

# 12/22

Výkonnost  
fondu za 12 měsíců

**6+ %**



## Fondový report

### Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

## Aktuální data ke dni 31.12.2022

### Czech Real Estate Investment Fund

Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost fondu od založení	<b>36,71 %</b>
Výkonnost fondu za poslední měsíc	<b>0,49 %</b>
Výkonnost fondu od počátku roku	<b>6,02 %</b>
Výkonnost fondu za 12 měsíců	<b>6,02 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	<b>5,41 mld. Kč</b>
Průměrná roční výkonnost fondu od založení	<b>4,68 %</b>
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	<b>49 %</b>
Průměrná doba expirace nájmu	<b>4,2 let</b>
Průměrná obsazenost budov	<b>98 %</b>
Hodnota nemovitostí	<b>7,75 mld. Kč</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

# 35

OBJEKTŮ

# 13 500+

KLIENTŮ FONDU

# 7,75 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

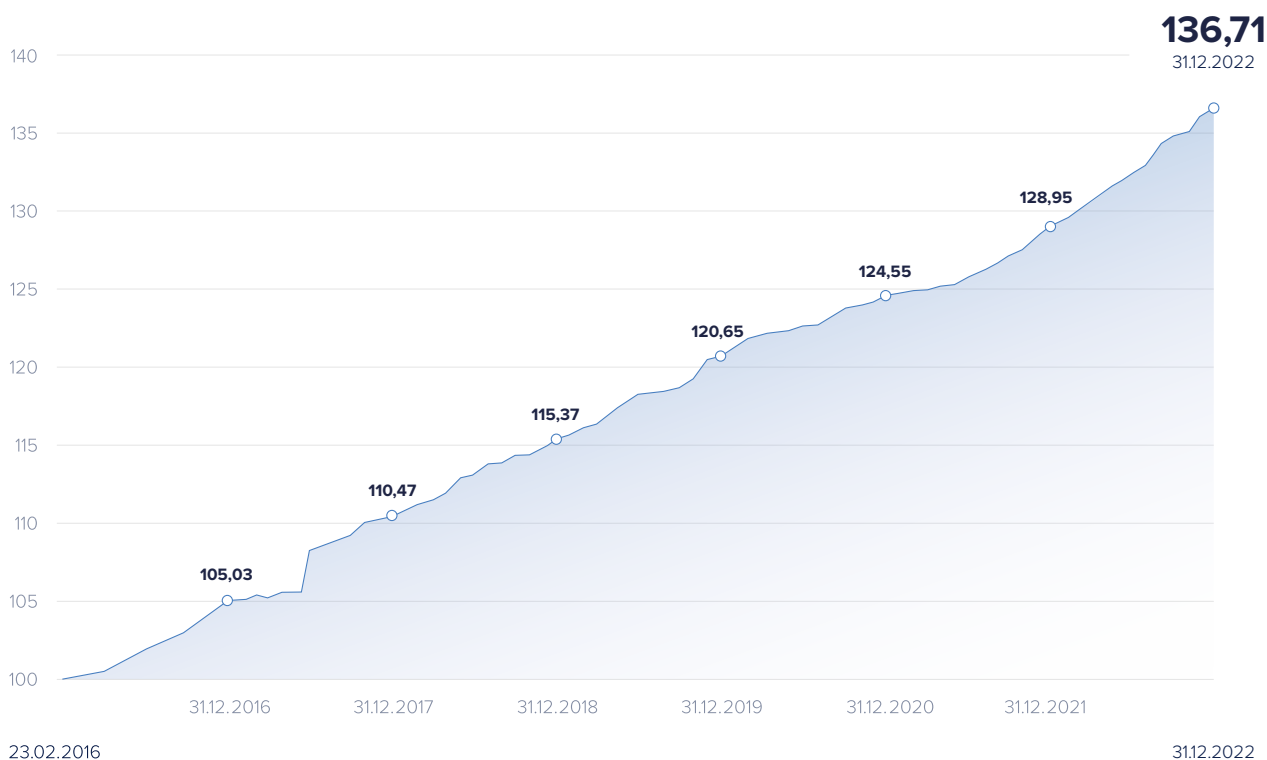
## Výnos fondu od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2022</b>	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+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 - 31.12.2022. 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 prosinci vzestup o 0,49 % na hodnotu 136,71 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,02 %.

V průběhu měsíce prosince byl uskutečněn nákup dvou nemovitostních společností, a to City Life Olomouc Beta a Retail Park Kutno nacházející se v Polsku. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,75 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně vzrostl a je vyjádřen hodnotou 5,41 miliardy Kč.

## Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika je patrně v recesi. Dle dat ze třetího čtvrtletí klesl hrubý domácí produkt (HDP) v tomto období mezičtvrtletně o 0,2 % a meziročně vzrostl o 1,7 %. Meziroční růst HDP byl podpořen zejména zahraniční poptávkou a tvorbou hrubého fixního kapitálu. Naopak výrazně negativní vliv měly výdaje na konečnou spotřebu domácností. Ty totiž kvůli silnému růstu cen stále čelily reálnému poklesu příjmů. Poklesu spotřeby domácností odpovídal i pokles maloobchodních tržeb. Meziročně se tržby v maloobchodě v listopadu reálně (tj. očištěné o inflaci) snížily o 8,7 %, meziměsíčně klesly o 0,3 %. V meziměsíčním srovnání tržby za potraviny klesly o 1,4 %, naopak za nepotravinářské zboží a pohonné hmoty vzrostly shodně o 0,3 %. Meziročně pak tržby za nepotravinářské zboží klesly o 9,6 %, za potraviny o 9,2 % a za pohonné hmoty o 2,1 %. Pokles vykázaly i prodejny s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím, kterým v předchozích 19 měsících tržby meziročně rostly.

Na ekonomické zpomalení je ale česká ekonomika v mnoha ohledech relativně dobře připravena. Ať už jde o velmi odolný bankovní a finanční sektor, nebo stále velmi silný trh práce. Podíl ekonomicky aktivních k populaci dosáhl 77,2 % a oproti listopadu 2021 se zvýšil o 0,2 procentního bodu. Míra nezaměstnanosti dosáhla v listopadu letošního roku 2,7 % a navzdory meziročnímu růstu je stále nejnižší v EU.

Celková úroveň spotřebitelských cen (dle indexu spotřebitelských cen CPI) zůstala v prosinci stejná jako v listopadu. Ceny zboží úhrnem klesly o 0,2 %, zatímco ceny služeb o 0,3 % vzrostly. Pokles cen nastal především u pohonných hmot. V prosinci došlo jen k mírnému růstu cen energií (elektrina, plyn). Spotřebitelské ceny v tomto měsíci meziročně vzrostly o 15,8 %, což bylo o 0,4 procentního bodu méně než v listopadu. Průměrná míra inflace za celý rok 2022 byla 15,1 %.

Šlo o druhou nejvyšší hodnotu od vzniku samostatné České republiky. Vyšší byla pouze v roce 1993, kdy ale inflaci přechodně zvýšila změna daňové soustavy. Byť ČNB očekává ještě počátkem roku kulminaci a poté rychlý pokles, celková průměrná inflace se v roce 2023 bude pohybovat kolem 10 %. Návrat inflace k cílované hodnotě 2 % je zatím hodně vzdálen. Poznamenejme, že měření inflace je klíčové i z hlediska nájmu. Většina nájmních smluv ve fondu je indexována pomocí CPI. Zbylé smlouvy pak dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen v EU (HICP), respektive indexu spotřebitelských cen v eurozóně (MUICP). Česká koruna byla v prosinci velmi stabilní a k euru se bez větší reakce obchodovala kolem 24,0 CZK/EUR.

Ceny nemovitostí dále rostou, ale dynamika zpomaluje. Index cen bytových nemovitostí (HPI) ve 3. čtvrtletí roku 2022 vzrostl oproti předcházejícímu čtvrtletí o 1,3 %. Oproti 3. čtvrtletí roku 2021 se ceny zvýšily o 16,6 % a ve srovnání s rokem 2010 se ceny bytových nemovitostí více než zdvojnásobily. Dynamický vývoj je i na trhu komerčních nemovitostí, kde prim hrají zejména logisticko-průmyslové stavby. Česká republika je dle žebříčku vytvořeného společností Cushman & Wakefield pravidelně řazena mezi TOP deset zemí, do kterých by firmy měly směřovat své výrobní závody. V letošním roce bylo porovnáváno 47 zemí světa. Česku náleží 8. místo, přičemž jedinou evropskou zemí, která se umístila výše, je na 6. místě sousední Polsko, které disponuje levnější pracovní silou a nižšími cenami energií. Umístění Česka v TOP desítku lokalit pro výrobu je způsobeno především dopravní infrastrukturou a vhodným ekonomickým a podnikatelským prostředím s relativně nízkým rizikem. Mezi faktory snižující atraktivitu Česka patří především vyšší stavební náklady a vyšší ceny energií.

# Představení nemovitosti

## Retail Park Lanškroun

Blízko hranic Moravy a Čech se nachází téměř desetitisícové město Lanškroun. Místní nejnavštěvovanější nákupní lokalitu tvoří Retail Park Lanškroun z portfolia Czech Real Estate Investment Fund (CREIF) a sousední hypermarket Kaufland. Společně tvoří nejširší nabídku obchodů v celé lokalitě s výbornou dopravní dostupností i dostatkem parkovacích míst. Pronajímatelná plocha cca 2 300 m<sup>2</sup> je dlouhodobě plně obsazena i díky tomu, že nájemci nemají v regionu žádnou alternativu z pohledu atraktivity pro zákazníky. Mezi nájemce patří třeba drogerie Teta, KiK textil, potřeby pro domácí mazlíčky PetCenter, lékárna Dr. Max, Zásilkovna a další značky.



## Zajímavost měsíce

Retail Park Trutnov je oblíbeným centrem jak pro zákazníky, tak pro nájemce. Dlouhodobě drží 100% obsazenost celé nákupní plochy o cca 23 000 m<sup>2</sup>. Novinkou je prodloužení nájmu o dalších 5 let pro známého prodejce hraček – značku Dráčik. Zákazníci zde mohou ocenit široký sortiment i vstřícný personál a s plochou 447 m<sup>2</sup> jde o jednu z největších prodejen hraček v Trutnově.

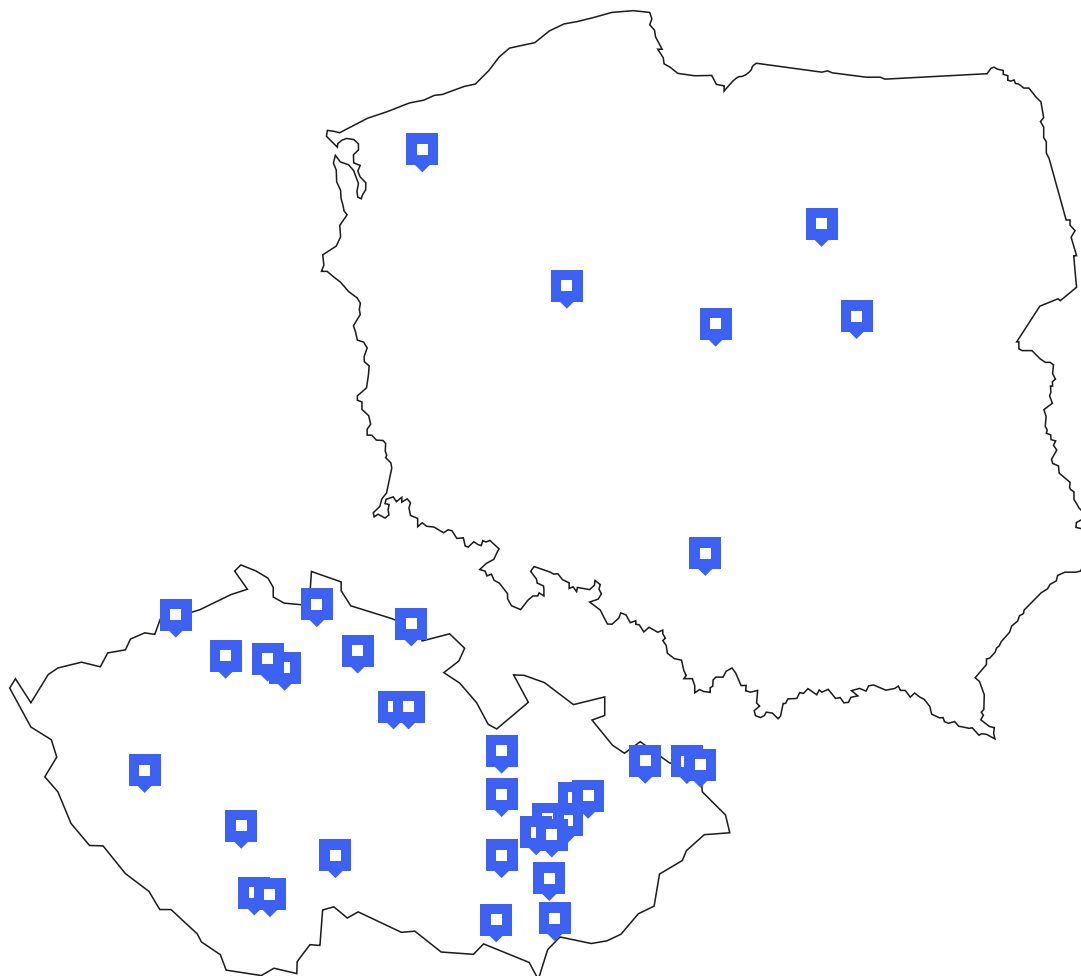
Retail Park Trutnov je součástí portfolia Czech Real Estate Investment Fund (CREIF) již více než 4 roky. Za tuto dobu jeho atraktivita vzrostla i díky nově postavenému KFC Drive Thru a rozšířením služeb o auto myčku a čerpací stanici.



# 234 701

Tentokrát číslo měsíce představuje počet metrů čtverečních všech obchodních nemovitostí, které jsou součástí Czech Real Estate Investment Fund (CREIF). Celkovou plochu si můžete představit přibližně jako 33 fotbalových hřišť vedle sebe nebo více než 5 Václavských náměstí. Celkem se jedná o 29 retail parků a obchodních center v České republice a 6 obchodních nemovitostí v Polsku.

# 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

## Polsko

Retail Park Lanškroun  
Retail Park Letovice  
Retail Park Mělník  
Retail Park Mikulov  
Retail Park Plzeň  
Retail Park Trutnov  
Retail Park Vyškov  
Tesco Český Těšín  
OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefosław  
Retail Park Kutno  
Retail Park Poznań

## Proč investovat s CZECH FUND

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.

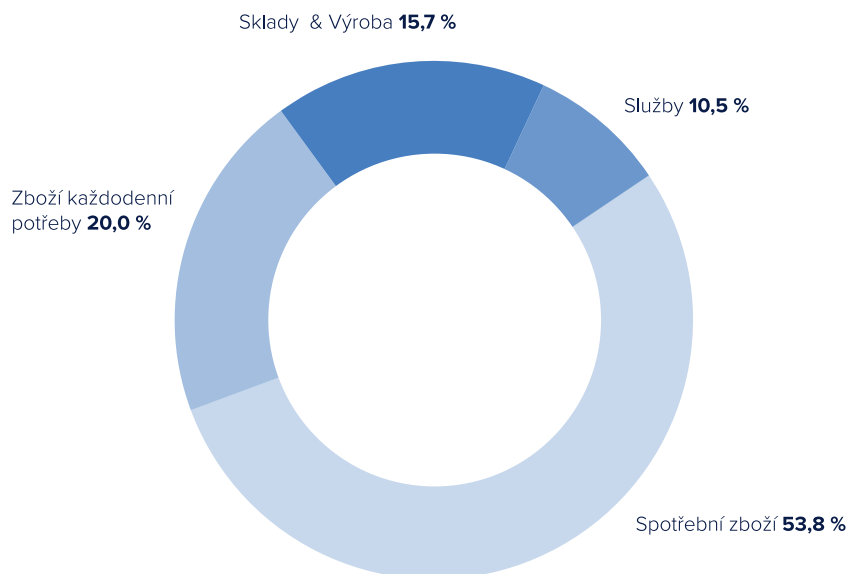
### Pravidelný výnos s nízkou kolísavostí

- 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



## Aktuální rozložení portfolia



# Kontaktujte nás



## 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)



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 31.12.2022.