

# Fondový report 10/23

Výkonnost CZK  
podílových listů  
za 12 měsíců

**6,05 %**

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

# Aktuální data ke dni 31. 10. 2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+43,56 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,44 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	5,01 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,05 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,57 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,82 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,4 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,14 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	+0,71	+0,41	+0,44			<b>+5,01 %</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.

**7 let**  
existence

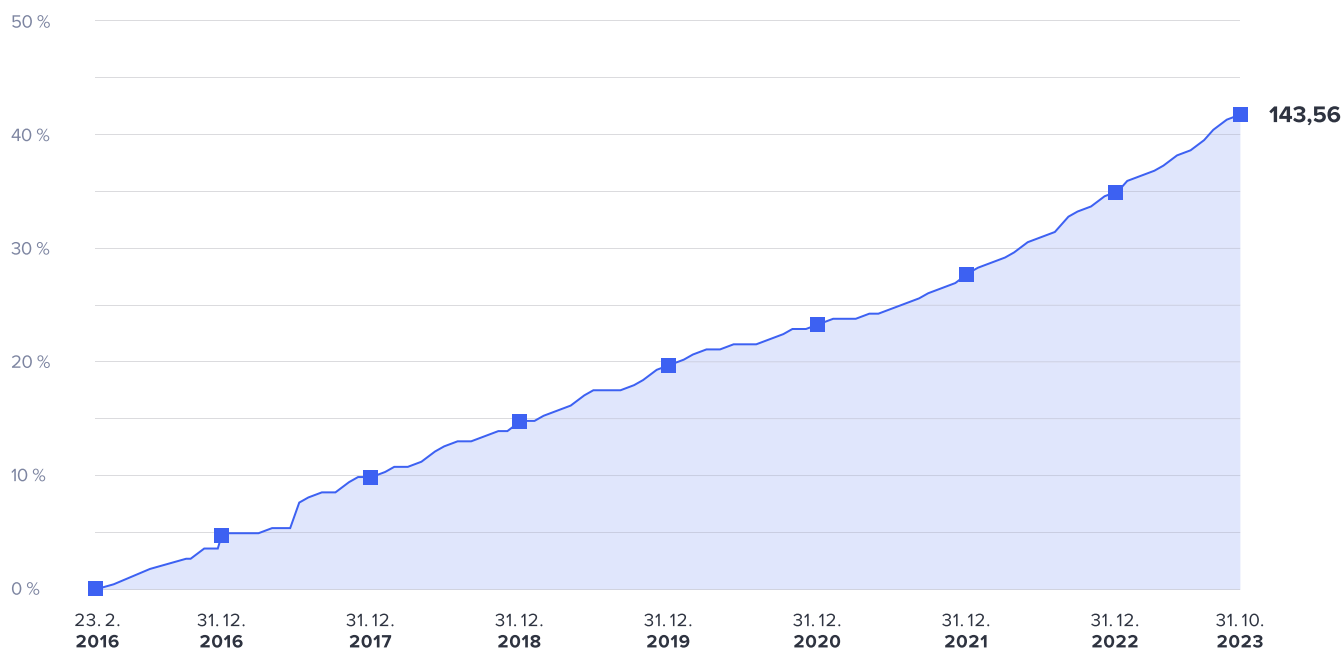
**34**  
objektů

**14 000**  
klientů fondu

**7,14 mld. CZK**  
hodnota nemovitostí

## Hodnota podílového listu

— 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. 2016–31. 10. 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 říjnu **vzestup o 0,44 % na hodnotu 143,56 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **+ 6,05 %**.

Současná nemovitostní část portfolia je **oceněna hodnotou 7,14 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl **na hodnotu 5,57 miliardy CZK**.



## Komentář Martina Slaného

Makroekonomickým statistikám zveřejněným za říjen dominovala ve veřejném prostoru čísla inflace. Ta meziročně akcelerovala na hodnotu 8,5 %. Tento nárůst jde ovšem na vrub loňské snížené srovnávací základně dané prudkým zlevněním elektřiny. Pokud bychom abstrahovali od vlivu úsporného tarifu, inflace by v říjnu opět zpomalila ze zářijových 6,9 % na 5,8 %. Jádrová inflace, tedy růst cen očištěný o volatilní složky spotřebního koše, pak klesla o jednu desetinu na meziroční tempo 4,1 %. Meziročně pak nejvíce klesaly pohonné hmoty, a to o 8,6 %.

K tlumení růstu cenové hladiny působil v říjnu také kurz, byť jen velmi omezeně. Kurz koruny vůči euru posílil od začátku měsíce asi o 0,3 % z 24,43 na 24,37 korun za euro. V případě dolaru pak koruna posílila z 23,08 na 22,71, tedy o necelá dvě procenta.

V kontextu debaty o vyčerpaném potenciálu české ekonomiky pak zcela pozitivně nevyznívají čísla o rekordně nízké zářijové nezaměstnanosti. Stagnující ekonomika disponuje momentálně trhem práce s mírou nezaměstnanosti pouze 2,7 %, dá se tedy hovořit o naprosto vyčerpaných kapacitách nabídky práce, jež zprostředkovaně maří snahy podnikové sféry o restart ekonomiky a zvýšení produktivity. ČR se tak v evropském srovnání nachází v unikátní situaci. Má naprosto nejnižší míru nezaměstnanosti, avšak nejpomalejší pokrizové zotavení ekonomiky.

U zářijových dat ještě setrváváme při pohledu na maloobchodní data, která vykazovala meziměsíční pokles o 0,4 % a tempo poklesu se dále prohloubilo. V dělení na potravinářské a nepotravinářské

zboží Češi omezili více druhé jmenované, když tržby v tomto segmentu klesly meziročně o téměř 6 %, zatímco potravinářii odepsali meziročně z tržeb asi 4 %. Nejvíce jsou dopady úspor domácností patrné v prodejnách s oděvy a obuví, kde tržby klesly meziročně o plných 16 %, naopak o téměř 13 % vzrostl prodej kosmetiky a toaletních výrobků. Meziměsíčně se dále dařilo polskému maloobchodu, jenž tři měsíce po sobě roste – v září o 1,7 %. Pro polskou složku portfolia CREIF se tak jedná o pozitivní informaci a další signál stability polského hospodářství.

Z českých maloobchodních odvětví pak separátní kategorii tvoří prodej automobilů, které sice meziměsíčně klesly přibližně o 2 %, avšak v absolutním počtu registrací nových vozidel bylo září se 17200 novými vozidly nejsilnějším zářím od roku 2017. Domácímu trhu neochvějně dominuje Škoda s více než 6300 registracemi, avšak meziročně si polepšila Toyota, která zdvojnásobila počet registrovaných vozů, a s 1650 novými automobily obsadila druhou příčku. Z výše uvedených statistik tak lze vyčíst stále velmi zdrženlivou poptávku domácností, naopak podnikový sektor určitou volnou likviditou disponuje, což potvrzují právě data z automobilového trhu.

Podnikatelskou aktivitu by však v příštím roce mohl významně poznamenat připravovaný návrh cenových výměr regulovaných cen elektřiny z dílny ERÚ. Ten připravil pro odběratele elektřiny radikální nárůst cen takřka všech regulovaných složek, přičemž nárůst se pohybuje od nižších desítek až po stovky procent dle jednotlivých položek. Pro odběratele by navíc měl od nového roku opět platit příspěvek na obnovitelné zdroje, pokles cen elektřiny na spotových trzích tak v případě schválení těchto cenových změn domácnosti ani podniky prakticky nepocítí. Pokud by se tedy měla česká ekonomika, jež je závislá zejména na energeticky náročné průmyslové výrobě, nadechnout k masivnějšímu ekonomickému růstu, staví před ni ERÚ společně s ministry zásadní překážku.



## Představení nemovitosti

### Cataler Týniště

Průmyslová hala o celkové pronajímatelné ploše přesahující 13 000 m<sup>2</sup> je dlouhodobě obsazena japonskou společností Cataler Corporation. Firma s více než 50letou historií, patří do koncernu Toyota Motor Corporation, vyvíjí a vyrábí katalyzátory pro automobilový průmysl, motocykly, běžné další spalovací motory a elektrody palivových článků. První otevřenou pobočkou v Evropě je právě pobočka v Týništi nad Orlicí a její tým tvoří téměř 100 lidí napříč profesemi technického, administrativního i manuálního charakteru.

## Zajímavost měsíce

Jsme potěšeni, že společnost New Yorker nedávno prodloužila svou nájemní smlouvu v jedné z našich nemovitostí na pěší zóně v ulici Lannova o další tři roky, a to až do poloviny roku 2027. Prodejní plocha oděvního obchodu New Yorker nabízí více než 1000 m<sup>2</sup> módy a doplňků pro mladistvé. Společnost patří mezi největší prodejce oděvů v Evropě. Spolupráce trvající od roku 2011 je pro nás potvrzením, že zájem o lokalitu i o textilní sortiment v centru Českých Budějovic neopadá a lokalita zůstává stabilním, oblíbeným a důvěryhodným místem k nákupům.

# 18 000 000

## Číslo měsíce

Díky implementaci energeticky úsporných opatření v našich vybraných nemovitostech jsme do srpna letošního roku našim nájemcům ušetřili na energiích více než 18 milionů korun. Budovy prošly důkladnou analýzou a podle potřeby byla na řadě z nich přijata úsporná opatření jak v interiérech, tak exteriérech, jako například instalace LED osvětlení, zateplení a rekonstrukce střech, inovovali jsme částečně i systém řízení provozu (větrání, topení, chlazení

a osvětlení). Změnu strategie v přístupu k přírodním zdrojům chceme naplnit i inovativními metodami získávání elektrické energie. Díky nově instalovaným fotovoltaickým elektrárnám na střechách stávajících budov, které budou využívat solární energii z fotovoltaických panelů, chceme přispět ke snížení emisí a k větší nezávislosti E-soustavy. V této strategii budeme pokračovat i v dalším roce, kdy plánujeme instalace i na dalších nemovitostech.

# 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

Logistický park Bolesławiec  
OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefostaw  
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 2023 je pro investory do CZK podílových listů 6 %. Fond se zaměřuje primárně na regionální retail parky s dominantní váhou 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. 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)