poté by měla začít rychle klesat a v horizontu 12-18 měsíců se vrátit k cíli 2 %.

Napjatý zůstává trh práce. Míra nezaměstnanosti dosáhla v listopadu 2021 na nejnižší úroveň od dubna 2020. Po očištění sezónních vlivů byla obecná míra nezaměstnanosti 2,3 %. Jinou metodikou vykazování, kterou používá Ministerstvo práce a sociálních věcí, bylo v prosinci na úřadech práce registrováno 258 tisíc nezaměstnaných, což bylo o 34 tisíc méně než loni. Počet nabízených volných míst sice od léta klesá, nicméně stále je vyšší než počet lidí zaregistrovaných na úřadech práce a dosáhl ke konci roku 343 tisíc. Tzv. podíl nezaměstnaných činil 3,5 % (v prosinci 2020 to byly 4 %).

Souhrnný indikátor důvěry (indikátor ekonomického sentimentu) se v prosinci meziměsíčně zvýšil o 0,3 bodu na hodnotu 95,5. Zatímco indikátor důvěry podnikatelů se nezměnil a zůstal na hodnotě 96,2, indikátor důvěry spotřebitelů se po třech měsících výrazného poklesu meziměsíčně zvýšil o 1,9 bodu na hodnotu 92,3. Dle indikátoru byla v prosinci důvěra v ekonomiku vyšší, než tomu bylo před rokem v prosinci 2020. Z odvětvového hlediska byla nejvyšší důvěra v odvětví obchodu, kde se důvěra podnikatelů meziměsíčně zvýšila. Indikátor důvěry vzrostl o 1,5 bodu na hodnotu 106,2 a zvýšil podíl podnikatelů pozitivně hodnotících současnou i očekávanou poptávku v období příštích tří měsíců.

Měsíc prosinec byl rovněž ve znamení výrazného posílení kurzu koruny. Koruna začala v prosinci na hodnotě 25,45 CZK/EUR a skončila na 24,86 CZK/EUR, tedy posílila téměř o 60 haléřů. Růst úrokových sazeb ČNB na o 1 p.b na hodnotu 3,75 % před Vánoce znamenal další prohloubení již tak vysokého úrokového diferenciálu mezi ČR a eurozónou. Například tříměsíční sazba na mezibankovním trhu v ČR (3M PRIBOR) byla 31.12.2021 na hodnotě 4,08 %, zatímco v eurozóně (3M EURIBOR) -0,57 %.

Na trhu komerčních nemovitostí nadále roste zejména poptávka v segmentu průmyslových a logistických nemovitostí. Ty se v období posledních let ukázaly jako komerční vítěz vzhledem k situaci spojenou s koronavirovou pandemií a lockdowny. Atraktivitě tohoto sektoru přispěla sílící obliba e-commerce, jehož fungování je závislé na moderních skladovacích plochách a tlaku na navýšení zásobovacích kapacit. Tomu odpovídá i neobsazenost těchto prostor, která ve třetím čtvrtletí loňského roku dosáhla celorepublikově pouhých 2,5 %, což je historické minimum, a měla by i nadále klesat.

Nemovitostní fond CZECH FUND

Nakoupil dva retail parky a investuje do rozšíření logistického parku

Nemovitostní fond **CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF)**, který se dlouhodobě zaměřuje primárně na regionální retail parky a nákupní centra, získal do svého portfolia dva dobře fungující a zaběhnuté retail parky **Centro Ostrava Retail Park** a **Most Retail Park**. Současně fond investuje do rozšíření logistického parku **Panattoni Park Týniště**, kde vznikne logistický park Týniště II. a Týniště III. Portfolio fondu sází na kombinaci potravinářských provozoven doplněných o prodejce zboží denní potřeby a zároveň diverzifikuje své portfolio zvýšením podílu industriálních a logistických nemovitostí.

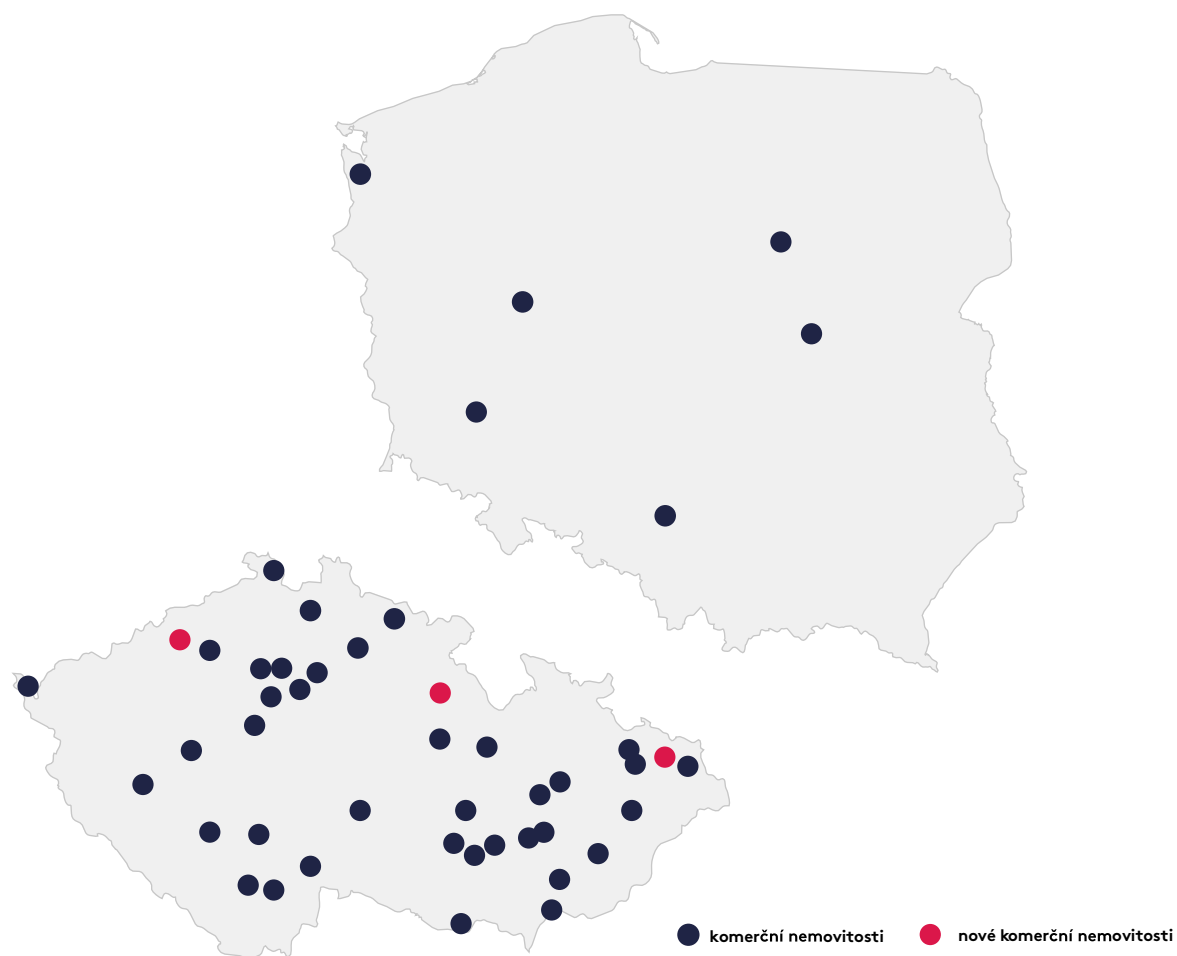


Retail park Ostrava a Retail park Most jsou plně pronajaty s průměrnou délkou expirace nájemních smluv přesahující 4 roky. Těží zejména ze svého strategického umístění. **Retail park Ostrava** je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 tisíc metrů čtverečních pronajímatelných ploch. Mezi hlavní nájemce patří silné značky jako Mountfield, Jysk, Super Zoo, Koberce Breno. Projekt zároveň nabízí potenciál pro další rozšíření o zhruba tři tisíce metrů čtverečních pronajímatelné plochy. Nově je součástí areálu automyčka.

Retail park Most se nachází v severních Čechách přímo ve městě Most, kde žije 67 tisíc obyvatel a současně je ve spádové oblasti do 20 minut jízdy se zásahem dalších 130 tisíc obyvatel. Je součástí populární obchodní zóny a je umístěn mezi prodejnou Albert a nově vybudovanou prodejnou nábytku Möbelix. Nabízí více než 6 tisíc metrů čtverečních pronajímatelné plochy a mezi hlavní nájemce patří Mountfield, Sportisimo, Pet Center nebo Auto Kelly.

V Týništi nad Orlicí nemovitostní fond na konci roku investoval do rozšíření logistického parku **Panattoni Park Týniště** a díky tomu došlo k posílení jeho pozice v atraktivním realitním segmentu průmyslových a logistických nemovitostí. V Týništi nad Orlicí fond navazuje na úspěšnou předchozí etapu z roku 2020 a doplní tak existující halu plně pronajatou společností Cataler z koncernu Toyota. V lokalitě vyrostou další dvě výrobní haly a park se rozroste na celkovou pronajímatelnou plochu 40 tisíc metrů čtverečních. Nové haly budou vybudovány dle aktuálních standardů ESG, díky využití pokročilých technologií budou maximálně šetrné k okolí a životnímu prostředí. Dokončení výstavby je plánované na léto 2022, ležící mezi dálnicemi D11, která spojuje východní Čechy s Prahou a D35, jejíž výstavba má být v následujících letech pro stát prioritou. Prvním nájemcem další fáze logistického parku bude společnost C.S.CARGO, přední hráč dopravního a logistického trhu. Ta zde zahájí provoz skladu české značky domácích elektrospotřebičů Concept.

Mapa působnosti v České Republice a v Polsku



Polsko

Retail Park Józefostaw
Retail Park Poznań
OC Piekary Śląskie
OC Ciechanów
OC Szczecin

Česká Republika

Most Retail Park
Centro Ostrava Retail Park
Logistický park Týniště II. a III.
Cataler Týniště
JYSK Vyškov
JYSK Mělník
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
JYSK Písek
Poliklinika Vyškov
Náměstí Svobody 20
Retail Park Kyjov
Retail Park Vyškov
Retail Park Aš
OC Lannova

OC Paráda Hodonín
OC Géčko Liberec
Retail Park Český Těšín
Tesco Český Těšín
Retail Park Trutnov
Penny Market Lomnice nad Popelkou
Penny Market Libochovice
Retail Park Mělník
Retail Park Valašské Meziříčí
Retail Park Lanškroun
Retail Park Letovice
Penny Market Ostrava-Radvanice
Penny Market Vratimov
Penny Market Uherské Hradiště

Olomouc City
Retail Park Černý Most
Retail Park České Budějovice
Retail Park Mikulov
Albert Beroun
Albert Varnsdorf
OC Haná Olomouc
Retail Park Plzeň
Penny Market Hrádek nad Nisou
Penny Market Milovice nad Labem
Retail Park Vysoké Mýto
Billa Hořovice
Billa Čelákovice
Penny Market Humpolec

Profitujte z dlouhodobého stabilního výnosu z investice s nízkým rizikem

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*

300

NÁJEMCŮ

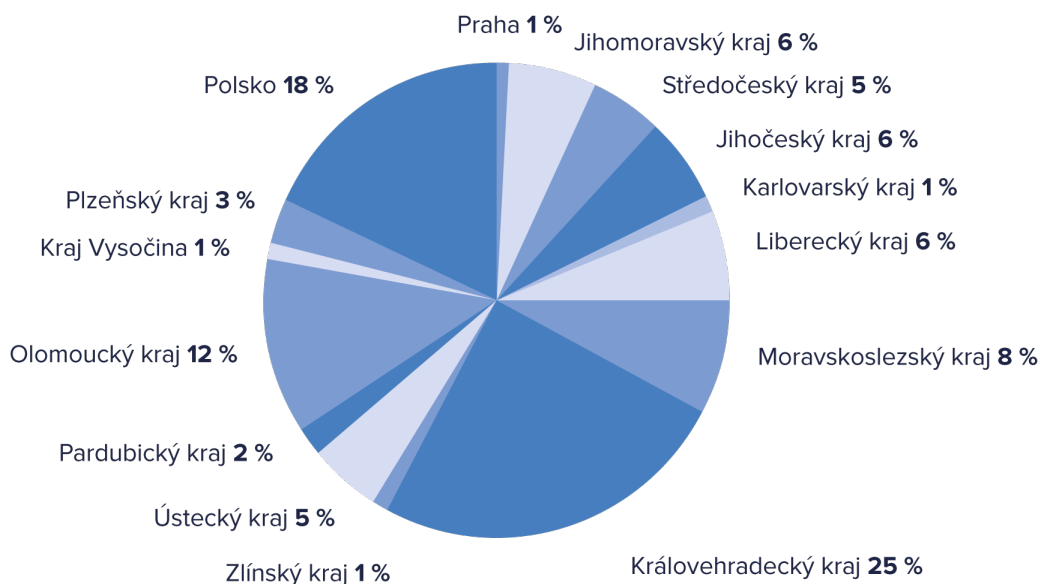
5+ let

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

95 %

OBSAZENOST

Aktuální rozložení porfolia



* ke dni 31. prosince 2021

Kontaktujte nás

efekta

CZECH FUND ČESKÉ
INVESTIČNÍ
FONDY

EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.

DISTRIBUTOR

Czech Real Estate Investment Fund

PROVOZOVNA
náměstí Svobody 91/20
602 00 Brno

+420 545 218 972

frontoffice@efekta.cz

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

[https://czech-fund.cz/
real-estate](https://czech-fund.cz/real-estate)

[https://www.facebook.com/
czechfundreal-estate](https://www.facebook.com/czechfundreal-estate)

[https://www.linkedin.com/com-
pany/73204687/admin](https://www.linkedin.com/company/73204687/admin)

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 31.12.2021.

CREIF REPORT 2021-12