

# Fondový report 11/24

Výkonnost  
podílových listů Class  
CZK za 12 měsíců

**6,05 %**

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

# Aktuální data ke dni 30. 11. 2024

|   |   |
|---|---|
| Název instrumentu   | Czech Real Estate Investment Fund Class CZK |
| Obhospodařovatel fondu  | CAIAC Fund Management AG                    |
| Cena podílového listu Class CZK                                 | <b>152,97</b>                               |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od založení                | +52,97 %                                    |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc          | 0,45 %                                      |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku            | 5,53 %                                      |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců               | <b>6,05 %</b>                               |
| Hodnota aktiv pod správou (AUM)                                 | 6,28 mld. CZK                               |
| Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení | 4,97 %                                      |
| Průměrný poměr LTV (loan-to value)                              | 49 %  |
| Průměrná doba expirace nájmu                                    | 3,07 let                                    |
| Průměrná obsazenost budov                                       | 98 %  |
| Hodnota nemovitostí   | 6,42 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 podílových listů Class CZK

|             | I.    | II.   | III.  | IV.   | V.    | VI.   | VII.  | VIII. | IX.   | X.     | XI.    | XII.  | Celkem*          |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|------------------|
| <b>2024</b> | +0,50 | +0,53 | +0,35 | +0,42 | +0,52 | +0,51 | +0,58 | +0,64 | +0,47 | + 0,44 | + 0,45 |       | <b>+5,53 %</b>   |
| <b>2023</b> | +0,50 | +0,37 | +0,38 | +0,45 | +0,53 | +0,54 | +0,57 | +0,71 | +0,41 | +0,44  | +0,48  | +0,49 | <b>+6,03 %</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.

# 8 let

existence

# 26

objektů

# 14 000+

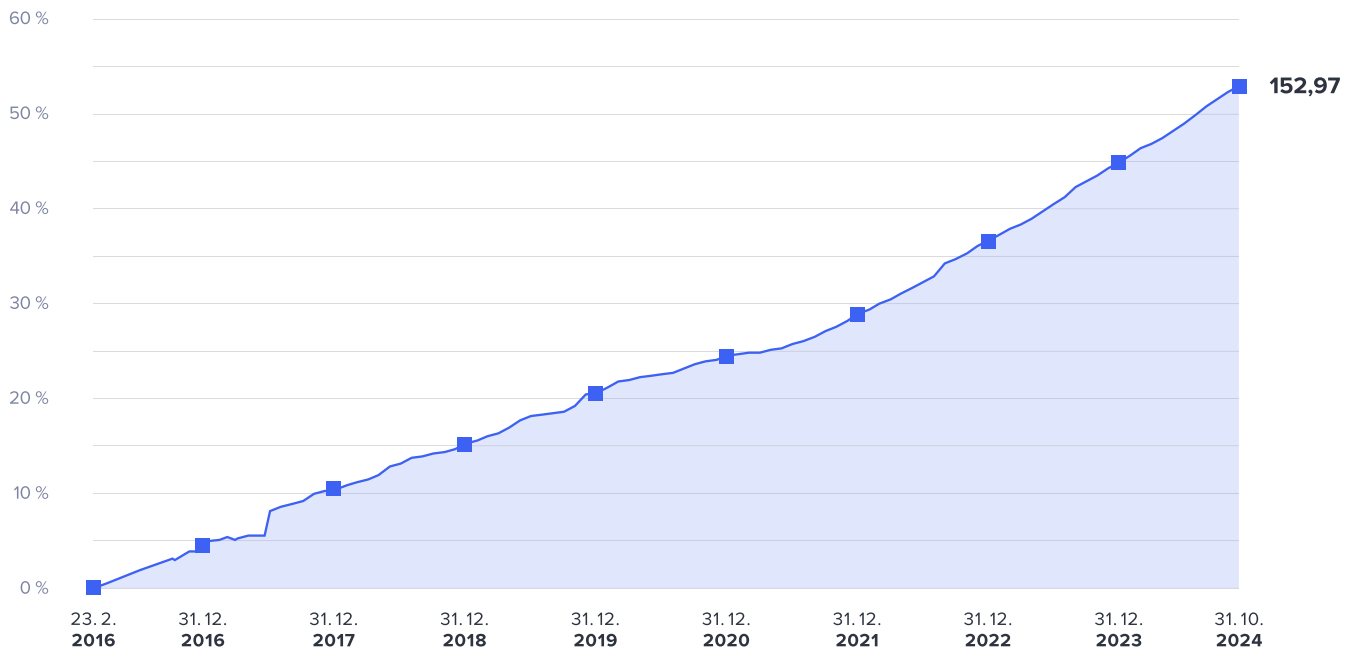
klientů fondu

# 6,42 mld. CZK

hodnota nemovitostí

## Hodnota podílového listu Class CZK

— 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 CZK podílových listů od spuštění je za období 23. 02. 2016–30. 11. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) vzrostla v listopadu na hodnotu 152,97 CZK. Od počátku roku tak fond zhodnotil prostředky klientů o 5,53 % a anualizovaná roční výkonnost činí 6,05 %. Podlahová plocha zůstala nezměněna. Obsazenost stále činí 98 % a nezměnila se ani délka smluv uzavřených v posledním roce, jež stále přesahuje hodnotu 5,5 let.

V obchodních centrech české části portfolia fondu v říjnu meziročně stoupla návštěvnost o 8,4 %, kumulativně od počátku roku překročil počet návštěvníků nemovitostí hodnotu 5,3 milionu, což je ve srovnání s loňskem o více než 120 tis. více osob. Pozitivní vývoj panuje také v obrotech, které meziročně vzrostly o 4,65 %, v kumulativním součtu od počátku roku pak obraty dosáhly téměř 3 % růstu.



**Filip Emmer**  
Analytik CZECH FUND



## Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika si ve třetím čtvrtletí vedla o málo lépe, než původně odhadoval ČSÚ. Reálný hrubý domácí produkt mezičtvrtletně vzrostl o 0,4 %, což je o 0,1 procentního bodu více, než činil prvotní odhad. Největší zásluhu na růstu má spotřeba domácností, která se mezikvartálně zvýšila o 0,7 %. Ostatní složky domácí poptávky s výjimkou změny stavu zásob zaznamenaly pokles. Přestože úprava růstu byla pozitivním směrem, šlo především o statistický efekt způsobený snížením odhadu růstu ve druhém čtvrtletí z 0,4 % na 0,2 %. Dynamika české ekonomiky zůstává mírně řečeno nevýrazná. Směrem dolů se revidují odhady HDP na příští rok. Zatímco ještě v polovině roku to vypadalo, že by růst HDP mohl atakovat 3 % (Ministerstvo financí v srpnu predikovalo růst 2,7 %), nyní se střed odhadů finančních institucí pohybuje jen těsně nad 2 %.

Dle očekávání se koncem roku zvyšuje inflace. Naštěstí mírně, nicméně obezřetnost je na místě. Meziměsíčně vzrostly spotřebitelské ceny v listopadu o 0,1 %, v loňském roce přitom činil nárůst 2,8 %. Na meziroční růst měly v listopadu nadále největší vliv ceny bydlení, kde vzrostly zejména ceny nájemného, a to o 6,3 %. Jediným oddílem,

kde ceny meziročně klesly, bylo odívání a obuv, tj. o necelé 1 %. Ceny zboží úhrnem vzrostly o 1,4 %, ceny služeb nadále vykazují stále vyšší dynamiku (5,2 %).

V říjnu pokračoval meziroční růst vývozu. Tentokrát ovšem tempo růstu dovozu převýšilo tempo růstu vývozu. Zatímco vývoz vzrostl meziročně o 11,5 mld. Kč, dovoz o 14,8 mld. Kč. Příznivý vliv mělo zejména saldo obchodu s automobily. Zahraničnímu obchodu se nicméně letos celkově relativně daří. Za leden až říjen dosáhl přebytek obchodní bilance 195 mld. Kč, což představovalo meziroční přírůstek o 104,9 mld. Kč. Od začátku roku stoupl vývoz o 4,7 % a dovoz o 1,9 %.

Pokles základní sazby se promítá i do poklesu tržních sazeb, byť někde jen pozvolna. Příkladem může být sazba ze spotřebitelských úvěrů. Ta v říjnu klesla v průměru na 8 %, ale loni, když základní sazba ČNB byla na úrovni 7 %, dosahovala „jen“ 9,36 %. Důvodů, proč se nepropisuje pokles repo sazby tak rychle, může být několik. Banky jednak nastavují sazby podle dlouhodobějších očekávání, tedy nejen dle aktuální základní sazby ČNB. Opatrnost ve snižování může být dána jak možností nestability v inflaci, tak očekáváním, že inflace zůstane mírně vyšší delší dobu, nebo i horším výhledem ekonomiky a trhu práce na rok 2025. Dále platí, že konkurenční tlak mezi bankami je u spotřebitelských úvěrů méně intenzivní než například u hypoték. Dalším důvodem může být i skutečnost, že pomaleji klesají sazby z vkladů, tzn. zdrojů na financování. V neposlední řadě se projevují zvýšené (neúročené) povinné rezervy, tedy opět vyšší náklady bank.



## Představení nemovitosti

OC Lannova České Budějovice

Další nemovitostí, která patří do fondu CREIF, je OC Lannova, kterou tvoří čtyři budovy na hlavní pěší zóně v Českých Budějovicích. Není tedy překvapením, že se nemovitost v exkluzivní lokalitě vyznačuje trvale vysokou obsazeností, a to především dlouhodobými nájemci. Ze známých značek můžeme jmenovat například prodejce oděvů H & M, New Yorker, drogerii Rossmann nebo supermarket Albert. Budovy také využívají menší a střední společnosti pro své kanceláře.

7100

Na konci listopadu se uskutečnilo slavnostní předání nově dokončené výrobní haly jejímu majiteli. Moderní objekt v Plotišti u Hradce Králové, s rozlohou 7100 metrů čtverečních, byl vybudován za kratší dobu, než je jeden rok. Společnost Heraeus Medevio do nové budovy umístí výrobu katetrů určených pro kardiologii, kardiovaskulární endoskopii či neurochirurgii. Druhým vyráběným komponentem budou elektrody, jejichž výroba se zčásti přesune ze zahraničí do Česka. Součástí výroby bude i obrábění vzácných kovů pro výrobky určené pro řízení srdečního rytmu.

## Zajímavost

Společnost Invia.cz, největší internetová cestovní agentura v České republice, otevřela další ze svých poboček v nákupním centru Haná Olomouc. Klienti zde mohou vybírat z nejširší nabídky dovolených na trhu, včetně exotických destinací, lyžařských zájezdů a last-minute nabídek. Invia je známá svou špičkovou zákaznickou péčí a nová pobočka poskytne zákazníkům možnost osobního poradenství v příjemném prostředí.



# Mapa působnosti v České republice a v Polsku

## Česká republika

Bytové jednotky v Mostě  
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.  
Heraeus Medevio u Hradce Králové  
Most Retail Park  
OC Géčko Liberec  
OC Haná Olomouc  
OC Lannova  
OC Paráda Hodonín  
Olomouc City  
Retail Park Český Těšín  
Retail Park Mělník  
Retail Park Vyškov  
Tesco Český Těšín



## Polsko

Logistický park Boleslawiec  
OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefosław  
Retail Park Kutno



# 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 2024 je pro investory do CZK podílových listů 6 %. Fond se zaměřuje primárně na regionální retail parky s dominantní vahou prodejců potravin a zboží základní potřeby (potravin, 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

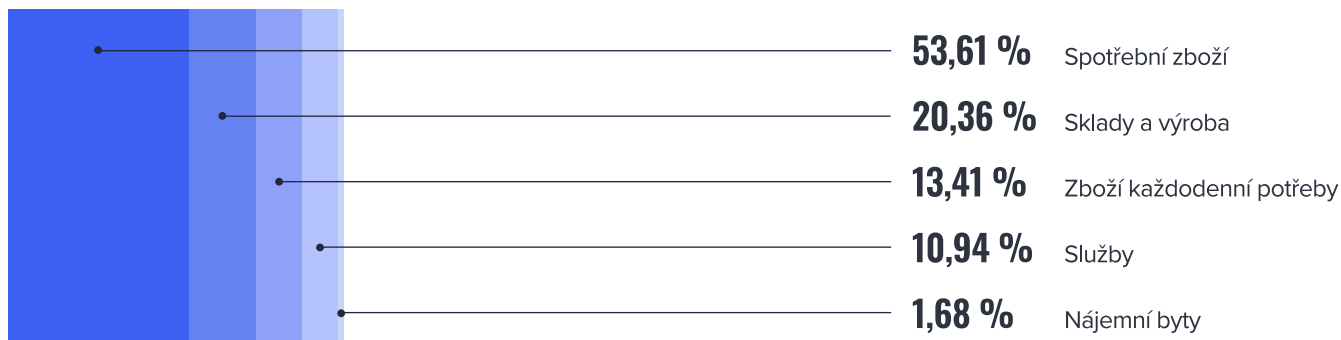
**5+ let**

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)).





**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)