

# Fondový report 05/23

Výkonnost fondu  
za 12 měsíců

**6,09 %**

# Aktuální data ke dni 31.05.2023

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Název instrumentu                          | Czech Real Estate Investment Fund |
| Obhospodařovatel fondu                     | CAIAC Fund Management AG          |
| Výkonnost fondu od založení                | +39,78 %                          |
| Výkonnost fondu za poslední měsíc          | 0,53 %                            |
| Výkonnost fondu od počátku roku            | 2,25 %                            |
| Výkonnost fondu za 12 měsíců               | 6,09 %                            |
| Hodnota aktiv pod správou (AUM)            | 5,40 mld. Kč                      |
| Průměrná roční výkonnost fondu od založení | 4,73 %                            |
| Průměrný poměr LTV (loan-to value)         | 49 %                              |
| Průměrná doba expirace nájmu               | 4,2 let                           |
| Průměrná obsazenost budov                  | 98+ %                             |
| Hodnota nemovitostí                        | 7,77 mld. Kč                      |

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

**7 let**

existence

**36**

objektů

**14 000**

klientů fondu

**7,77 mld. Kč**

hodnota nemovitostí

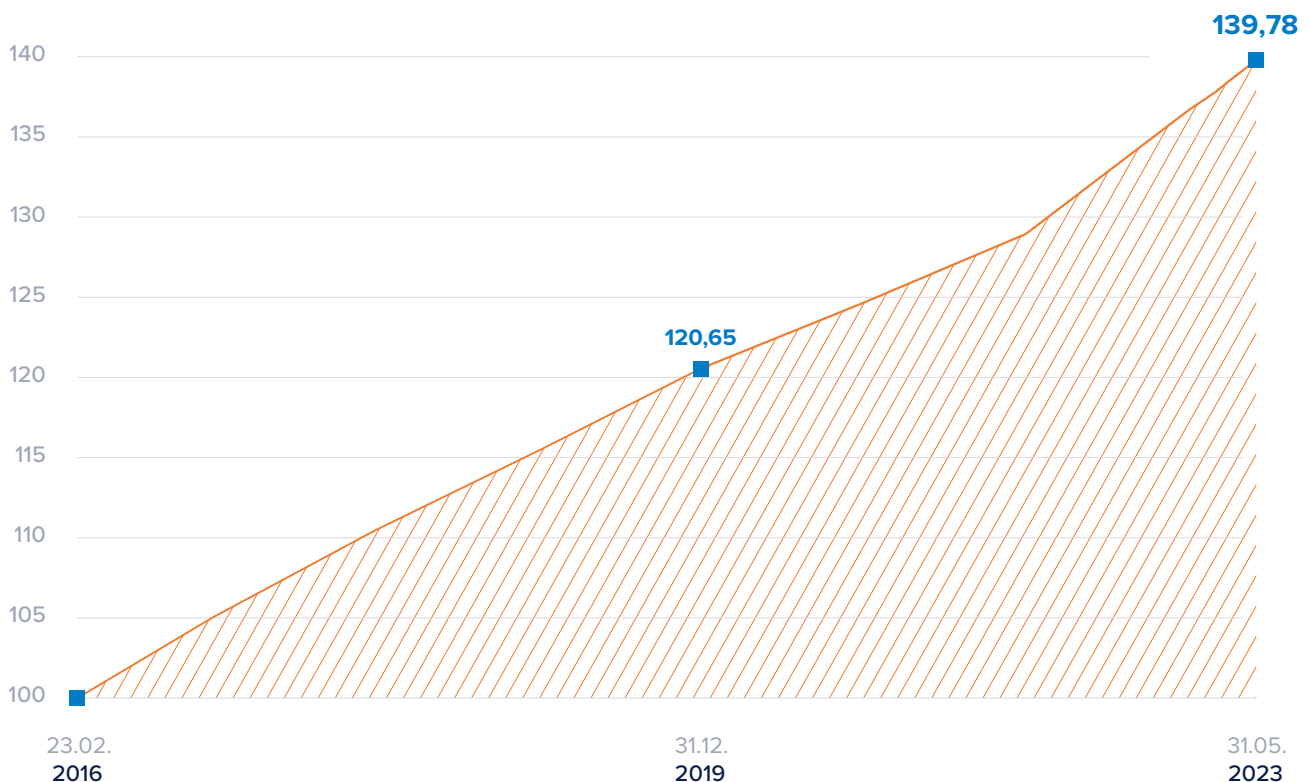
## Výnos fondu od založení

|             | I.    | II.   | III.  | IV.   | V.    | VI.   | VII.  | VIII. | IX.   | X.    | XI.   | XII.  | Celkem*          |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| <b>2023</b> | +0,50 | +0,37 | +0,38 | +0,45 | +0,53 |       |       |       |       |       |       |       | <b>+2,25 %</b>   |
| <b>2022</b> | +0,39 | +0,42 | +0,42 | +0,44 | +0,50 | +0,43 | +0,43 | +1,00 | +0,39 | +0,46 | +0,50 | +0,49 | <b>+6,02 %</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 - 31.05.2023. 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 květnu vzestup o 0,53 % na hodnotu 139,78 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,09 %.

Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,77 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně vzrostl na hodnotu 5,40 miliardy Kč.

## Komentář Martina Slaného

Dle očekávání pokračuje v české ekonomice desinflace. V květnu se meziroční míra inflace snížila z dubnových 12,7 % na 11,1 %. Květnový výsledek je nejnižší hodnotou od počátku roku 2022. Hlavními důvody poklesu byl vývoj cen potravin, bydlení a zejména cen pohonných hmot. Návrat k předešlému dvouprocentnímu průměru a také inflačnímu cíli ČNB, bude ale ještě hodně dlouhá cesta. Meziroční data jsou totiž ovlivněna vysokou srovnávací základnou loňského roku. Meziměsíčně vzrostly spotřebitelské ceny v květnu o 0,3 %. Pomalu klesají i roční průměry. Míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, byla v květnu 15,8 % (v dubnu byla 16,2 %). Za zmínku rovněž stojí, že cenová hladina, oproti průměru roku 2015, je vyšší téměř o polovinu (47,6 %).

Navzdory tomu, že minulé hlasování bankovní rady ČNB bylo pro ponechání úrokových sazeb na stávající hladině 7 % překvapivě těsné, očekáváme, že i po červnovém zasedání zůstanou sazby neměnné. Nečekáme jejich pokles dříve než koncem letošního roku, spíše na počátku roku 2024. Jak se vyjádřila i nemalá část členů bankovní rady, hlavním proinflačním rizikem v nadcházejícím období je napjatý trh práce, respektive rychlý plošný růst mezd. Dle dat z úřadů práce byl v květnu podíl



nezaměstnaných osob 3,5 %. Nezaměstnaných registrovaných na úřadech práce bylo o 30 tisíc méně než v lednu. Mírně opět roste i počet volných míst. K relativnímu utážení měnových podmínek přispívá i stále silný kurz koruny. Byť v květnu kurz koruny mírně oslabil, nadále se obchoduje kolem hranice 23,7 CZK/EUR. Koruna by se měla během nadcházejících týdnů pohybovat nedaleko aktuálních hodnot.

V maloobchodu pokračuje pokles reálných tržeb již dvanáctý měsíc v řadě. V dubnu se meziročně tržby snížily v reálném vyjádření o 7,7 %, meziměsíčně klesly o 0,3 %. Pokles prodaného objemu zboží ale prodejci stále kompenzuje růst cen zboží. Například u potravin v dubnu domácnosti zaplatily o téměř 20 % více než v roce 2019, ale nákupní košík se snížil o 11 %. Nominální tržby byly o 9 % vyšší.

Vedle ponechání úrokových sazeb bylo klíčové rozhodnutí bankovní rady ČNB ohledně regulatorních požadavků na hypoteční úvěry. ČNB deaktivovala ukazatele DSTI s platností od 1. 7. 2023. Tato zpráva bude mít bezpochyby pozitivní dopad na hypoteční trh vzhledem k tomu, že právě ukazatel DSTI, tedy poměr výše obsluhy dluhu k měsíčnímu příjmu žadatele o hypotéku, byl největší limitací v současné době.

Dle dat Asociace pro kapitálový trh České republiky v březnu dosáhly investice do tuzemských a zahraničních fondů kolektivního investování dostupných v České republice 780,36 miliard Kč. Z toho 90 % drží fyzické osoby. Od počátku roku jde o cca 4% nárůst. Fondy kvalifikovaných investorů zaznamenaly v prvním kvartále nárůst o cca 12 %. Jejich

celkový objem majetku tak dosáhl 393 miliard Kč (není zahrnuto v celkové hodnotě majetku fondů kolektivního investování). Fondové investování tak zůstává velmi oblíbeným a konzervativním způsobem investování v českém prostředí, a to i díky relativně přísné regulaci. Obecně mimo regulační dosah byl doposud svět kryptoměn. To se ale brzy změní. Rada EU schválila nařízení o regulaci kryptoměnového trhu (MiCA; Markets in Crypto-Assets). Jde o první ucelenější soubor předpisů pro kryptoměnový trh na světě. Schvalovaná pravidla začnou platit od léta 2024. Regulace zasáhne především vydavatele tokenů a správce kryptoměnových peněženek.

Koruna jen mírně oslabila, dostala se na hodnoty z poloviny března a pohybovala se koncem května na 23,75 CZK/EUR. Eurové sazby jsou stabilní. Nečekáme jejich pokles dříve než – a to jen symbolicky – koncem roku.

# 166

## číslo měsíce

Obchodní centra OC Haná, Olomouc City a OC Géčko Liberec z portfolia fondu CREIF zaznamenala skvělý nárůst návštěvnosti za prvních pět měsíců letošního roku. Ve srovnání s rokem 2021 se návštěvnost zvýšila o 166 %. Tento výrazný růst potvrzuje atraktivitu a úspěch obchodních center, která se stávají stále oblíbenějšími místy pro nakupování, relaxaci a zábavu. Obchodní centra fondu CREIF jsou častým cílem pro zákazníky, kteří hledají nejen skvělé nakupování, ale také příjemné prostředí a širokou škálu aktivit. Máme velkou radost, že se návštěvnost našich obchodních center neustále zvyšuje.



## Představení nemovitosti

### Retail Park Berounka

Retail Park Berounka stojí přímo u silnice ve směru od Rokycan a nedaleko sjezdu z dálnice D5. Je vyhledávaný nejen zákazníky, ale také dodavateli různých doplňkových služeb. K propagaci mohou klienti využít Hyperkostku, reklamní plochy a nosiče, které poskytnou dostatečný prostor pro zviditelnění společnosti nebo produktů.

Zákazníci retail parku zde najdou oblíbené nájemce, jako jsou Action, ProSpánek, Mountfield, JYSK, Koberce Breno, Rossmann, Super Pet nebo EIKO. S celkovou pronajímatelnou plochou přes 9 000 m<sup>2</sup> je tento retail park oblíbeným nákupním místem s dobrou dopravní dostupností.

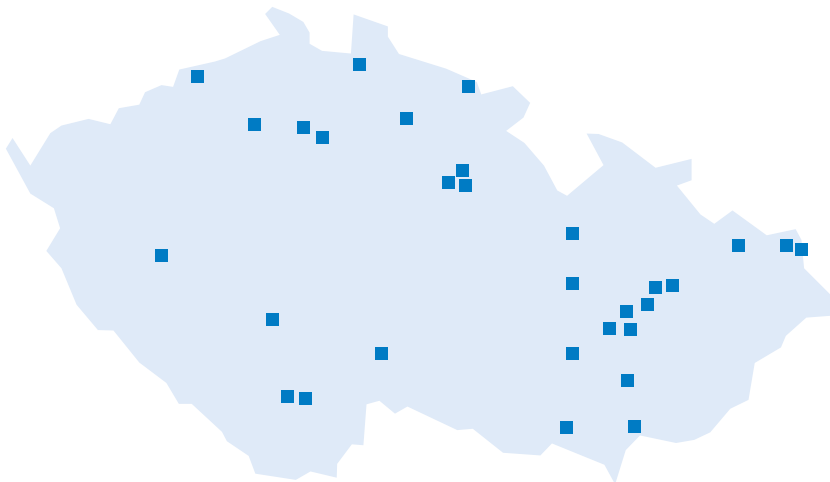
## Zajímavost měsíce

### Nový nájemce Sinsay

V našem retailovém parku v Ostravě jsme přivítali nového nájemce, který s námi uzavřel nájemní smlouvu na 5 let. Společnost LPP Czech Republic, s.r.o. zde v létě tohoto roku otevře novou prodejnu značky Sinsay. Značka reaguje na potřeby svých zákazníků nabídkou nejnovějších trendů za atraktivní ceny. V jejím portfoliu můžeme najít bytové dekorace, doplňky pro děti a produkty s péčí o pleť. Společnost LPP Czech Republic, s.r.o. v současné době vlastní 5 módních značek: Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay. Působí v téměř 40 zemích světa a její prodejní síť se skládá z více než 1 700 prodejen. Rozhodnutí umístit svou novou prodejnu v našem objektu nás těší a dokazuje, že se jedná, spolu se sousedícím OC Galerie, o atraktivní obchodní zónu. Otevření prodejny Sinsay nabídne návštěvníkům nové nákupní možnosti, a dojde tak ke zvýšení již tak vysoké oblíbenosti tohoto parku.



# Mapa působnosti v České republice a v Polsku



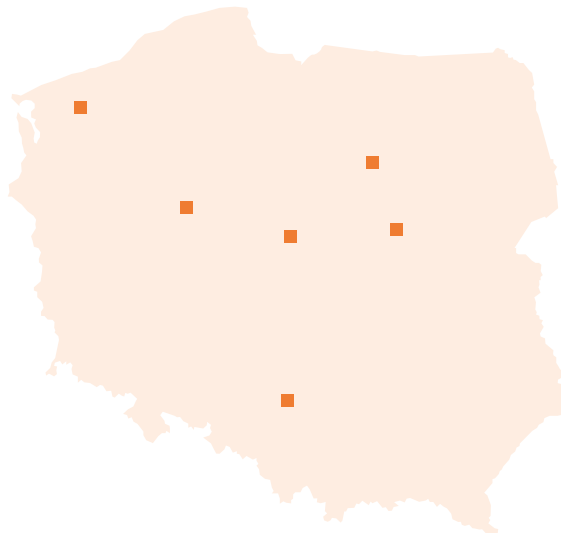
## Česká republika

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  
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](http://www.czech-fund.cz)).



**Czech Real Estate Investment Fund**

Vinařská 460/3  
603 00 Brno – Pisárky

[www.czech-fund.cz/real-estate](http://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](mailto:frontoffice@efekta.cz)

[www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)