

# Fondový report 02/25

Výkonnost  
podílových listů Class  
CZK za 12 měsíců

**6,04 %**

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

# Aktuální data ke dni 28. 02. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	<b>155,30</b>
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+55,30 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,49 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	1,01 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	<b>6,04 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,78 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,01 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,04 let
Průměrná obsazenost budov	94,2 %
Hodnota nemovitostí	7,38 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>2025</b>	+0,51	+0,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>+1,01 %</b>
<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	+0,51	<b>+6,06 %</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.

**9 let**  
existence

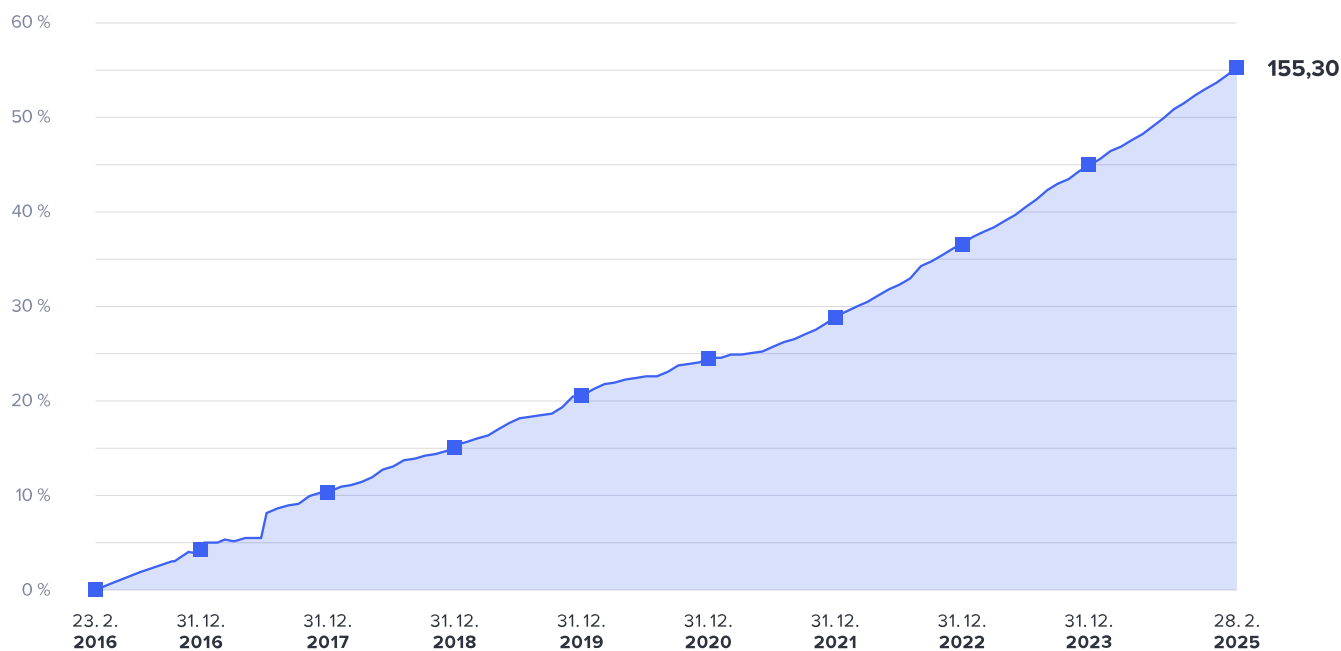
**27**  
objektů

**14 000+**  
klientů fondu

**7,38 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. Prezентované 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. 2016–28. 02. 2025. 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) zaznamenala v lednu navýšení meziměsíčně o 0,49 % na hodnotu 155,30 CZK. Fond od založení zhodnotil prostředky investorů průměrnou roční mírou 5,01 %, čímž investorům přinesl zhodnocení nad úrovní růstu cenové hladiny ve stejném období. Zhodnocení podílových listů fondu za posledních dvanáct měsíců pak činí 6,04 %. Průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce je 5,5 let a pronajímatelná plocha obsazená aktuálně z 94,2 % představuje 225 230 metrů čtverečních.

Celkový objem kumulovaných obrátů v českých obchodních centrech portfolia CREIF stoupl k 31. 12. 2024 meziročně o 2,3 % a nabídky obchodníků využilo za celý rok 2024 asi 6,5 milionu zákazníků, tedy o 2,1 % více v meziročním srovnání a o téměř 22 % více ve srovnání s povodovým rokem 2022. Zároveň se společnost TriGranit podařilo prodloužit smluvní kontrakt v prostorech nemovitosti Signum se společností Columbia a advokátní kanceláří Brudkowski, čímž byl zajištěn nájemní výnos z cca 900 metrů čtverečních.



**Filip Emmer**  
Analytik CZECH FUND



## Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice zůstává mírně zvýšená. Meziměsíčně dle indexu spotřebitelských cen (CPI) byla v únoru 0,2 %, meziročně 2,7 % (v lednu 2,8 %). Meziměsíčně táhly nahoru ceny nejvíce oddíly rekreace a kultury (5 %), vybavení a zařízení pro domácnosti (1,9 %), a ceny stravování a ubytování (0,6 %). Naopak na meziměsíční snižování cen působily především ceny potravin. Únorová data potvrdila, že ceny potravin patří mezi nejvíce nestabilní cenovou složku. V únoru ceny potravin meziměsíčně klesaly o -0,6 %, v lednu naopak potraviny patřily k nejvíce rostoucím položkám (3,1 %). V meziročním srovnání statistici identifikovali růst cen ve všech oddílech spotřebního koše kromě oddílu odívání a obuvi. Nejvíce rostly ceny potravin, jakož i ceny nájmu a služeb souvisejících s bydlením. Nadále převažuje výrazně vyšší růst služeb (meziročně 4,7 %) než zboží (1,4 %).

Co se týče mezinárodního srovnání dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP), byla meziroční inflace v ČR 2,8 % (mírně rozdílná metodika od domácího CPI), což byla stejná hodnota jako v Německu. Průměrná inflace za Eurozónu byla 2,4 %. Nejvyšší byla v Estonsku (5,0 %)

a nejnižší ve Francii (0,9 %). Celková inflace by i v následujících měsících měla zůstat mírně zvýšená nad 2,5 %. Dle názorů analytiků by inflace měla v ročním horizontu klesnout na 2,2 %. Nadále očekáváme, že v rozhodování bankovní rady bude na březnovém zasedání převažovat názor, že je třeba vyčkat s dalším poklesem sazeb. Kurz koruny zůstal i v únoru relativně stabilní a pohyboval se v intervalu 25,2 až 24,9 koruny za euro. Hodnoty kolem 25 korun za euro očekáváme i v nadcházejících měsících.

Hospodářský růst podle zpřesněného odhadu v posledním čtvrtletí loňského roku mírně zrychlil – mezičtvrtletně vzrostl o 0,7 % a meziročně o 1,8 %. HDP za celý rok 2024 vzrostl o 1 %. Spotřeba domácností měla nejvyšší příspěvek k růstu, nicméně stále zůstává za stavem před pandemií (de facto jako jediná země EU). Oživení spotřebitelské poptávky by mělo být i klíčovým růstovým faktorem v letošním roce.

Zpracovatelský průmysl zůstává v útlumu. Průmyslová produkce byla v lednu meziročně v reálném vyjádření nižší o 0,6 %, meziměsíčně pak nižší o 0,3 %. Hodnota nových zakázek meziročně klesla o 1 %. Pokles produkce je patrný zejména v segmentu automobilu. Nižší produkce se projevuje i v nižší potřebě zaměstnanosti. Počet zaměstnanců v průmyslu byl v lednu meziročně nižší o více než dvě procenta. V mezinárodním srovnání je meziroční pokles produkce o -0,6 % těsně pod průměrem EU. Nejvíce klesl průmysl na Slovensku (-5,1 %) a v Dánsku (-4,4 %), v Německu pak o -1,8 %.



## Představení nemovitosti

### Obchodní centrum Kutno

Obchodní centrum je moderní regionální centrum v polském městě Kutno s pronajímatelnou podlahovou plochou o velikosti bezmála šestnácti tisíc metrů čtverečních. V jeho portfoliu najdeme širokou škálu obchodů napříč různými segmenty. Mezi klíčové nájemce patří jak polské, tak mezinárodní značky, včetně Biedronka, H&M, Half Price, JYSK a mnoho dalších. Ročně navštíví obchodní centrum dva a půl milionu zákazníků.

9

V únoru fond oslavil další narozeniny. Už devět let přináší svým klientům atraktivní příležitosti k investování. Od svého založení dosáhl výkonu více než padesáti pěti procent a v současné chvíli spravuje dvacet sedm nemovitostí s celkovou podlahovou plochou dvě stě dvacet pět tisíc metrů čtverečních. Portfolio fondu najdeme v České republice a Polsku a důvěru mu svědilo více než čtrnáct tisíc pět set investorů.

## Zajímavost

Drogerie Rossmann pokračuje ve svém působení v nákupním centru Olomouc CITY a prodloužila nájemní smlouvu na dalších pět let. V České republice má tato značka téměř dvě stě poboček s ročním obrátem šest a půl miliardy korun. Společnost se zaměřuje na potřeby a přání svých zákazníků – jako první na českém trhu zavedla bezhotovostní samoobslužné prodejny a vyvinula výhradně digitální věrnostní program v mobilní aplikaci. Rossmann nabízí široký a kvalitní sortiment značkových produktů včetně výrobků vlastních značek.



# Mapa působnosti v České republice a v Polsku

## Česká republika

Bytové jednotky v Mostě  
Bytové jednotky v Ostravě  
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  
Olomouc City  
Retail Park Český Těšín  
Retail Park Mělník  
Retail Park Vyškov  
Tesco Český Těšín



## Polsko

Logistický park Bolesławiec  
OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefosław  
Retail Park Kutno  
Signum Work Station



# 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

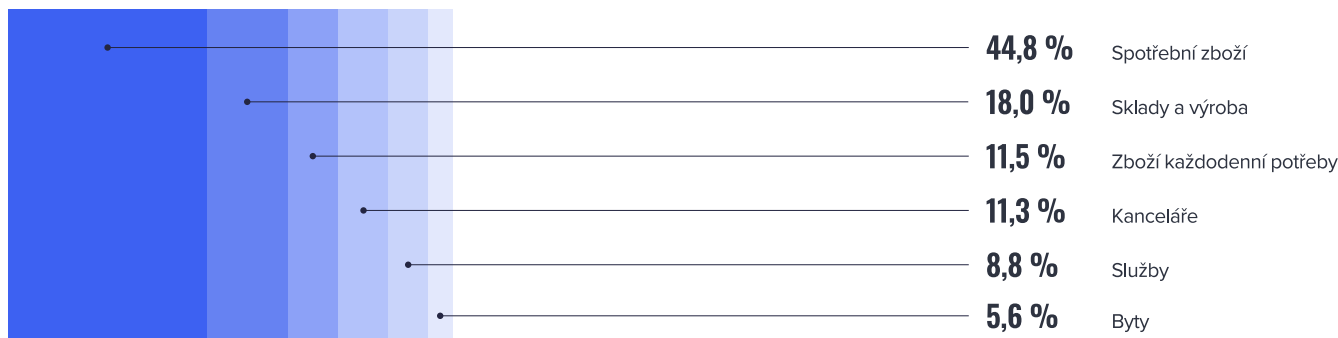
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z 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 2025 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



## 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. 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. 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 investořům 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  
[info@efekta.cz](mailto:info@efekta.cz)

[www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)