

4/22

# Fondový report

## Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

# Aktuální data

k 30.04.2022

## Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	<b>CAIAC Fund Management AG</b>
Výkonnost fondu od založení	<b>+31,10 %</b>
Výkonnost fondu za poslední měsíc	<b>0,44 %</b>
Výkonnost fondu od počátku roku	<b>1,67 %</b>
Výkonnost fondu za 12 měsíců	<b>4,75 %</b>
Výkonnost fondu za 6 měsíců	<b>2,79 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	<b>5 605 mil. Kč</b>
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	<b>4,49 %</b>
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	<b>47,5 %</b>
Průměrná doba expirace nájmu	<b>4,6 let</b>
Průměrná obsazenost budov	<b>98 %</b>

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

# 6 let

EXISTENCE

# 47

OBJEKTŮ

# 13 500+

KLIENTŮ FONDU

# 8,28 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

# Výnos fondu

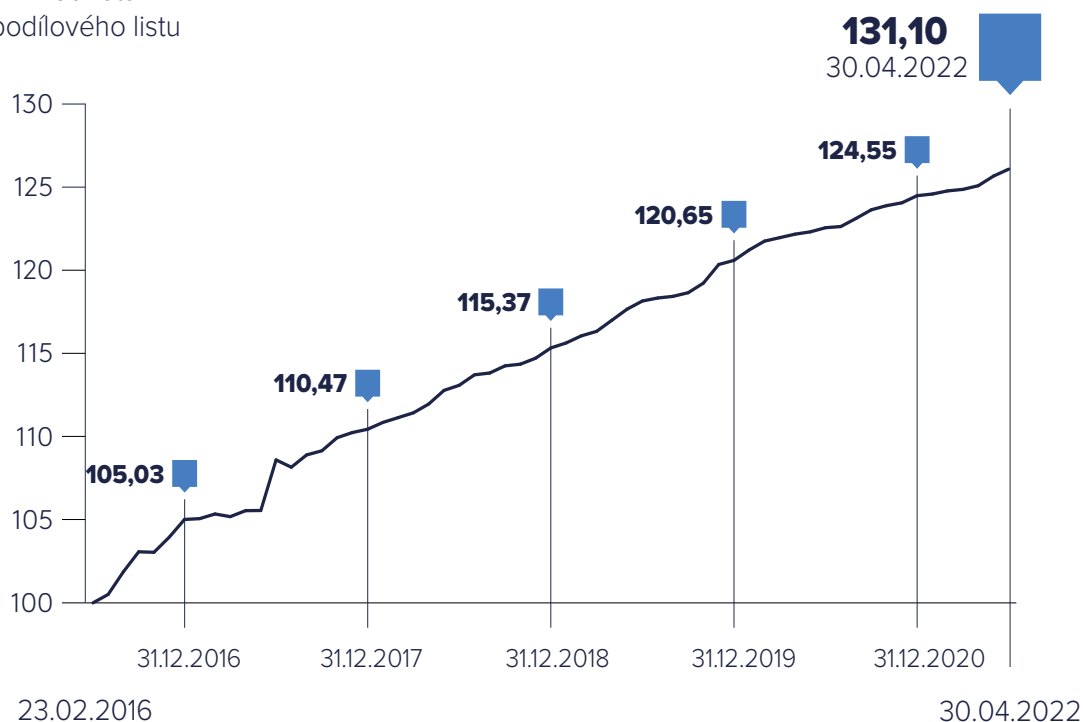
## od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2022</b>	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44									<b>+1,67 %</b>
<b>2021</b>	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18	+0,08	+0,38	+0,33	+0,36	+0,39	+0,35	+0,57	+0,53	<b>+3,53 %</b>
<b>2020</b>	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	<b>+3,23 %</b>
<b>2019</b>	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	<b>+4,58 %</b>
<b>2018</b>	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	<b>+4,43 %</b>
<b>2017</b>	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	<b>+5,17 %</b>
<b>2016</b>	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	<b>+5,04 %**</b>

\* 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](http://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 - 30.04.2022. 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 dubnu vzestup o 0,44 % na hodnotu 131,10 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 4,75 %. Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu dubna zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia zůstalo na hodnotě 8,28 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně poklesl na hodnotu přes 5,60 miliardy Kč.

Česká ekonomika (zatím) slušně roste. Podle předběžného odhadu vzrostl hrubý domácí produkt v prvním čtvrtletí letošního roku mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 4,6 %. To je více, než očekávali ekonomičtí analytici a finanční trh. K meziročnímu růstu HDP pozitivně přispěly zejména výdaje na konečnou spotřebu domácností a tvorba hrubého kapitálu. Naopak přetrvával negativní vliv zahraniční poptávky. To potvrdily i výsledky zahraničního obchodu za březen, kdy bilance zahraničního obchodu se zbožím v běžných cenách skončila v březnu schodkem 13,8 mld. Kč. Ve srovnání s rokem 2021 to znamená zhoršení o 30,5 mld.

Nutno ale podotknout, že se ještě v ekonomice naplno neprojeví dopady války na Ukrajině. Například Ministerstvo financí ve své dubnové prognóze přepokládá letos růst HDP o 1,2 %, zatímco ještě v zimě byl odhad růstu o 2,9 %. Česká národní banka pak v nové prognóze očekává v roce 2022 posílení ekonomiky o 0,8 %. Přitom ještě před válkou na Ukrajině v únoru očekávala 3 %.

Nová prognóza ČNB identifikovala rovněž výrazně vyšší inflaci (v letošním roce předpokládá 13,1 %) a vedla v dubnu centrální banku k dalšímu růstu úrokových sazeb. Ten ještě zesílil opětovným zvýšením i na počátku května na aktuálních 5,75 % (2týdenní repo sazba). Kurz koruny byl v měsíci dubnu v porovnání s předešlým obdobím velmi stabilní a pohyboval se mezi 2,4 až 2,6 EUR/CZK.

Navzdory očekávanému zpomalení je trh práce opět v rekordní kondici. Podíl nezaměstnaných k ekonomicky aktivním, tj. součtu zaměstnaných



a nezaměstnaných, dosáhl v březnu letošního roku 2,4 %. Meziročně se snížil o 1,1 procentního bodu. Český trh práce vykazuje de facto od roku 2016 nejnižší míru nezaměstnanosti v celé Evropské unii. Dle dat použitých pro mezinárodní srovnání byla míra nezaměstnanosti v ČR 2,3 %, průměr za EU byl 6,2 %.

Ekonomickým fenoménem číslo jedna i v měsíci dubnu zůstávaly vysoké ceny energií a surovin. Tržní cena za megawatthodinu elektrické energie vystoupala od začátku března o 30 % a nyní se pohybuje mírně nad hranicí 200 EUR. K vysokým cenám přispěla zejména situace na Ukrajině a na ni navázané nejistoty ohledně dodávek plynu z Ruské federace. Dramatický růst cen, který započal už v polovině minulého roku, nutí odběratele hledat nové možnosti úspor.

Jedním z řešení je instalace fotovoltaických panelů na střechy rodinných domů, respektive skladových hal u firem. Návratnost takové investice je dnes díky široké škále podpůrných dotačních programů okolo pěti let. Firmy zároveň mohou využít služeb externích energetických společností. Jednou z nich je Czech Green Energy ze skupiny DRFG, která nabízí výstavbu fotovoltaických elektráren na střechách firem bez potřeby kapitálové participace vlastníka nemovitosti. Zákazník tak získá dlouhodobě výhodnou cenu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, a to bez nutnosti investovat své peníze a starat se o provoz elektrárny. O pilotním projektu fotovoltaických elektráren na vybraných budovách CZECH FUND budeme informovat v následujících měsících.

## Zajímavost měsíce

V dubnu jsme s německou společností NKD uzavřeli novou smlouvu na pronájem obchodních prostor v retail parku v Českém Těšíně. NKD působí nejvýrazněji v malých a středních městech. Své prodejny má kromě Německa i v Rakousku, Itálii, Slovinsku nebo Chorvatsku. Přední prodejce mezi diskonty s oblečením svým zákazníkům poskytuje kvalitní aktuální módu pro celou rodinu, bytový textil i bytové doplňky.

Prodejny NKD nabízí širokou škálu značek, rychle se střídajících sezónních kolekcí a značkových hvězdných kampaní podle aktuálních trendů.

Počet prodejen NKD neustále roste, a tak se stává velkým jménem na trhu s diskontním zbožím nejen v České republice. Otevření další provozovny NKD v našem retail parku signalizuje důvěru v naši nemovitost a danou lokalitu.



# 98

ČÍSLO MĚSÍCE

Budovy, které jsou součástí našeho nemovitostního fondu, se v současnosti těší vysoké obsazenosti, dosahující 98 %. K navýšení z původních 95 % přispívá také vysoká míra obsazenosti v Polsku. Celkový průměr navíc i zvyšuje skutečnost, že v rámci některých budov se obsazenost vyšplhala těsně nad 100 %. Je to způsobeno tím, že se zde pronajímají i prostory, se kterými se původně nepočítalo. Jedná se například o společné prostory pro různé prodejní stánky, o které je velký zájem. Růst pozitivně ovlivňují mimo jiné dlouhodobé nájemní smlouvy a stabilita fondu.

## Představení nemovitosti

### Obchodní centrum Paráda Hodonín

Obchodní centrum Paráda Hodonín se nachází v obchodní zóně Cukrovar v samotném srdci Moravského Slovácka. Patří ke třem nejnavštěvovanějším nákupním destinacím v celém Jihomoravském kraji. Nachází se v zavedené lokalitě, kde se rozkládá na celkové ploše 4 000 m<sup>2</sup>.

Město Hodonín je s 30 000 obyvateli významným průmyslovým i kulturním centrem jihovýchodní Moravy. Často sem dojíždějí i návštěvníci ze spádových oblastí a jeho obchodní význam výrazně posiluje blízkost slovenských hranic. Zákazníci centra pohodlně zaparkují na rozlehlém parkovišti s dostatečnou kapacitou 128 parkovacích míst. Majitelé elektromobilů mohou během návštěvy obchodního centra využít nabíjecí elektrostani. Obchodní centrum nabízí prostory pro celkem 6 nájemců. Portfolio aktuálních provozoven se svou nabídkou produktů vhodně doplňuje. Aktuálními nájemci OC Paráda Hodonín jsou značky CCC, dm drogerie, Sportisimo, POMPO, KiK a BETA - RENT. Už od svého otevření jsou všechny obchodní prostory dlouhodobě plně obsazeny.



# 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

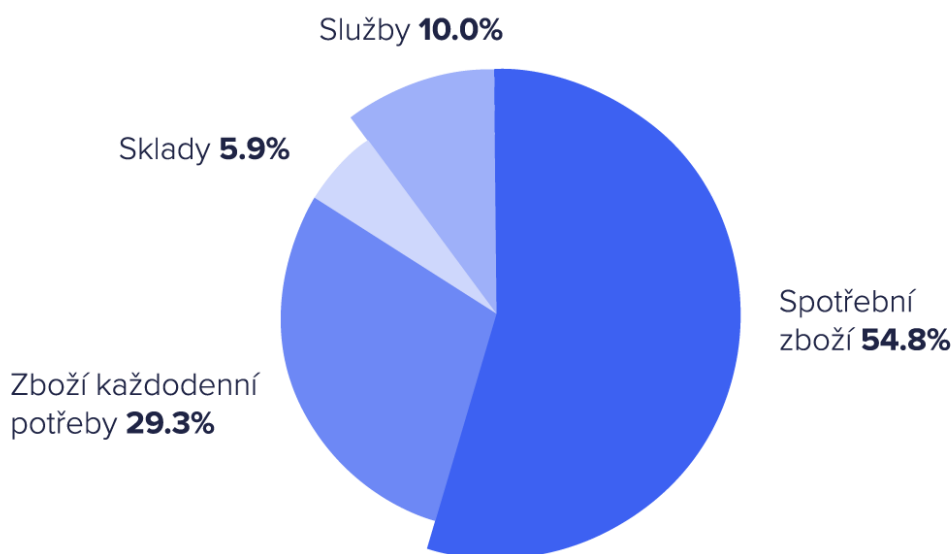
**5+ let**

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

**98 %**

OBSAZENOST

## Aktuální rozložení porfolia



## Kontaktujte nás

---



**EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.**  
DISTRIBUTOR

PROVOZOVNA  
náměstí Svobody 91/20  
602 00 Brno

+420 545 218 972

frontoffice@efekta.cz



**Czech Real Estate Investment Fund**

Vinařská 460/3  
603 00 Brno – Pisárky

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

[https://www.facebook.com/  
czechfund](https://www.facebook.com/czechfund)

[https://www.linkedin.com/  
company/czech-fund](https://www.linkedin.com/company/czech-fund)

---

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 30.04.2022.

CREIF REPORT 04/2022