

# Fondový report

## Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

# Aktuální data

k 31. 01. 2022

## Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	<b>CAIAC Fund Management AG</b>
Výkonnost fondu od založení	<b>+ 29,45 %</b>
Výkonnost fondu za poslední měsíc	<b>0,39 %</b>
Výkonnost fondu od počátku roku	<b>0,39 %</b>
Výkonnost fondu za 12 měsíců	<b>3,85 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	<b>5 696 mil. Kč</b>
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	<b>4,45 %</b>
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	<b>47,5 %</b>
Průměrná doba expirace nájmu	<b>4,6 let</b>
Průměrná obsazenost budov	<b>95 %</b>

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

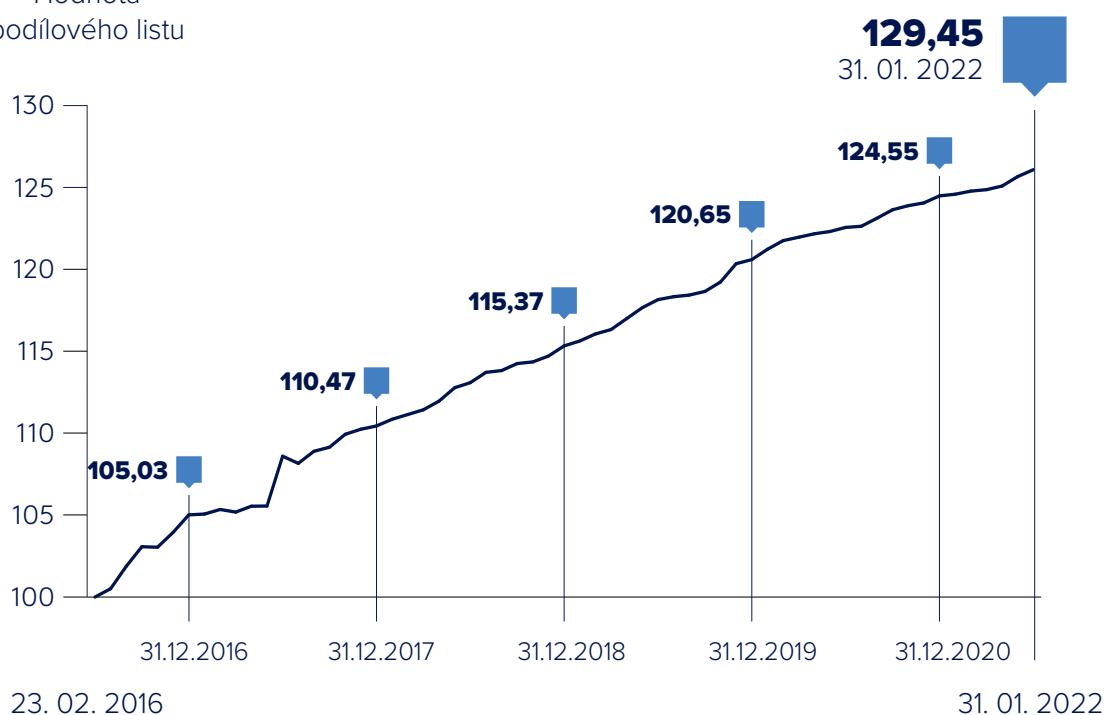
## od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2022</b>	+0,39												<b>+0,39 %</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. 2. 2016 - 31. 01. 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 lednu vzestup o 0,39 % na hodnotu 129,45 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou +3,85 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu ledna zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 8,15 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,69 miliardy Kč.



# 1

ČÍSLO MĚSÍCE

**Hodnota aktiv pod správou fondu Czech Real Estate Investment Fund vzrostla za období covidu o více než 1 miliardu Kč. Potvrzuje to i fakt, že investoři hledají v turbulentních časech investice se stabilním výnosem při nízkém riziku. V lednu 2020 byla hodnota aktiv pod správou, neboli tzv. AUM, 4 527 330 000 Kč a v prosinci 2021 již 5 613 000 000 Kč. Nárůst tedy činí 1 086 000 000 Kč.**

V obchodním centru CITY Olomouc se chystá nová prodejna domácích potřeb BANQUET. Otevření by mělo proběhnout v dubnu 2022. Na prodejní ploše bezmála 250 metrů čtverečních můžete nakoupit více než 2000 produktů určených pro přípravu jídel, nápojů, k jejich servírování, konzumaci nebo uchovávaní. Prodejna BANQUET tak rozšíří sortimentní nabídku v rámci obchodního centra, které má více než 60 obchodů. Nabízí módu, módní doplňky, drogerii, kosmetiku, sportovní potřeby, hodinky, klenoty, bižuterii, a další. Součástí obchodního centra jsou také restaurace, multikino CineStar nebo například i dětský svět.

Česká ekonomika dle předběžného odhadu hrubého domácího produktu (HDP) vzrostla ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku oproti předešlému čtvrtletí o 0,9 %, v meziročním srovnání pak o 3,6 %. Za celý rok 2021 činil růst HDP 3,6 %, ale jen částečně kompenzoval pokles z roku 2020, kdy zaznamenal propad o -5,8 %. Ekonomika tak stále není na předcovidové úrovni.

Na stále rostoucí inflační tlaky reagovala opět i Česká národní banka a zvýšila úrokové sazby o 75 bazických bodů na 4,50 % (2týdenní repo sazba). Ze strany ČNB jde již o šesté zvýšení sazeb v řadě. Úrokové sazby jsou nyní na nejvyšší úrovni za posledních více jak 20 let, od dubna 2001. Vypadá to, že se sazby blíží svému vrcholu. Během prvního čtvrtletí by se inflace měla dostat podle ČNB na téměř 10 % a ve zbytku roku postupně zpomalit na 6 %. V druhé polovině roku by měly začít klesat i úrokové sazby. Pozitivní data přišla z maloobchodu. Za celý rok 2021 se v maloobchodě (s vyloučením prodeje motorových vozidel) zvýšily tržby reálně, tj. ve stálých cenách, o 4,4 %, v běžných cenách díky vyšší inflaci dokonce o 8,1 %. Rychleji rostly tržby za nepotravinářské zboží, a to o 8,2 % ve stálých, resp. 11,8 % v běžných cenách. Prodeje skrze internet a zásilkový prodej rostly opět ze všech segmentů nejvíce a to o 16,3 % ve stálých, resp. 18,6 % v běžných cenách. V podílu e-commerce patří ČR mezi země s nejvyšším podílem a potvrzuje

to správnost orientace fondu též na segment logistiky a příměstských distribučních skladů.

Růst tržeb potvrzují i data za obchodní centra, která jsou ve fondu (OC Olomouc City, OC Haná Olomouc a OC Géčko Liberec). V druhé polovině roku, kdy již neprobíhala žádná restriktivní pandemická opatření, byla návštěvnost oproti druhé polovině roku 2020 vyšší o 16 % (v roce 2020 naopak vládní opatření nakupování omezila), ve srovnání se stejným obdobím předcovidového roku 2019 pak byla návštěvnost nižší o 14 %. Nicméně pokud se podíváme na obraty, tak za druhé pololetí 2021 byly tržby prodejců, v těchto fondech vlastněných obchodních centrech, vyšší oproti roku 2020 o 31 %, a byly dokonce vyšší i proti 2019, a to o 7 %. Neboli obraty byly vyšší než v době, kdy vrcholila v české ekonomice konjunktura a o covidu ještě nebyly ani zmínky. Lidé tak nyní chodí do nákupních center o něco méně než před covidem, ale za to více utrácí!

Koronakrise nezabránila ani obchodním řetězcům v další silné expanzi, počet tuzemských prodejen nadnárodních potravinářských řetězců rekordně vzrostl. Nejvíce v počtu prodejen posílily řetězce Lidl, Albert supermarket, Billa a Penny Market. V Česku loni vyrostlo nejvíce nových prodejen maloobchodních řetězců za posledních deset let. Ke konci roku 2021 bylo v tuzemsku přes 1600 prodejen nadnárodních potravinářských řetězců s prodejní plochou nad 400 metrů čtverečních. Nadnárodní řetězce loni otevřely celkem 56 nových hypermarketů, supermarketů a diskontních prodejen, což je o 20 více než v do té doby rekordním roce 2019. Neaktivnější je na trhu řetězec Lidl, který otevřel 27 prodejen, následují Penny Market s osmi a Billa a Albert se sedmi novými prodejny. Například na expanzi řetězce supermarketu Albert se podílel rovněž nemovitostní fond CREIF, v jehož prostorech řetězec otevřel novou prodejnu v Českých Budějovicích.

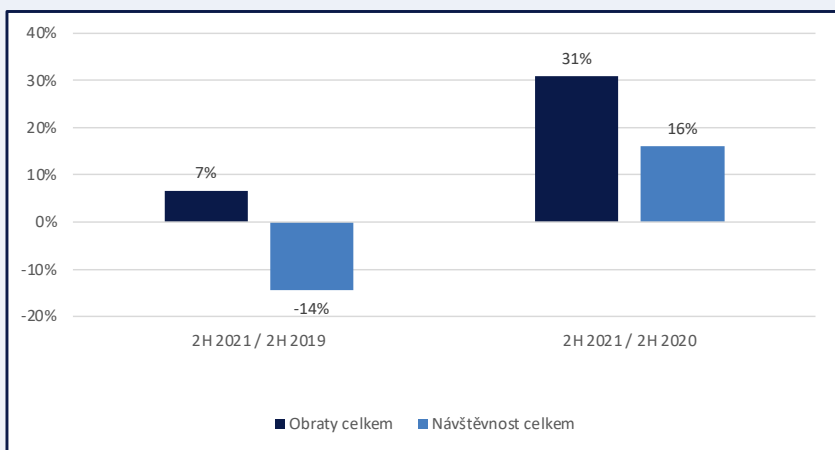
Neočištěné tržby za prodej nepotravinářského zboží vzrostly o 8,2 %, pohonných hmot o 3,4 %, naopak za potraviny klesly o 0,4 %. Nejvíce rostly tržby za zboží prodávané přes internet či prostřednictvím zásilkové služby o 16,3 %. Vyšší tržby než v roce 2020 zaznamenaly všechny sortimentní skupiny nepotravinářského zboží. Tržby se zvýšily ve specializovaných prodejnách s počítačovým a komunikačním zařízením o 6,9 %, s kosmetickými a toaletními výrobky o 6,5 %, s oděvy a obuví o 4,7 %, s výrobky pro domácnost o 4,6 %, s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím o 4,4 % a s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 3,2 %. Růst tržeb zaznamenaly rovněž specializované prodejny s potravinami o 0,5 %. Naopak pokles tržeb vykázaly nespécializované prodejny s převahou potravin o 0,5 %. Průměrný cenový deflátor za rok 2021 činil 103,5 %.

V motoristickém segmentu se tržby očištěné o kalendářní vlivy reálně meziročně zvýšily o 8,3 %, bez očištění o 8,6 %. Neočištěné tržby za opravy motorových vozidel meziročně vzrostly o 10,0 % a za prodej motorových vozidel (včetně náhradních dílů) o 8,2 %.

Mezinárodní srovnání vývoje maloobchodních tržeb v zemích EU je k dispozici na:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/short-term-business-statistics/publications>

## Srovnání návštěvnosti a obrátu 2.pol. 2021 s roky 2019 a 2020



## Představení nemovitosti

### Retail park v Českých Budějovicích

Retail park se nachází v Českých Budějovicích na rušné křižovatce ulic Strakonické a Plzeňské. Právě lokalita je jednou z jeho největších výhod, a to mimo jiné díky velké průjezdnosti aut. Zároveň se v blízkém okolí nenachází žádné podobné obchodní centrum. Retail park vlastněný fondem nabízí přes 4000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy ve dvou budovách a najdeme zde nájemce jako jsou Penny Market, drogerie Teta, Elektro World a další. Nepřehlédnutelným prvkem je originálně vypadající samoobslužná automyčka. Součástí je také velké parkoviště, na kterém se dá pohodlně zaparkovat.



# 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

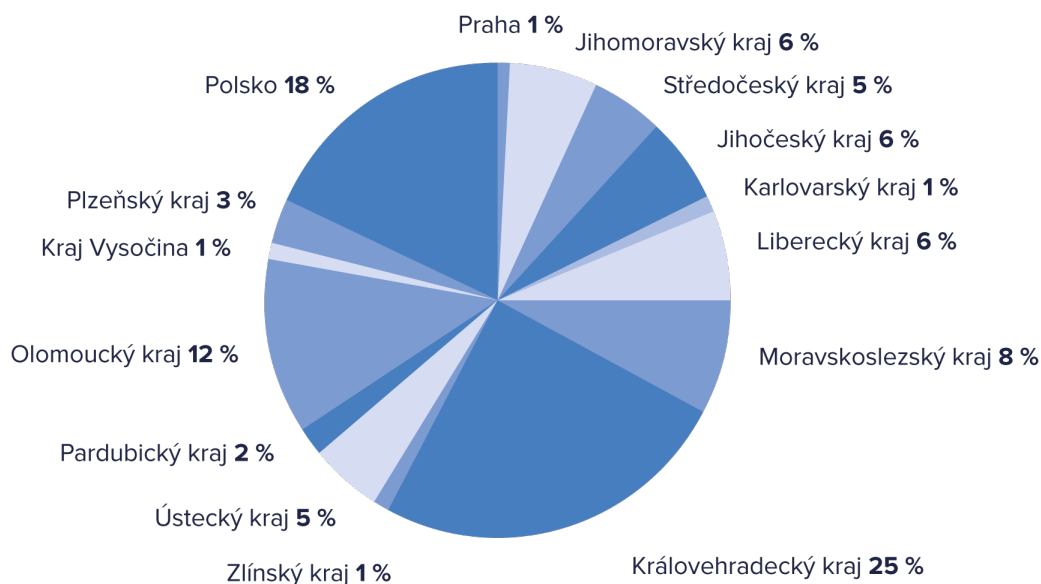
**5+ let**

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

**95 %**

OBSAZENOST

## Aktuální rozložení porfolia



\* ke dni 31. ledna 2022

## 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/  
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. 01. 2022.

CREIF REPORT 2022-01