

# Fondový report 01/24

Výkonnost CZK  
podílových listů  
za 12 měsíců

**6,03 %**

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

# Aktuální data ke dni 31. 01. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+45,68 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,50 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	0,50 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,03 %
Hodnota podílového listu v CZK	145,68
Hodnota podílového listu v EUR	98,97
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,57 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,86 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,3 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,21 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>2024</b>	+0,50												<b>+0,50 %</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.

# 7 let

existence

# 32

objektů

# 14 000+

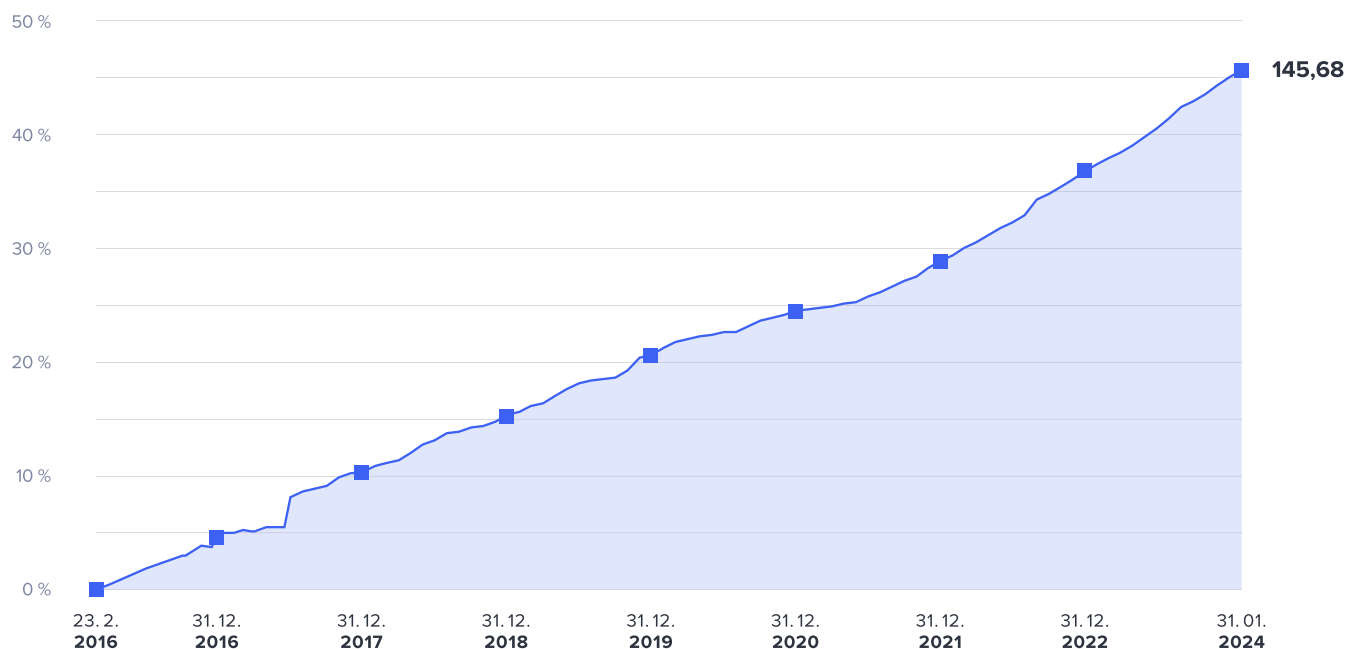
klientů fondu

# 7,21 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. 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. 01. 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) zaznamenala v měsíci lednu **vzestup o 0,50 % na hodnotu 145,68 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **6,03 %**.

Nemovitostní část portfolia fondu se v průběhu měsíce nezměnila. Aktuální nemovitostní část portfolia je **oceněna hodnotou 7,21 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je **na hodnotě 5,57 miliardy CZK**.



## Komentář Martina Slaného

Česká ekonomika se vymanila z recese. Tak alespoň hovoří předběžná čísla o vývoji reálného HDP v posledním čtvrtletí loňského rolu, kdy HDP klesl meziročně o 0,2 %, ale mezičtvrtletně vzrostl o 0,2 %. Růst byl patrně tažen nejen zahraniční poptávkou, ale po dlouhé době i domácí spotřebou. Za celý rok 2023 nicméně HDP klesl o 0,4 % ve srovnání s rokem 2022. V letošním roce je sice očekáván kladný růst HDP, nicméně oživení nebude nikterak dynamické. Naše odhady pracují s růstem ekonomiky za celý letošní rok někde mezi 1–1,5 %. I ostatní instituce, včetně ČNB, své výhledy na letošní rok upravují vesměs směrem dolů.

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém posledním zasedání snížila základní dvoutýdenní repo sazbu o 0,5 procentního bodu na 6,25 %. Navázala tak na lednové první snížení sazeb o 0,25 procentního bodu z tehdejších 7 %. Bankovní rada opírá své rozhodnutí o přesvědčení, že inflace v letošním roce výrazně zpomalí. Aktualizovaná prognóza pak pro letošek očekává průměrnou inflaci 2,6 % a v příštím roce by se měla dostat na inflační cíl 2 %. K poklesu sazeb nicméně bankovní rada přistupuje obezřetně a sazby snižuje pomaleji, než jí radí zmíněná prognóza, která už na červen doporučuje úrokové sazby na úrovni 4 %. Pomalejší snižování pramení z toho, že nejistoty

výhledu jsou spíše proinflační, ať už je to vliv inflačních očekávání, setrvačnost růstu cen služeb anebo napjatý trh práce a růst mzdových požadavků. Podobně proinflačně vidí bankovní rada úvěrovou aktivitu na reálním trhu. Významným faktorem, který bude určovat rychlost snižování sazeb, bude vývoj české koruny.

S tím, jak ČNB snižuje úrokové sazby, se snižuje i úrokový rozdíl mezi korunou a eurem, což vede k oslabování koruny. Koruna v reakci na pokles sazeb klesla o více jak 1 % na 2leté minimum a kurz nakonec skončil prozatím na 25,35 CZK/EUR (data k 14. 2. 2024). Koruna oslabuje vůči euru od dubna loňského roku, kdy se pohybovala kolem 23,40 CZK/EUR. Oproti počátku letošního roku je pak kurz slabší zhruba o 60 haléřů. Pokud by koruna nadále oslabovala, i dle posledních vyjádření členů bankovní rady, mohlo by to zbrzdit další pokles sazeb. Naopak vývoj globální ekonomiky a zejména zpomalení té německé budou zbrzdit oživení v ČR, a představují tak spíše protiinflační faktory.

Pozitivní zprávy přišly z maloobchodu. Tržby vzrostly v prosinci překvapivě o 1,6 %. Byť meziroční růst tržeb po sezónním očištění činil v prosinci jen 0,6 %, i tak jde o povzbudivé číslo, které dokládá, že se v české ekonomice oživuje domácí spotřebitelský sentiment. Za celý rok 2023 se tržby v maloobchodě meziročně snížily reálně o 4,1 %, v tom za potraviny klesly o 5,3 % a za nepotravinářské zboží o 5,2 %. Poznamenejme, že jde o čísla v reálném vyjádření, tedy objemy prodeje, nikoli tržby nominální. Ty se díky rychlému růstu cen vyvíjely v kladných číslech. V letošním roce se počítá s růstem spotřeby domácností i růstem maloobchodních tržeb.



## Představení nemovitosti

### MMG Centers Szczecin

Retailový park v polském Szczecině s rozlohou přes 14 tisíc metrů čtverečních nabízí ideální dostupnost díky státní silnici č. 10, která spojuje města Štětí, Bydhošť-Toruň s Varšavou, anebo mohou zákazníci přijet jednou ze čtyř autobusových linek, které

staví přímo u nákupní zóny. Mezi hlavními nájemníky jsou Abra, Calypso Fitness, Decathlon a Komfort Home. Park ročně přivítá 1,2 milionů návštěvníků a kromě širokého výběru obchodů zde mohou využít i největší trampolínový park ve městě.



## Zajímavost

Rozšíření sítě Z-Boxů v portfoliu našich nemovitostí i nadále pokračuje. V Českých Budějovicích byl nainstalován výdejní box společnosti Zásilkovna.cz, která je součástí globální skupiny Packeta a stanovuje trendy v logistice. Umístění nového samoobslužného výdejního místa v retail parku umožní návštěvníkům využít oblíbený způsob vyzvedávání zásilek, a zvýšit tak již vysokou oblíbenost tohoto nákupního místa. Z-Boxy poskytují nonstop provoz, rychlé a bezkontaktní vyzvednutí zásilek a jsou šetrné k životnímu prostředí.

# 779

V loňském roce jsme dokončili výstavbu střešních fotovoltaických elektráren na dvou našich obchodních centrech. Najdete je v Olomouckém kraji, na střeše obchodního centra Haná a Paráda Hodonín. Jedná se o největší střešní elektrárny v kraji a jejich výkon dosahuje 779 kWp. Díky alternativnímu zdroji energie budou tato obchodní centra moci využívat čistší a obnovitelnou energii, což zároveň snižuje i jejich ekologickou stopu.

# 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  
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 2024 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)