

Fondový report 11/23

Výkonnost CZK
podílových listů
za 12 měsíců

6,03 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30. 11. 2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+44,25 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,48 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	5,52 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,03 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,56 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,84 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,4 let
Průměrná obsazenost budov	97 %
Hodnota nemovitostí	7,07 mld. CZK

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

Výnos CZK podílových listů od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2023	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57	+0,71	+0,41	+0,44	+0,48		+5,52 %
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.

7 let
existence

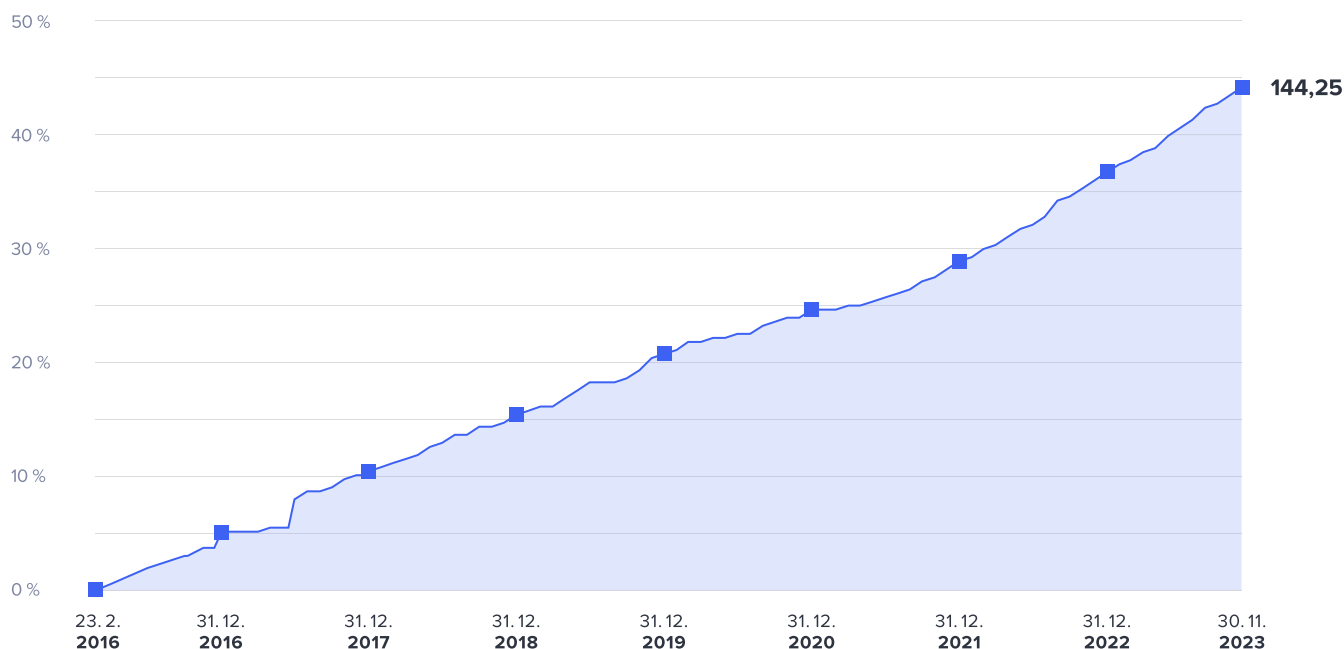
34
objektů

14 000
klientů fondu

7,07 mld. CZK
hodnota nemovitostí

Hodnota podílového listu

— 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. 2016–30. 11. 2023. 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 (CREIF) zaznamenala v měsíci listopadu **vzestup o 0,48 % na hodnotu 144,25 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **+ 6,03 %**.

Aktuální nemovitostní část portfolia je **oceněna hodnotou 7,07 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je **na hodnotě 5,56 miliardy CZK**.



Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika za letošní rok vykáže záporné tempo růstu HDP. Ve třetím čtvrtletí totiž pokračuje v recesi, kdy došlo k poklesu HDP o -0,3 % oproti druhému čtvrtletí a ve srovnání s třetím čtvrtletím loňského roku byl výkon ekonomiky nižší o -0,6 %. Výsledek je tak výrazně horší, než jaká byla očekávání. Domácí poptávka stagnovala. Mezičtvrtletní pokles HDP byl ovlivněn zejména zahraniční poptávkou. Obdobně záporné hodnoty pro mezičtvrtletní i meziroční data vykázalo Rakousko nebo i Německo, tedy naši klíčoví obchodní partneři. Jedním z důvodů negativního vývoje v Německu je průmysl, na který dopadají vysoké ceny energií, které souvisejí s dovozem drahého plynu LNG. Oproti začátku letošního roku (do října) vzrostly ceny plynu v Německu o 27 %, zatímco třeba u nás došlo k poklesu o 8 %.

Inflace se po říjnovém zvýšení vrátila na sestupnou trajektorii a listopadová data potvrdila, že v české ekonomice pokračuje relativně silný desinflační proces. Meziměsíčně se ceny zvýšily jen o jednu desetinu procenta, přičemž ceny zboží stagnovaly, ceny služeb vzrostly o 0,2 %. Meziročně pak inflace dosáhla hodnoty 7,3 %, o 1,2 procentního bodu méně než v říjnu. Oslabení meziročního cenového růstu bylo zaznamenáno ve většině oddílů spotřebního koše, nejvýrazněji pak u potravin a bydlení. Bez započtení vlivu tzv. úsporného tarifu do indexu spotřebitelských cen v roce 2022 by meziroční cenový růst dosáhl hodnoty dokonce 4,7 %. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v listopadu 11,4 %. Česká meziroční inflace je v Česku ve srovnání s dalšími evropskými zeměmi stále výrazně nadprůměrná. Dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (mírně jiná metodika než české CPI) byla meziroční inflace 8,0 %. Průměr za Eurozónu byl 2,4 %. V Belgii dokonce meziročně cenová hladina poklesla, naopak nejvyšší byla v listopadu na Slovensku (6,9 %).

Mediálně diskutované ceny potravin přece jen v posledních měsících zpomalily svůj růst, dokonce více než v mnoha okolních zemích. Od počátku roku u nás vzrostly ceny potravin o 1,5 %, zatímco třeba v Polsku o 6,8 % či na Slovensku o 5,8 %. Přispívá k tomu pokles cen vstupů. Ceny zemědělských výrobců meziročně klesají již od května. Otázkou je, jak se ale v konečných cenách projeví zvýšení cen energií a zda nepřeváží pokles DPH.

Data o vývoji maloobchodu rovněž potvrzují, že poptávka v naší ekonomice je již silně vyčerpaná inflací. Meziročně se tržby v maloobchodě v říjnu snížily reálně o 1,4 %, meziměsíčně vzrostly o 0,6 %. Pokles tržeb zaznamenaly všechny sortimentní skupiny prodejen s výjimkou prodejen s kosmetickými a toaletními výrobky.

Statistici rovněž zveřejnili data o stavební produkci. Ta v září vzrostla ve srovnání s loňským zářím o 1,7 %. V meziměsíčním srovnání však došlo k drobnému poklesu o 0,2 %. Stavebních povolení bylo vydáno meziročně o 10,2 % méně. Počty zahájených výstavby bytů meziročně vzrostly o 24,6 %. Dokončených bytů bylo meziročně o 25,9 % méně.

Na devizovém trhu po půl roce kontinuálního oslabování české koruny došlo v listopadu k opačnému vývoji. Z počátečního kurzu 24,66 CZK/EUR koruna zakončila listopad na 24,29 CZK/EUR, a dostala se tak na zářijové hodnoty. Vývoj posledního měsíce nicméně nic nemění na tom, že na počátku příštího roku se dají očekávat spíše slabší hodnoty kurzu.

Co se týče polské ekonomiky, makroekonomické indikátory aktuálně vykazují pozitivní trendy. HDP ve třetím čtvrtletí vzrostlo o 1,5 % mezičtvrtletně, čímž dále navázalo na 0,3 %, což je největší růst ze všech zemí EU. Polská ekonomika těží na rozdíl od zbytku Evropy také z růstu maloobchodních tržeb, jež za říjen vzrostly o masivní 2 % v meziročním srovnání. Organicky prosperuje rovněž polský trh práce, jenž mezičtvrtletně rostl o půl procentního bodu, v meziročním srovnání ovšem míra zaměstnanosti téměř o trojnásobek. Společně se zaměstnaností ovšem v Polsku rostl i počet odpracovaných hodin, což je problém evropských zemí v období po covidu, kdy i přes rostoucí či stagnující zaměstnanost klesá počet odpracovaných hodin.



97,24

Představení nemovitosti

Logistický park Týniště nad Orlicí

V Týništi nad Orlicí fond navázal na předchozí úspěšnou etapu z roku 2020, a doplnil tak existující a plně pronajatou halu společnosti Cataler z koncernu Toyota. V lokalitě vyrostly další dvě haly, které nabízí 26 000 m² moderních skladovacích a průmyslových ploch. Celý logistický park svou celkovou pronajimatelnou plochu čítá zhruba 40 000 m². Nové haly jsou vybudovány dle aktuálních standardů ESG a jsou plně pronajaty. Mezi nájemci můžeme najít důležité logistické nadnárodní společnosti CS Cargo a DACHSER CZECH REPUBLIC a firmu TOTEM BIKES, orientovanou primárně na výrobu elektrokol na míru.

Číslo měsíce

Pronajatost nemovitostí ve fondu CREIF dosáhla 97,24 %. Za tento skvělý výsledek vděčíme kolegům ze společnosti Real Estate Facility Management a jejich schopnostem udržet si spokojené nájemce a poskytnout jim nadstandardní služby. Vysoká obsazenost budov přináší stabilní příjmy z pronájmů a zároveň zajišťuje prosperitu fondu. Mezi 233 nájemci, kteří s námi mají uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy, najdete například společnost JYSK, Tesco, Penny Market, SINSAY, Sportisimo a mnoho dalších.



Zajímavost

Nedávno jsme vás informovali o novém nájemci – společnosti Fielmann, kterou najdete v OC Lannova v Českých Budějovicích. Nová pobočka optiky otevřela zákazníkům své dveře v listopadu a na prodejní ploše o rozloze 150 m² nabízí více než 2 000 brýlí ze své vlastní kolekce, ale i od známých návrhářů a světových značek za atraktivní ceny. Navíc si zde můžete nechat zdarma změřit zrak. Společnost Fielmann se

odlišuje od ostatních optik tím, že svým zákazníkům poskytuje řadu výhod, mezi které patří například prodloužená záruka, módní brýle značky Zero, za které zákazník nic neplatí, nebo záruka vrácení peněz za předpokladu, že v horizontu 6 týdnů od nákupu najde zákazník stejné brýle za lepší cenu. Věříme, že přidání této prestižní značky do naší obchodní zóny ještě zvýší její atraktivitu.

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.
Logistický projekt Hradec Králové
Most Retail Park
Náměstí Svobody 20
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
OC Paráda Hodonín
Olomouc City
Penny Market Libochovice
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 Vyškov
Tesco Český Těšín



Polsko

Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefostaw
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 2023 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. Investořům 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 investořům 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