

# Fondový report 07/23

Výkonnost CZK  
podílových listů  
za 12 měsíců

**6,34 %**

[czech-fund.cz/real-estate](https://czech-fund.cz/real-estate)

# Aktuální data ke dni 31.07.2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+41,33 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,57 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	3,38 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,34 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,47 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,77 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	4,2 let
Průměrná obsazenost budov	98+ %
Hodnota nemovitostí	7,24 mld. CZK

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

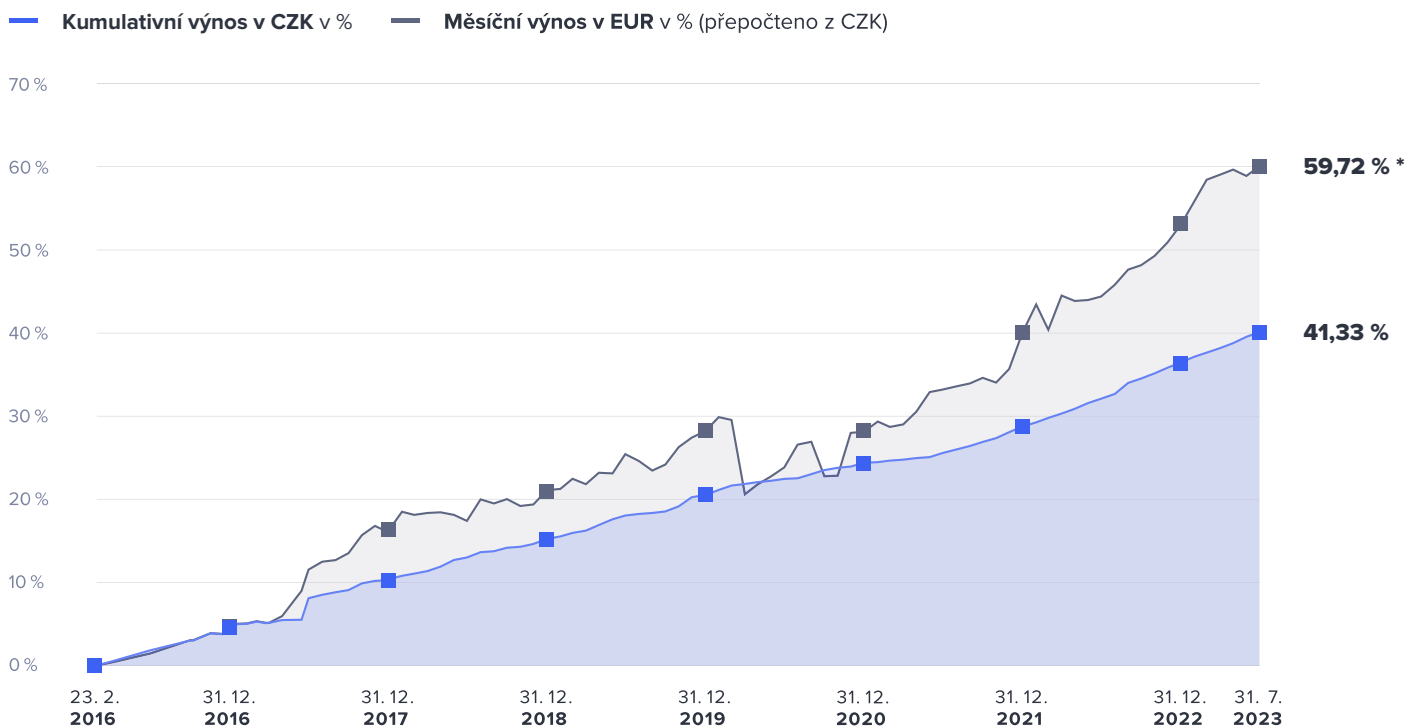
## Výnos CZK podílových listů od založení

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2023</b>	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57						<b>+3,38 %</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).

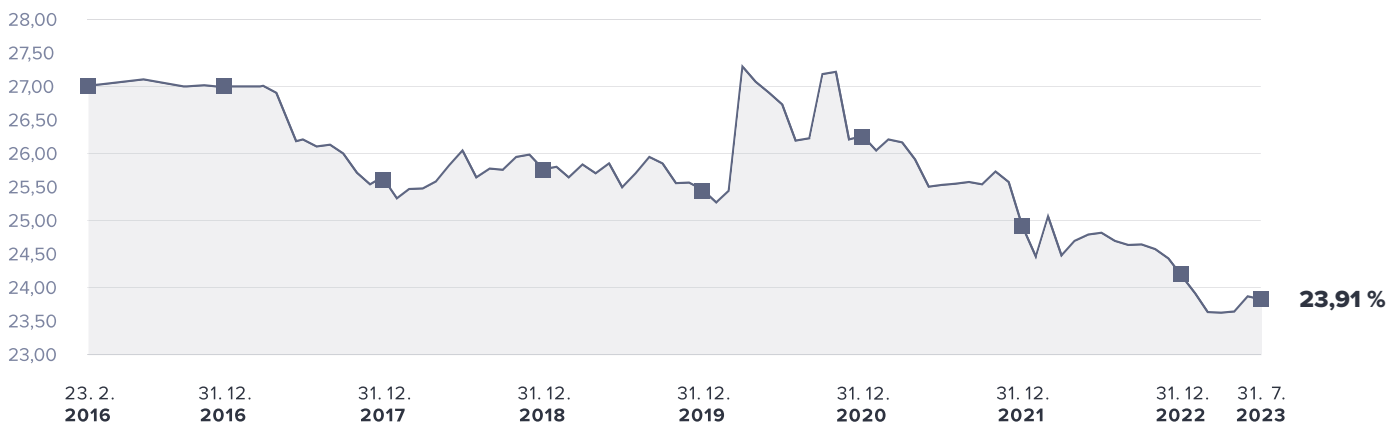
\*\* Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23.02.2016 do 31.12.2016.

## Výnosy fondu



\* Jedná se o modelový příklad výnosu v měně EUR. Podílové listy byly spuštěny k 31.07.2023.

## Vývoj měnového páru EUR/CZK



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 CZK podílových listů od spuštění je za období 23.02.2016 - 31.07.2023. 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 (CREIF) zaznamenala v měsíci červenci **vzestup o 0,57 % na hodnotu 141,33 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **+ 6,34 %**.

Nemovitostní část portfolia fondu se v průběhu měsíce července snížila o jednu nemovitostní společnost, a to o částečný prodej portfolia Trutnov Property Development. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je **na hodnotě 7,24 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je **na hodnotě 5,47 miliardy CZK**.



## Komentář Martina Slaného

Inflace s nástupem léta nadále pokračovala v poklesu. Spotřebitelské ceny vzrostly v červenci o 8,8 %, což bylo o 0,9 procentního bodu méně než před měsícem. Růst cen byl v souladu s očekáváním většiny analytiků. Meziměsíčně vzrostly ceny o 0,5 %. To bylo sice více než v červnu (0,3 %), ale vliv na to měly sezónní faktory – zejména růst cen dovolených, které vzrostly o 22,8 %. Meziměsíční pokles cen byl zaznamenán naopak u segmentu potravin a nealkoholických nápojů (o 0,8 %), kde byly nižší především ceny ovoce, a to o 4,3 %. I na meziročním poklesu cen měly největší vliv potraviny.

Ty již od prosince loňského roku zmírňují svůj meziroční růst, který byl v červenci 9,5 %. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců se stále drží vysoko, ale bude pomalu vyklesávat s tím, jak budou na váze získávat měsíce s nižšími hodnotami. V červenci tak průměrná 12měsíční inflace byla 14,3 % (v červnu 15,1 %). Co se týče mezinárodního srovnání, dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) rostly v červenci v Česku

ceny meziročně o 10,2 %. Průměr za celou EU byl 6,4 %. Nejvíce ceny v červnu meziročně vzrostly v Maďarsku (o 19,9 %) a nejméně naopak v Lucembursku (o 1,0 %).

Zpomalující inflace a její nová prognóza ovlivnila i rozhodování bankovní rady ČNB. Ta ponechala minulý týden úrokové sazby na stávající úrovni. Hlavní dvoutýdenní repo sazba tak zůstává na 7 %. ČNB zároveň oznámila, že ukončuje intervenční režim české koruny. Mezi květnem a říjnem loňského roku prováděla ČNB na devizovém trhu intervence, aby posílila kurz koruny. Tím de facto suplovala nenavyšování úrokových sazeb. Poté intervenční režim nezrušila, nicméně zůstala už jen u slovních intervencí na podporu koruny, reálně na devizovém trhu operace v posledních 9 měsících neprováděla. Centrální banka však zároveň ohlásila, že hodlá převést do korun část výnosů z devizových rezerv (rozsah a časování neupřesnila), což bude opět operace na podporu silnější koruny. Navíc režim řízeného plovoucího kurzu, který ČNB aplikuje, jí umožňuje kdykoliv bránit nadměrným výkyvům kurzu koruny. Z tohoto pohledu se tak nic zásadního nemění. ČNB očekává, že celková inflace bude i ve třetím čtvrtletí postupně klesat. Podle základního scénáře prognózy dosáhne za celý letošní rok průměrná inflace 11 %. V roce 2024 pak klesne na 2,1 %. Očekáváme, že navzdory tomu nedojde ke snížení úrokových sazeb ČNB letos, ale až na počátku roku příštího s tím, že se budou v roce 2024 pohybovat kolem 5 %.

Na rozhodnutí ČNB ukončit formálně devizové neintervence reagovala koruna vyšší volatilitou a oslabením. Nicméně koruna oslabuje kontinuálně již od začátku letošního května, kdy byl kurz 23,37 CZK/EUR. Aktuálně (k 7. srpnu 2023) se nacházel nad 24,20 CZK/EUR, což by mohla být úroveň, na níž se bude koruna v nadcházejícím období pohybovat.

Maloobchodní tržby se pomalu vzpamatovávají. V červnu meziročně po očištění o cenové vlivy pokračovaly sice v reálném vyjádření v poklesu, přičemž tempo poklesu se oproti předchozím měsícům zmírnilo. Meziročně se tržby v maloobchodě v červnu snížily reálně o 4,1 %, meziměsíčně ale vzrostly o 0,3 %. Za celé druhé čtvrtletí se maloobchodní tržby snížily reálně meziročně o 6,2 %. Tržby za nepotravinářské zboží klesly o 8,5 %,

za potraviny o 7,4 %. Nicméně stále platí, že nominální tržby rostou, jelikož růst cen u prodejců kompenzuje pokles prodaného objemu zboží.

Stavební produkce se v Česku rovněž částečně oživuje. V červnu meziročně vzrostla o 1 %, meziměsíčně byla vyšší o 2,5 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 8,7 % stavebních povolení méně. Orientační hodnota v červnu povolených staveb dosáhla 44 mld. korun, tj. asi o 15 % méně než loni. Počet zahájených bytů meziročně klesl o 18,3 %, počet dokončených bytů meziročně vzrostl o 4 % na 2 469 bytů.

Na nadcházející čtvrtletí očekáváme, že se ekonomika bude pohybovat v mírném růstu. Celý rok zakončí jen velmi mírným růstem, v černé nule.

## Obměna portfolia GREIF

**Fond pokračuje v úspěšné obměně portfolia, která započala před třemi lety. Za posledních 12 měsíců došlo k prodeji šesti nemovitostních společností a koupí tří nemovitostních společností.**

Posledním realizovaným prodejem byl RP Trutnov z portfolia TPD, ke kterému došlo v červenci tohoto roku. S ohledem na obchodní tajemství není dle administrátora fondu možné komunikovat prodejní cenu, nicméně ta byla nejen vyšší než cena nákupní, ale i vyšší než poslední valuace nemovitosti. Fond během necelých pěti let, co byl RP Trutnov jeho součástí, realizoval též nemalou dividendu, a to i po očištění o investici do výstavby objektu KFC, kterým byl RP Trutnov loni/předloni rozšířen. Další profit, který se pozitivně promítl do zhodnocení podílových listů, byl nájemní výnos, který byl za necelých pět let v nižších stovkách milionů korun.





## Představení nemovitosti

### Most Retail Park

Most Retail Park se nachází v severních Čechách ve městě Most, kde žije 67 000 obyvatel. Nemovitost je součástí velice populární obchodní zóny, nachází se mezi Hypermarketem Albert a nově vybudovanou prodejnou nábytku Möbelix. Nabízí více než 6 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy a dostatek parkovacích stání. Výhodou je strategické

umístění a výborná dopravní obsluha. Oblíbenost parku dokazuje jeho 100% obsazenost dlouhodobými nájemci, kterými jsou Sportisimo, Pet Center, Phase sedačky, Merida, Koberce Breno, Auto Kelly, Jump Family, ProSpánek a Mountfield.



## Zajímavost měsíce

Téma zelené energie je pro nás důležité, a proto jsme se pustili do budování fotovoltaických elektráren na střeších našich nemovitostí. Prvním projektem je FVE v OC Paráda Hodonín. Na střeše budovy o rozloze více než 2 500 metrů čtverečních probíhá výstavba FVE o velikosti 307 kWp. Kolaudace je naplánována na podzim letošního roku. Fotovoltaická elektrárna, s budoucím odhadovaným výkonem více než 300 MWh za rok, poskytne nájemcům cenově dostupnější elektřinu a prospěje našemu životnímu prostředí.

> 40 %  
číslo měsíce

Snaha snižovat ceny nájemcům nemovitostí ve fondu CREIF nese první výsledky. Ve vybraných objektech, mezi které spadají například nákupní centra HANÁ Olomouc a Olomouc CITY, se nám díky zavedeným opatřením v oblasti managementu budov povedlo dosáhnout velmi výrazných úspor spotřeby elektrické energie. Za prvních 6 měsíců tohoto roku činí úspora více než 40 % oproti stanovenému vládnímu stropu. V těchto snahách budeme i nadále pokračovat.

# 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.  
Logistický projekt Hradec Králové  
Most Retail Park  
Náměstí Svobody 20  
OC Géčko Liberec  
OC Haná Olomouc  
OC Lannova  
OC Paráda Hodonín  
Olomouc City  
Penny Market Libochovice  
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 Vyškov  
Tesco Český Těšín



## Polsko

OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefosław  
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 byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv. Zvolená strategie se ukázala během uplynulých let jako správná a odolná i vůči mimořádným krizím a míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

Očekávaný výnos pro rok 2023 je pro investory do podílových listů 6 %. Fond se zaměřuje primárně na regionální retail parky s dominantní vahou prodejců potravin a zboží základní potřeby (potraviny, lékárny, drogerie apod.) a dále na logistické stavby a objekty lehké výroby. Udržuje vysokou diverzifikaci nájemců a lokalit napříč Českou republikou a Polskem. Stabilitu výnosů zajišťují více než tři stovky nájemců.

## 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)).

OC Géčko Liberec





#### **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)