

# Fondový report 06/24

Výkonnost  
podílových listů Class  
CZK za 12 měsíců

**6,09 %**

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

# Aktuální data ke dni 30. 06. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	<b>149,09</b>
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+49,09 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,51 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	2,85 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	<b>6,09 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,90 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	4,91 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,28 let
Průměrná obsazenost budov	98,6 %
Hodnota nemovitostí	7,32 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							<b>+2,85 %</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

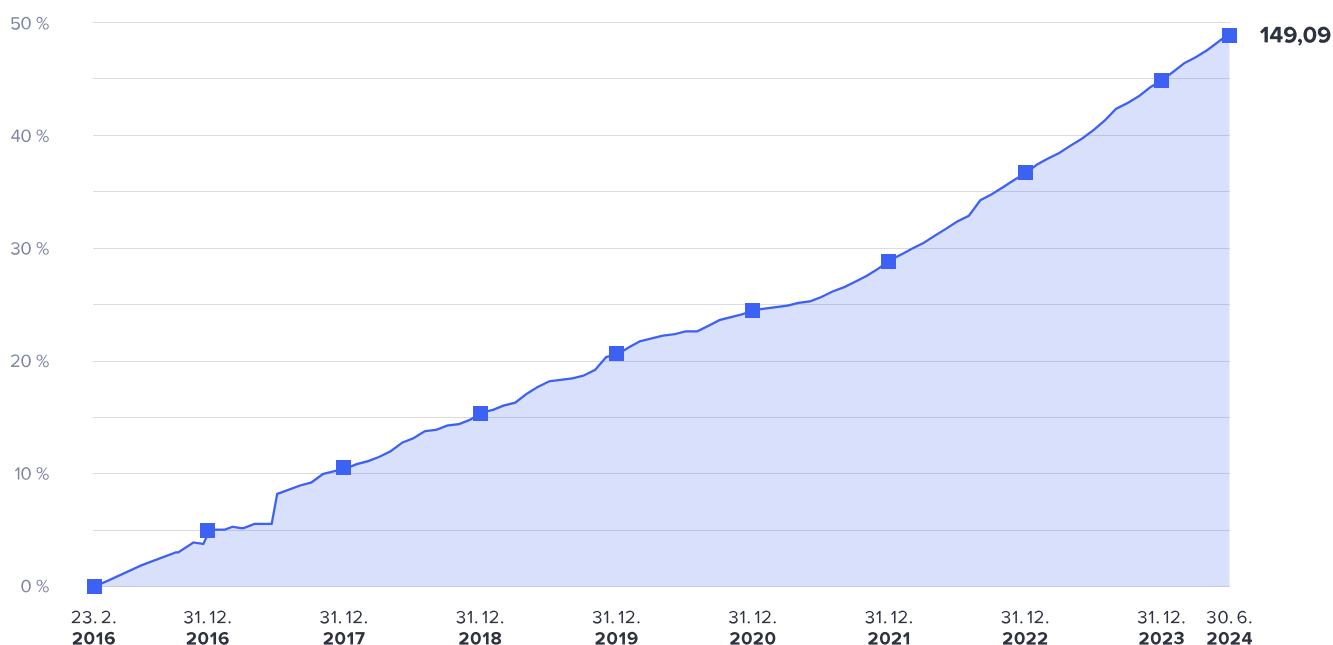
**30**  
objektů

**14 000+**  
klientů fondu

**7,32 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. 2016–30. 06. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Novinky ve fondu

Vážení investoři,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) vykázala meziměsíční nárůst 0,51 % na hodnotu 149,09. Aanalizovaná výkonnost stále naplňuje strategii, neboť se zhodnocení za 12 měsíců ustálilo na hodnotě 6,09 %. Fond aktuálně spravuje 198 tis. metrů čtverečních nájemních ploch o hodnotě 7,32 mld. korun.

V červnu navštívilo česká OC v portfoliu CREIF přes 543 tis. lidí, přičemž se jedná o nejvyšší hodnotu za poslední tři roky. Meziměsíčně návštěvnost stoupla o 4 % a od začátku roku počet nakupujících v české části portfolia překonal hodnotu 3,1 mil. Velikost nákupního košíku těchto spotřebitelů se pohybuje mezi 230–250 korunami. Za měsíc květen pak polská část portfolia vykázala meziroční růst návštěvnosti o 16,6 %, čímž překonala i předcovidový rok 2019.



**Filip Emmer**  
Analytik CZECH FUND



## Komentář Martina Slaného

Česká národní banka pokračovala v procesu snižování úrokových sazeb a na svém zasedání koncem června snížila základní 2týdenní repo sazbu o 0,5 procentního bodu (p.b.) na 4,75 %. Pro snížení o půl procenta hlasovalo pět členů bankovní rady ČNB, dva hlasovali pro pomalejší pokles o 0,25 p.b. To naznačuje, že další pokles sazeb by mohl být pozvolnější. Po vyhlášení nové repo sazby klesla sazba 2letého úrokového swapu na dvouměsíční minimum na 4,1 %. Pohled na delší úrokové swapy či výnosy státních dluhopisů naznačují relativní stabilitu. S ohledem na to tak nelze očekávat výrazný/rychlý pokles třeba hypotečních úrokových sazeb. Na snížení sazeb zareagovala koruna mírným oslabením a měnový kurz se na konci měsíce držel těsně nad hranicí 25 korun za euro.

Meziměsíčně se celkové tržby v maloobchodě (s vyloučením motorových vozidel) v květnu v reálném vyjádření snížily o 0,1 %, z toho za potraviny vzrostly o 0,6 %. Meziročně se maloobchodní tržby v květnu zvýšily reálně o 4,4 %, v tom za nepotravinářské zboží vzrostly tržby o 5,1 %, prodeje za potraviny pak o 4,2 %. Nejvíce vzrostly tržby ve

specializovaných prodejnách s kosmetickými a toaletními výrobky, meziročně o vysokých 18 %. Internetovým a zásilkovým obchodem tržby vzrostly o 14,5 %. Slušně rostly i tržby za farmaceutické a zdravotnické zboží (o 5,9 %). Naopak tržby klesly třeba v prodejnách s výrobky pro domácnost (o -2,5 %). Ve srovnání s předcovidovým rokem 2019 (resp. jeho průměrem) jsou aktuálně tržby vyšší o více než 28 % v nominálním vyjádření (díky růstu cen), naopak v reálném vyjádření (objemy prodaného zboží) jsou stále nižší, a to o téměř 2 %.

Míra nezaměstnanosti zůstává jednou z nejnižších v EU, a to na červnové hodnotě 2,7 %. To je téměř stejná míra jako loni (vyšší o 0,1 procentního bodu). Průměr za celou EU se pohybuje kolem 6 %. Přes nízkou míru nezaměstnanosti roste počet dlouhodobě nezaměstnaných. To kontrastuje s vysokým počtem volných pracovních míst (260 tis.), což naznačuje, že navzdory nízké nezaměstnanosti má český trh práce strukturální potíže.

Státní rozpočet v červnu skončil se stále vysokým schodkem, přes 178 miliard korun. Je to méně než v květnu (o 32 mld. Kč) a méně i meziročně (o cca 37 mld. Kč). Nicméně data o příjmech a výdajích ukazují, že ke konsolidaci rozpočtu dochází zejména na příjmové straně. Rozpočtové příjmy do konce června dosáhly totiž 956 mld. Kč, proti loňskému prvnímu pololetí se zvýšily o 4,2 %. Pololetní výdaje naopak činily 1 135 mld. Kč, meziročně tak vzrostly o 0,2 %.



## Představení nemovitosti

### Retail Park Mělník

Retail Park Mělník se nachází ve dvacetitisícovém městě zhruba 30 kilometrů severně od Prahy. Budovu s podlahovou plochou 1 128 m<sup>2</sup> si pronajímá prodejna Pepco, která nabízí převážně oblečení, ale i doplňky do domácnosti, a obchod s elektronikou Planeo Elektro. Objekt je součástí zavedené obchodní zóny a leží v těsném sousedství obchodu s nábytkem a doplňky do domácností JYSK, zatímco naproti přes ulici můžeme najít prodejnu Tesco.

## Zajímavost

Součástí fondu CREIF je i logistický park v Plotišti u Hradce Králové. Tam na konci ledna proběhlo slavnostní zarytí rýčem do země a stavba je v plném proudu. Dvoupatrová budova je postavena, zastřešena a osazena okny. Práce se nyní přesunuly dovnitř. Na bývalém brownfieldu ČKD bude postavena výrobná zdravotnických přístrojů pro firmu Heraeus Medevio. Stavba by měla být dokončena do konce roku a má zaměstnat až 300 lidí. Heraeus v nové budově bude vyrábět součástky do kardiostimulátorů.

# 1 050

Tolik solárních panelů o celkovém výkonu 473 kWp najdeme na střeše obchodního centra Haná Olomouc. Jedná se o největší střešní FVE v Olomouci. Díky využití tohoto alternativního zdroje obnovitelné a čisté energie tak obchodní centrum snižuje svou ekologickou stopu. Ročně tým OC Haná Olomouc uspoří 183 tun CO<sub>2</sub>.

# 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 Český Těšín  
Retail Park Kyjov  
Retail Park Lanškroun  
Retail Park Letovice  
Retail Park Mělník  
Retail Park Plzeň  
Retail Park Vyškov  
Tesco Český Těšín



## Polsko

Logistický park Boleslawiec  
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

**300+**

nájemců

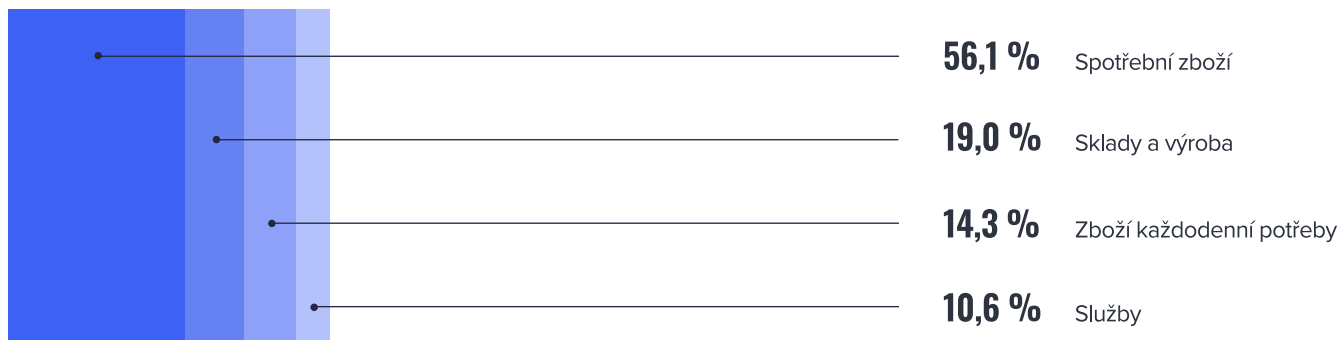
**5+ let**

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)