

# 11/22

Výkonnost  
fondu za 12 měsíců

**6+ %**



## Fondový report

### Real Estate

Czech Real Estate Investment Fund

## Aktuální data ke dni 30.11.2022

### Czech Real Estate Investment Fund

| Obhospodařovatel fondu                     | CAIAC Fund Management AG |
|--|--------------------------|
| Výkonnost fondu od založení                | 36,05 %                  |
| Výkonnost fondu za poslední měsíc          | 0,50 %                   |
| Výkonnost fondu od počátku roku            | 5,51 %                   |
| Výkonnost fondu za 12 měsíců               | 6,07 %                   |
| Hodnota aktiv pod správou (AUM)            | 5,41 mld. Kč             |
| Průměrná roční výkonnost fondu od založení | 4,66 %                   |
| Průměrný poměr LTV (loan-to value)         | 49 %                     |
| Průměrná doba expirace nájmu               | 4,2 let                  |
| Průměrná obsazenost budov                  | 98 %                     |
| Hodnota nemovitostí                        | 7,28 mld. Kč             |

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

# 33

OBJEKTŮ

# 13 500+

KLIENTŮ FONDU

# 7,28 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

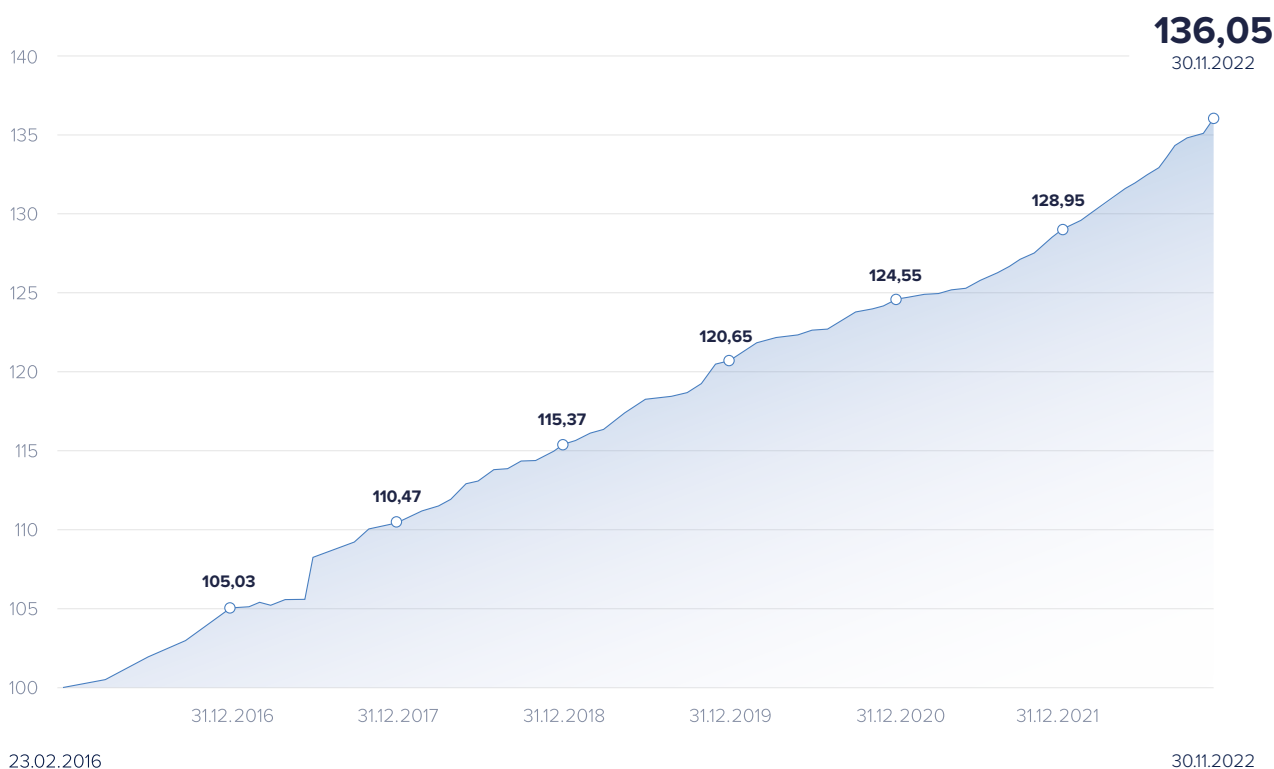
## Výnos fondu od založení

|             | I.    | II.   | III.  | IV.   | V.    | VI.   | VII.  | VIII. | IX.   | X.    | XI.   | XII.  | Celkem*          |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| <b>2022</b> | +0,39 | +0,42 | +0,42 | +0,44 | +0,50 | +0,43 | +0,43 | +1,00 | +0,39 | +0,46 | +0,50 |       | <b>+5,51 %</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 - 30.11.2022. 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 listopadu vzestup o 0,5 % na hodnotu 136,05 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 6,07 %.

V průběhu měsíce listopadu byl uskutečněn prodej Retail Parku Černý Most. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 7,28 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele mírně poklesl na hodnotu 5,41 miliardy Kč.

## Komentář Martina Slaného

V ekonomice pokračuje makroekonomická nerovnováha, projevující se inflací. Spotřebitelské ceny v listopadu meziměsíčně vzrostly o 1,2 %. Tento vývoj byl ovlivněn zejména vyššími cenami bydlení a potravin, včetně nealkoholických nápojů. Například v oddíle bydlení se zvýšily především ceny zemního plynu (o 14,1 %), elektřiny (o 3,9 %), tepla a teplé vody (o 5,5 %). V meziročním srovnání vzrostly v listopadu spotřebitelské ceny o 16,2 %, což bylo o 1,1 procentního bodu více než v říjnu. Největší dynamika se opět realizovala v segmentu energií. Ceny elektřiny byly vlivem vládních úsporných opatření v listopadu nižší o 23,4 % (v říjnu poklesl o 38,2 %) a ceny zemního plynu zrychlily svůj růst na 139,0 % (v říjnu růst o 85,3 %). Celková cenová hladina tedy po měsíční pauze opět zrychlila svůj růst. Částečně k tomu přispěla i loňská nižší srovnávací základna, kdy došlo k odpuštění DPH u cen elektřiny a zemního plynu. Ceny zboží úhrnem vzrostly o 18,5 % a ceny služeb o 12,7 %. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců byla v listopadu 14,4 % (v říjnu 13,5 %).

Statisticy rovněž zveřejnili aktualizovaný údaj o růstu hrubého domácího produktu a jeho užití ve třetím čtvrtletí letošního roku. Podle zpřesněného odhadu klesl HDP ve 3. čtvrtletí 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. Výdaje na konečnou spotřebu klesly mezičtvrtletně o 2,4 % a meziročně o 4,4 %. Z toho výdaje na konečnou spotřebu domácností se mezičtvrtletně snížily o 3,2 %. Pokles nastal i v meziročním srovnání (-5,9 %), a to v nákupu jak trvanlivých, tak netrvanlivých výrobků.

Dle dostupných dat (kromě motorových vozidel) odpovídal poklesu spotřeby i pokles maloobchodních tržeb. Ty byly v říjnu meziměsíčně nižší o 1,8 % v reálném vyjádření, tedy po očištění o inflaci. Přičemž za nepotravinářské zboží klesly o 2,8 % a za potraviny o 1,0 %, naopak za pohonné hmoty vzrostly o 0,6 %. V meziročním srovnání došlo k poklesu o 9,4 %, v tomto případě tržby za nepotravinářské zboží klesly o 11,2 %, za pohonné hmoty o 8,0 % a za potraviny o 7,0 %. Meziroční pokles vykázaly všechny hlavní sortimentní typy specializovaných nepotravinářských prodejen s výjimkou farmaceutických a zdravotnických obchodů. Internetové a zásilkové obchody pokračovaly v poklesu nepřetržitě již desátý měsíc.

Vyjádření členů bankovní rady ČNB v posledních týdnech směřují spíše k tomu, že sazby budou ponechány na stávající úrovni delší dobu, respektive se dokonce objevují hlasy pro jejich možné mírné zvýšení. V listopadu se držely měnově politické úrokové sazby na konstantních hodnotách, čemuž odpovídala i nízká volatilita sazeb tržních. Například tříměsíční PRIBOR vykázal v listopadu průměrnou hodnotu 7,27 % (v říjnu 7,28 %). Na devizovém trhu byl rovněž vývoj velmi klidný. Kurz koruny přestal být stlačován devizovými intervencemi, nadále setrvává již bez aktivity centrální banky na nejsilnější úrovni od února letošního roku a je poblíž dekadního maxima. Listopad zakončila domácí měna na úrovni 24,34 koruny za euro. V dalším období se dá očekávat relativní stabilita kurzu koruny.

## Představení nemovitosti

### Retail Park Kyjov

V srdci moravského Slovácka, jen pár minut pěšky od centra historického města Kyjova, najdou zákazníci obchodní centrum o rozloze cca 1 000 m<sup>2</sup>.

Retail Park Kyjov poskytuje pestrou nabídku obchodů, jako jsou drogerie Teta, Super Pet, Pepco a další. V těsném sousedství se nachází také prodejna potravin Penny Market. Tento mix má pozitivní vliv na celoroční návštěvnost obchodní zóny. Klidná lokalita (Brandlova ulice) tak díky dobré dostupnosti představuje stálý a pravidelný přísun zákazníků, kteří zde i pohodlně zaparkují.



## Zajímavost měsíce

V brněnské nemovitosti Náměstí Svobody 20 prodloužila pronájem o další dva roky oděvní značka New Yorker. Jedná se o dlouhodobého majoritního nájemce, který zde využívá dvě podlaží s více než 900 m<sup>2</sup> obchodních prostor (tj. více než 1/3 celkové plochy nemovitosti). Opakované prodloužení pronájmu potvrzuje spokojenost s dlouhodobou spoluprací i atraktivitu místa v centru Brna pro předního retailového hráče s více než 50letou historií a obchody v 39 zemích po celém světě. Mezi další nájemce budovy, o kterou pečujeme již sedmým rokem, patří například i prestižní poradenská společnost PwC.

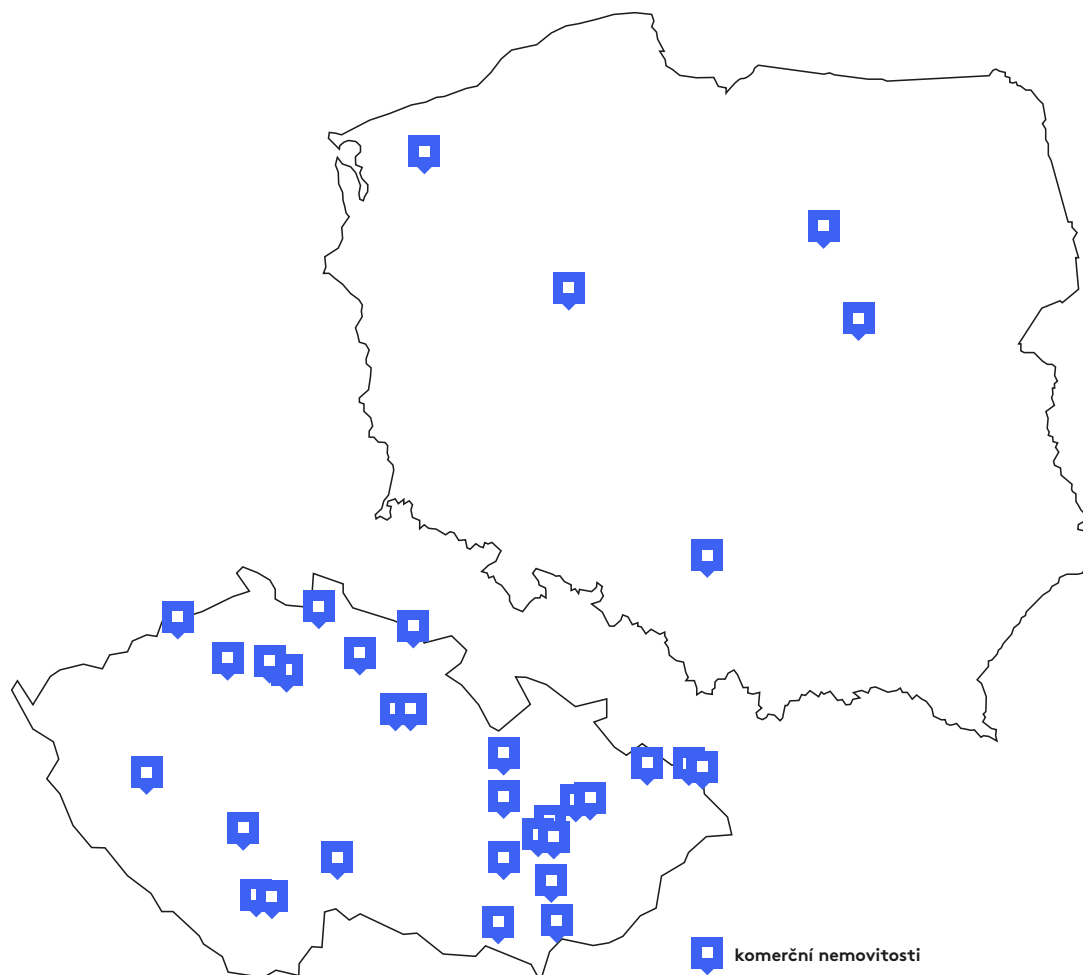


# 100

**Plníme plán na 100 %! Mluvíme o 100% obsazenosti Retail Parku Plzeň o rozloze cca 9 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Po začlenění nemovitosti do portfolia fondu jsme se zaměřili na přestavbu a na plné obsazení obchodních ploch. Plné obsazenosti jsme dosáhli smlouvou na pronájem jednotky o velikosti 2 500 m<sup>2</sup> s drogerií Rossmann, která zde 7. 12. slavnostně zahájila otevření nové prodejny.**

Retail park těží ze strategické polohy dvou obchodních budov v blízkosti hypermarketu Tesco a spolu s dalšími prodejny tvoří významnou obchodní zónu Plzně u výjezdu na dálnici D5 ve směru na Prahu. Mezi další dlouhodobé nájemce patří společnosti Mountfield, Planeo Elektro, KIK, Koberce Breno, Super Pet, JYSK, ProSpánek a další. Splněním plánu na 100% obsazenost potvrzujeme dlouhodobou strategii fondu.

# Mapa působnosti v České republice a v Polsku



## Česká republika

- |                                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Cataler Týniště                    | OC Haná Olomouc                   |
| Centro Ostrava Retail Park         | OC Lannova                        |
| JYSK Mělník                        | OC Paráda Hodonín                 |
| JYSK Písek                         | Olomouc City                      |
| JYSK Vyškov                        | Penny Market Libochovice          |
| JYSK, Pepco Jindřichův Hradec      | Penny Market Lomnice nad Popelkou |
| Logistický park Týniště II. a III. | Poliklinika Vyškov                |
| Most Retail Park                   | Retail Park České Budějovice      |
| Náměstí Svobody 20                 | Retail Park Český Těšín           |
| OC Géčko Liberec                   | Retail Park Kyjov                 |

## Polsko

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

## 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.

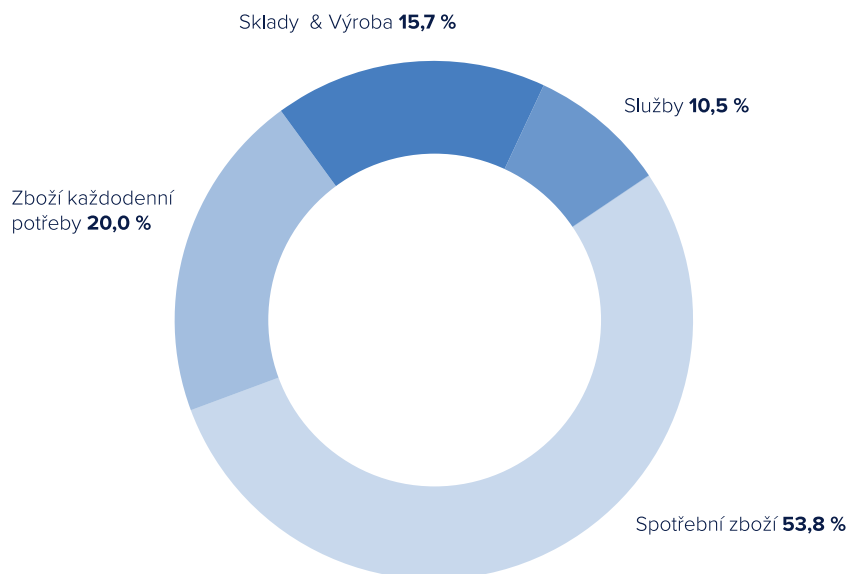
### Pravidelný výnos s nízkou kolísavostí

- 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. Investořům 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 30.11.2022.