

# Fondový report 03/23

Výkonnost fondu  
za 12 měsíců

**6,04 %**

# Aktuální data ke dni 31.03.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	38,42 %
Výkonnost fondu za poslední měsíc	0,38 %
Výkonnost fondu od počátku roku	1,25 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců	6,04 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,37 mld. Kč
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	4,69 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,2 let
Průměrná obsazenost budov	98+ %
Hodnota nemovitostí	7,61 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

**35**

objektů

**14 000**

klientů fondu

**7,61 mld. Kč**

hodnota nemovitostí

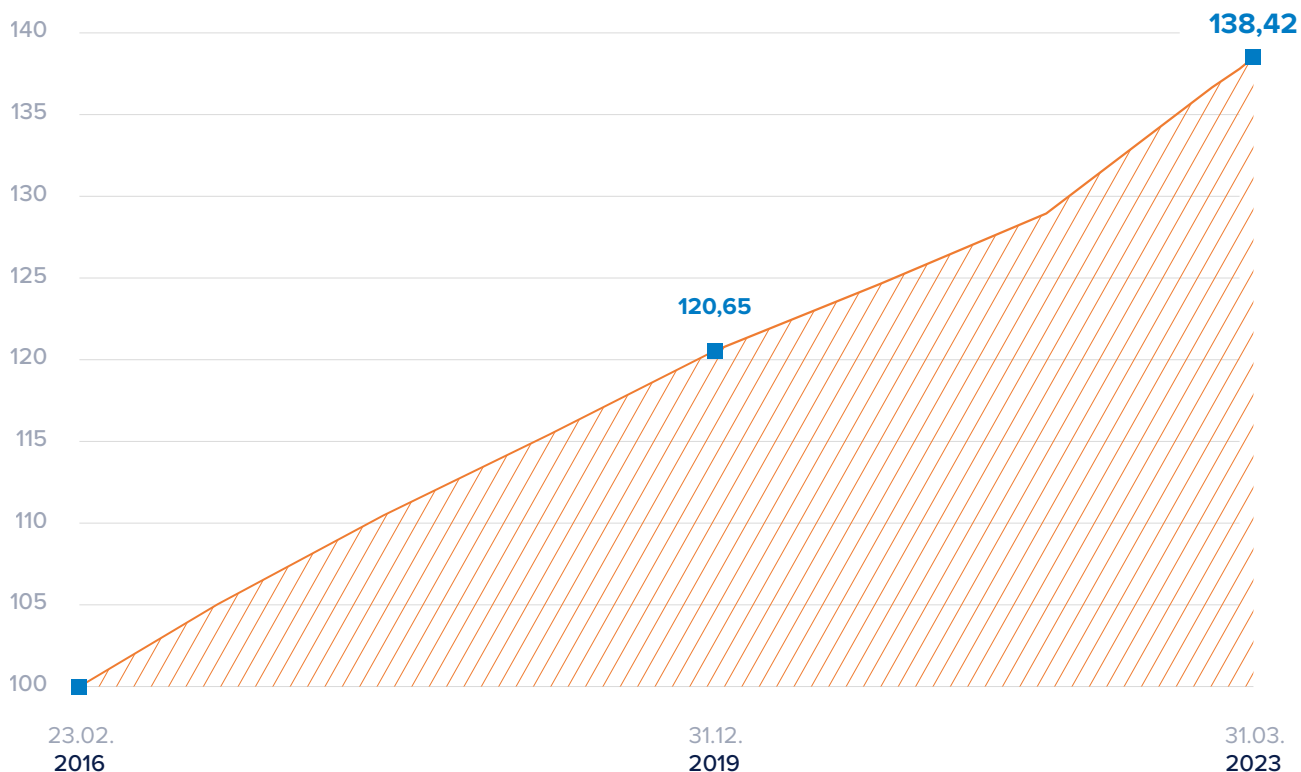
## Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2023</b>	+0,50	+0,37	+0,38										<b>+1,25 %</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 - 31.03.2023. 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 (CREIF) zaznamenala v měsíci březnu vzestup o 0,38 % na hodnotu 138,42 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,04 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu března zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,61 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně vzrostl na hodnotu 5,37 miliardy Kč.

## Komentář Martina Slaného

Tempo růstu spotřebitelských cen v Česku zpomaluje. Po únorových 16,7 % dosáhla meziroční inflace v březnu 15 %. Meziměsíčně rostly spotřebitelské ceny o 0,1 %. Ke zvolnění inflace přispěly zejména nižší ceny pohonných hmot. Březnový meziroční výsledek je nejlepší od loňského dubna, nicméně je třeba vzít v potaz vyšší srovnávací základnu předešlého roku. Průměrná míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v březnu 16,4 %.

V maloobchodu pokračuje pokles reálných tržeb, meziměsíčně o 0,4 %. Meziročně se maloobchodní tržby v únoru snížily reálně o 6,4 %. Vývoj je ale v jednotlivých segmentech velmi rozdílný. Reálné tržby za potraviny klesly o 1,8 %, naopak za nepotravinářské zboží vzrostly o 0,2 %. V nominálním vyjádření ale rychle rostly díky inflaci. Byť důvěra spotřebitelů vykazuje recesní charakter (indikátor důvěry spotřebitelů se v březnu mírně snížil o 0,6 bodu na hodnotu 87,1), podnikatelé naopak zvýšili důvěru v budoucí ekonomický vývoj (indikátor se ve srovnání s únorem zvýšil



o 2,2 bodu na hodnotu 93,9). Ještě výraznějšímu růstu důvěry ale brání přetrvávající slabé vyhlídky očekávané poptávky.

Nezaměstnanost zůstává v ČR nejvyšší z celé EU. Dle Českého statistického úřadu dosáhla v únoru míra nezaměstnanosti 2,5 % (dle mírně upravené

metodiky Eurostatu to bylo 2,4 %), tedy stejně jako v únoru předchozího roku. Mírně rovněž vzrostl podíl zaměstnaných v celé populaci. Pro srovnání, průměrná míra nezaměstnanosti evropské sedmadvacítky je 6 %, v Polsku 2,8 % (druhá nejnižší), na Slovensku pak 6 %.

Dobrá situace na trhu práce má řadu sekundárních dopadů. Například to, že i přes současnou negativní situaci na hypotečním trhu je podíl nesplacených hypotečních úvěrů domácností na velmi nízké úrovni. Na konci minulého roku činila tato část jen 0,57 %. I to je důvodem, proč ceny nemovitostí klesají velmi pozvolně. Pro srovnání, v krizových letech 2011–2013 byla část nesplacených hypoték průměrně o 2,6 procentního bodu vyšší.

Měnový kurz zažil v březnu jízdu jako na houpačce. Vůči euru odstartovala koruna začátek měsíce na úrovni 23,43 CZK/EUR, ale v polovině měsíce oslabila až na 24,00 CZK/EUR. Březen naopak zakončila de facto na hodnotě z počátku měsíce –

23,50 CZK/EUR. Podobně se koruna chovala i vůči americkému dolaru, kdy během měsíce posílila o 30 haléřů na 21,60 CZK/USD, ale v polovině měsíce oslabila až na 22,70 CZK/USD.

V rámci státních financí pokračuje bohužel nelichotivý vývoj. Jen za první tři měsíce dosáhl rozpočet schodku -166 miliard korun, což je ve srovnání s loňským rokem o 107 miliard horší. Připomeňme, že na celý letošní rok je plánovaný schodek 295 miliard. Problém ve výdajích dokládá i tento první kvartál, v němž sice příjmy meziročně vzrostly o 46 miliard, ale výdaje byly meziročně vyšší o 157 miliard. Není tak divu, že se téměř dennodenně otevírá nová debata o rozpočtových úpravách. Úspory jsou zatím v nedohlednu, a tak vláda hledá dodatečné příjmy – uvažuje o zvýšení sazeb DPH, spotřebních daní z tzv. neřestí, zvýšení daně z nemovitosti nebo odvodů OSVČ. Jaká opatření výsledný balíček bude mít, by mělo být jasné během několika málo týdnů.

# 1 číslo měsíce

Zhodnocení zainvestovaných prostředků investorů fondu CREIF dosáhlo 1 miliardy Kč. Nemovitostní fond z rodiny fondů Czech Fund oslavil na přelomu února a března tohoto roku 7 let své existence. Za celou dobu dosáhl celkového zhodnocení přes 37 %.





## Představení nemovitosti

### Retail Park Mikulov

Jediný retail park ve městě je strategicky umístěn na hlavní silnici E461 (Brno-Vídeň). Díky jeho poloze nájemníci centra získávají návštěvníky nejen z téměř osmitisícového Mikulova a přilehlých obcí, ale také z řad lidí, kteří projíždí tímto významným hraničním přechodem mezi ČR a Rakouskem. Retail park je z hlavní

komunikace dobře viditelný, nabízí dostatek parkovacích míst a veškerou občanskou vybavenost v blízkém okolí. Celkovou pronajímatelnou plochu více než 1.700 m<sup>2</sup> využívají dlouhodobí nájemci, mezi které patří například Kik textil a Non-Food, PLANEO elektro, JASO-CASH and CARRY, směnárna a nově otevřený tetovací salon.

## Zajímavost měsíce

### Nový food court v OC Haná

Obchodní centrum Haná vybuodovalo novou jídelní zónu pro ještě větší komfort zákazníků. Zcela nové moderní zázemí dle aktuálních trendů je návštěvníkům k dispozici po celou otevírací dobu centra. Prostory food courtu jsou dlouhodobě obsazené řadou restaurací, mezi které patří Panda (asijské bistro), Big Maki (sushi), Taverna pizza/kebab, restaurace Česká kuchyně a Delikana (cukrárna a kavárna). Koncept food courtu zapadá do celkové vnitřní kompozice budovy, a tato etapa navazuje na již proběhlý refit obchodního centra v minulém roce.

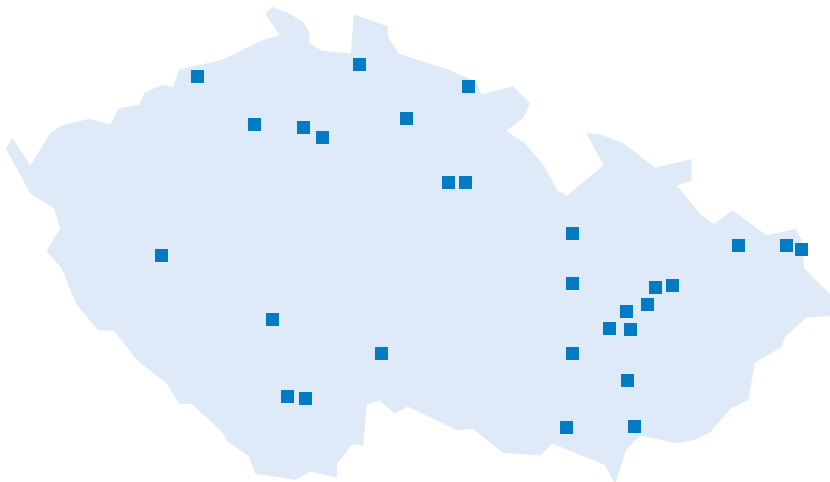
Před:



Po:



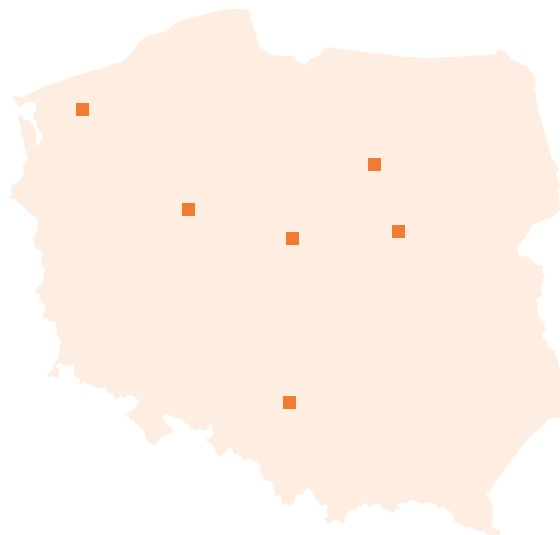
# Mapa působnosti v České republice a v Polsku



## 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.  
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 Józefostaw  
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)