

3/22

# Fondový report

## Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

# Aktuální data

k 31.03.2022

## Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	<b>CAIAC Fund Management AG</b>
Výkonnost fondu od založení	<b>+30,53 %</b>
Výkonnost fondu za poslední měsíc	<b>0,42 %</b>
Výkonnost fondu od počátku roku	<b>1,23 %</b>
Výkonnost fondu za 12 měsíců	<b>4,48 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	<b>5 699 mil. Kč</b>
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	<b>4,46 %</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

# 8,28 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

# Výnos fondu

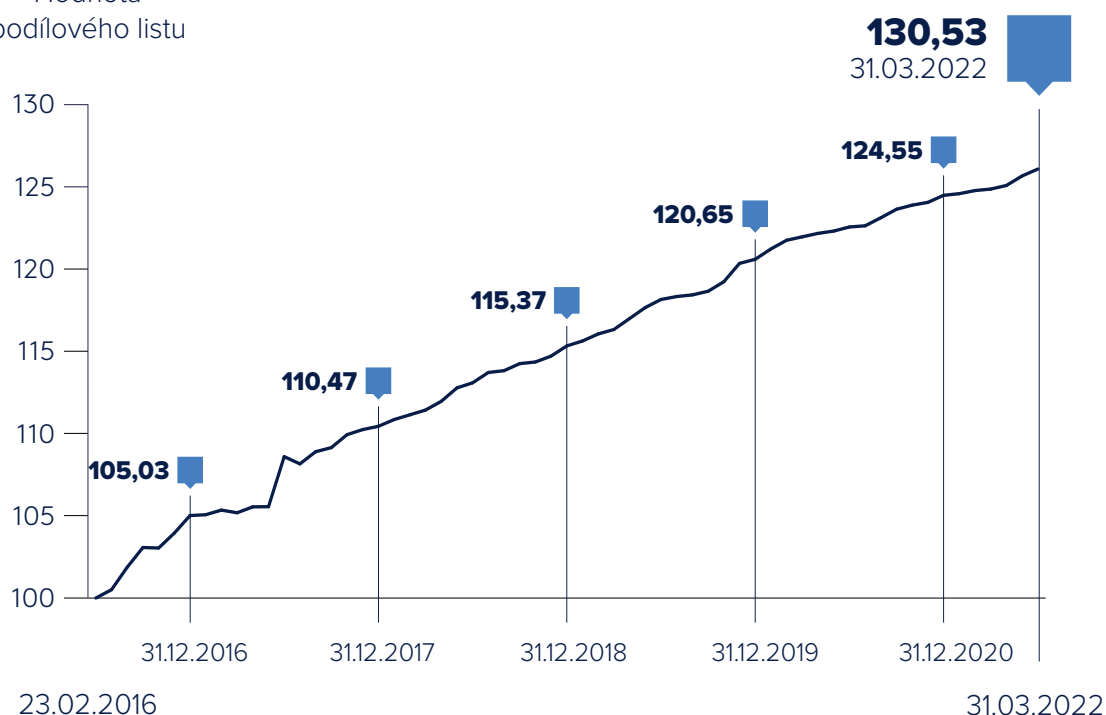
## od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2022</b>	+0,39	+0,42	+0,42										<b>+1,23 %</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 - 31.03.2022. 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 březnu vzestup o 0,42 % na hodnotu 130,53 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 4,48 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu března zůstala beze změn. Současné ocenění nemovitostní části portfolia zůstalo na hodnotě 8,28 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,69 miliardy Kč.



Spotřebitelské ceny v březnu nadále zrychlily. Meziměsíčně se zvýšily o 1,7 %, zejména kvůli růstu cen dopravy a bydlení. V meziročním srovnání došlo k růstu o 12,7 %. Největší zrychlení zaznamenaly pohonné hmoty, které byly v březnu o polovinu dražší než před rokem. Imputované nájemné (náklady vlastnického bydlení) vzrostlo o 16,3 %. Ceny zboží rostly rychleji (o 14,3 %) než ceny služeb (o 10,4 %). Pokud srovnáme inflaci v EU dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen, pak dle něj činila inflace v ČR 11,9 %, zatímco průměr zemí eurozóny byl 7,5 %. Nejvyšší inflace byla v Litvě, a to 14 %. I v eurozóně inflace zrychluje, v únoru byla 5,9 %.

Česká národní banka s koncem března opět zpřísnila měnovou politiku a zvýšila základní sazbu (2týdenní repo sazbu) na 5 %. To je nejvýše za dvacet let. Na to rychle reagovaly krátkodobé sazby na peněžním trhu. Od nich se odvíjí i další úrokové sazby v ekonomice. Na zvýšení úrokových sazeb kurz koruny již příliš nereagoval. V prvních dvou dnech v březnu ještě dozníval prvotní šok vpádu Ruska na Ukrajinu a kurz koruny ještě oslaboval až na 25,87 EUR/CZK. Poté se koruna vrátila na apreciační tendenci a měsíc březen zakončila na hodnotě 24,39 EUR/CZK, tj. na téměř o korunu a padesát haléřů silnější hodnotě než na počátku měsíce.

Válka na Ukrajině výrazně ovlivnila ekonomický sentiment. Souhrnný indikátor důvěry se meziměsíčně snížil o 2,6 bodu na hodnotu 96,6. Indikátor důvěry podnikatelů se snížil o 1,2 bodu na hodnotu 99,5 bodu, ale indikátor důvěry spotřebitelů se snížil výrazně, a to o 9,3 bodu na hodnotu 82,4. Důvěra spotřebitelů klesla na nejnižší úroveň od roku 2013. Obavy u domácností vzbuzují zejména ceny energií a dopady války na Ukrajině.

V maloobchodě jsou zatím známé zatím údaje za únor. Vyšší ceny zatím zásadně neomezují nákupní apetit spotřebitelů. Tržby se v únoru meziročně zvýšily reálně (tj. očištěné o inflaci) o 4,6 %. Meziměsíčně stagnovaly. Ministerstvo financí (MFČR) je první významnou institucí, která zveřejnila svou predikci vývoje na letošní rok po začátku války na Ukrajině. Ekonomika letos dle MFČR zvolní na 1,2 % (tempo růstu HDP), inflace dosáhne 12,3 %, byť tyto odhady jsou ovlivněny extrémní nejistotou plynoucí z války na Ukrajině.

## Zajímavost měsíce

Společnost dm drogerie prodlužuje pronájem obchodních prostor v našem retail parku v Trutnově. Obchodní zóna retail parku Trutnov, hypermarketu Tesco a hobby marketu OBI dominuje Trutnovsku a představili jsme vám ji v únorovém fondovém reportu. Dm drogerie je v retail parku od roku 2019 a prodloužením nájemní doby vyjadřuje spokojenost a důvěru v náš park i lokalitu. Jedná se o prodloužení nájemní smlouvy o 5 let, konkrétně do konce roku 2027 a důvěru podporuje nejen prodloužením doby nájmu, ale rovněž investicí do modernizace tamější provozovny. Společnost dm drogerie vstoupila na český trh v roce 1993 otevřením první prodejny v Českých Budějovicích a v současné době má více než 240 poboček po celé České republice.



# 2,71

ČÍSLO MĚSÍCE

Výkon fondu CREIF za posledních šest měsíců, tj. od října 2021 do března letošního roku dosáhl +2,71 %. Faktorů tohoto zrychlení výnosu je několik. Jednak růst sazeb pomohl přecenění derivátů a též se začala více zhodnocovat hotovostní likvidní rezerva fondu. Zároveň se vysoká inflace začala projevovat ve vyšší indexaci nájmu, což se odráží jak ve vyšším inkasovaném nájemném, tak ve vyšší valuaci vlastněných nemovitostí. Skvělému výkonu fondu napomáhá zejména dobrá skladba portfolia nemovitostí ve fondu, která prochází aktivně obměnou. Výkonnost fondu se tak vrací k hodnotám, kterých fond dosahoval před pandemií covidu.

## Představení nemovitosti

### Náměstí Svobody 20

Rádi bychom vám představili nemovitost ve vlastnictví fondu CREIF, která se nachází přímo v srdci Brna, na náměstí Svobody 20. Budova má, kromě své bohaté historie, výbornou dostupnost a veškerá občanská vybavenost je v dosahu. Obchodní a kancelářské prostory v jedné budově poskytují pronájem více než 3 000 m<sup>2</sup> a v současnosti je využívají společnosti se silným postavením na trhu jako obchodní řetězec s oblečením New Yorker, poradenská společnost PricewaterhouseCoopers nebo pekařství BreadWay. Mezi další nájemce patří také například Chytrý Honza nebo EFEKTA obchodník s cennými papíry. Nájemní smlouvy jsou uzavřené na střednědobé a dlouhodobé období.

Náměstí Svobody, dříve Dolní náměstí, je největším a nejstarším náměstím v historické části Brna. Vzniklo ve 13. století, jeho současná zástavba pochází z větší části z doby velké přestavby Brna z 19. a 20. století. V této době, pravděpodobně kolem r. 1860, byl postaven i objekt na dnešní adrese náměstí Svobody 20, tehdy jako činžovní dům s prodejnou železářství Eduarda Tilla. Dům byl nadále v majetku rodiny až do konfiskace v roce 1950. Poté vznikla v přízemí prodejna Mototechny, národního podniku. Objekt byl postupně přestavován a upravován – za zmínku stojí úpravy ve 30. letech 20. století, za nimiž stojí architekt Norbert Troller a zásadní přestavba z roku 1998.



# 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

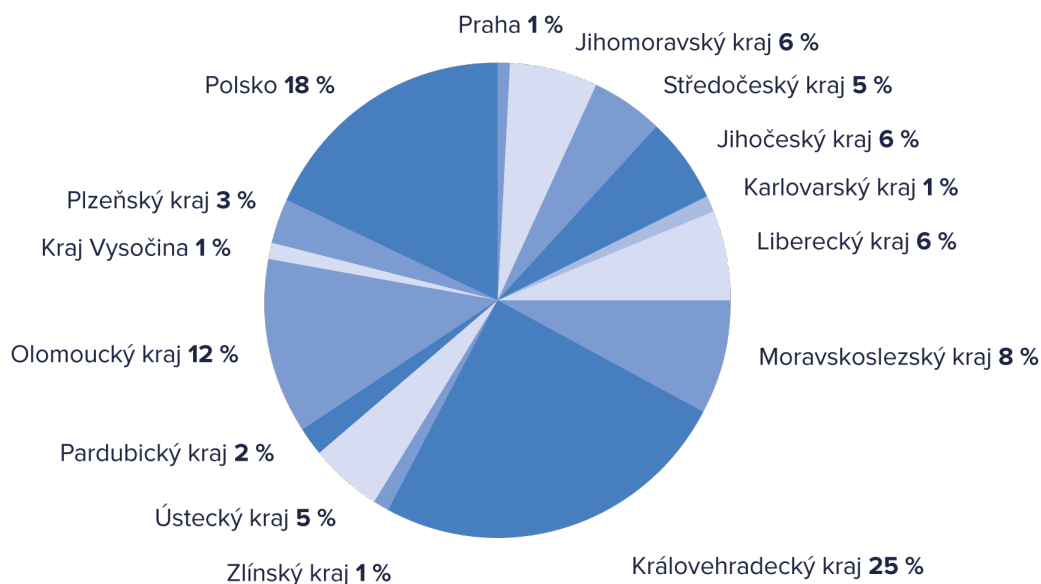
**5+ let**

PRŮMĚRNÁ DÉLKA NÁJMU

**95 %**

OBSAZENOST

## Aktuální rozložení porfolia



## 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 31.03.2022.

CREIF REPORT 03/2022