

# Fondový report

Czech Real Estate Investment  
Fund Class EUR

Aktuální  
stav fondu k

**12/24**

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

# Aktuální data ke dni 31. 12. 2024

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	<b>102,66</b>
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+2,66 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,48 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	3,51 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	3,51 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	248 mil. EUR
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class EUR od založení	1,09 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,07 let
Průměrná obsazenost budov	94,5 %
Hodnota nemovitostí	294 mil. EUR

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)).

**8 let**

existence

**27**

objektů

**14 000+**

klientů fondu

**294 mil. EUR**

hodnota nemovitostí

Uvedené údaje 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 EUR podílových listů od spuštění je za období 21. 07. 2023-31. 12. 2024. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Novinky ve fondu

Vážení klienti,

v posledním měsíci roku 2024 fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND meziměsíčně připsal 0,51 %, čímž hodnota podílového listu vzrostla na 153,75 CZK. Fond tak za celý uplynulý rok vykázal výkonnost 6,06 %, čímž naplnil cílový výnos stanovený již v roce 2023.

Klíčovým rozšířením portfolia, ke kterému směřovaly divestiční aktivity v průběhu celého roku, byla akvizice polské kancelářské budovy Signum Work Station s celkovou nájemní plochou 32 500 m<sup>2</sup> situované ve Varšavě. I díky této nemovitosti se čistý spravovaný objem aktiv vyšplhal na hodnotu 6,47 miliardy CZK.



**Filip Emmer**  
Analytik CZECH FUND



## Komentář Martina Slaného

Loňský rok byl mj. ve znamení stabilizace cenového vývoje. Spotřebitelské ceny vzrostly v roce 2024 o 2,4 %, což je výrazně méně než v roce 2023 (10,7 %). Výrazně vyšší byla po celý rok cenová dynamika služeb oproti zboží. Ceny zboží úhrnem v roce 2024 vzrostly o 0,9 % a ceny služeb o 5,1 %. Hlavní položkou, která loni přispívala k inflaci, byly ceny spojené s bydlením, v menší míře pak ceny potravin.

Konec roku se nesl ve znamení nadprůměrných hodnot inflace. V prosinci skončila meziroční inflace na 3 %, o 0,2 procentního bodu výše než v listopadu. Spotřebitelské ceny meziměsíčně klesly o 0,3 %. V meziměsíčním porovnání patřily mezi cenové premianty třeba brambory, které meziměsíčně zdražily o bezmála 11 %, nebo ceny másla – o 5,1 %. Na meziroční růst měly v prosinci největší vliv, stejně jako v celém roce, ceny spojené s bydlením. Ceny nájemného se zvýšily o 6,2 %, vodného o 10,9 %, stočného o 13,4 %, elektřiny o 8,0 %, tepla a teplé vody o 8,5 %.

Cenový vývoj služeb byl jedním z faktorů, který přiměl centrální banku zastavit snižování úrokových sazeb.

Na svém jednání v prosinci ČNB rozhodla o setrvání základní repo sazby na 4 %. Domníváme se, že i další únorové jednání skončí stejným výsledkem a v letošním roce dojde už jen k malému poklesu sazeb, a možná ani ke konci roku neklesne na 3 %. Další aspekt, kterému ČNB věnuje zvýšenou pozornost, jsou ceny nemovitostí. Řada členů bankovní rady se nechala slyšet, že pokud ceny nemovitostí rostou každoročně o 5–10 %, lze jen stěží hovořit o cenové stabilitě. Naopak snižování sazeb by mohlo podpořit snižující se odhad růstu české ekonomiky.

To se děje i kvůli stagnujícímu Německu. Německá ekonomika dle odhadů v loňském roce poklesla o 0,2 %, v letošním roce se očekává růst HDP jen o 0,2 %. Je zřejmé, že nejde o běžný cyklický pohyb, ale o chronickou záležitost související s vysokou regulací, energetickou tranzicí, demografickými změnami i vývojem u hlavních obchodních partnerů, kterými jsou Čína a USA. Jelikož se negativní vývoj v Německu týká zejména průmyslu, a ten je v Evropě, zejména mezi některými zeměmi (kam patří i Česká republika), silně propojen, bude tímto průmyslovým kanálem působit negativně i na náš růst.

Růst mezd a potažmo spotřeby se promítá pozitivně i do vývoje maloobchodu. Meziročně maloobchodní tržby pokračovaly, byť pozvolněji, v růstu, a v listopadu se zvýšily reálně o 4,3 %. Tržby za pohonné hmoty vzrostly o 10,8 %, za nepotravinářské zboží o 5,5 % a za potraviny jen mírně o 0,4 %. Největší růst mezi segmenty maloobchodu zaznamenal internetový a zásilkový prodej (o 14,1 %).



## Představení nemovitosti

### Retail Park Most

Hojně navštěvovaný nákupní park se nachází v severních Čechách ve městě Most, kde žije 67 000 obyvatel. Nemovitost je součástí populární obchodní zóny, sousedící s hypermarketem Albert a prodejnou nábytku Möbelix. Na prodejní ploše o rozloze více než 6 000 metrů čtverečních najdeme renomované značky, jako jsou například Sportisimo, Pet Center, Phase sedačky, koberce Breno a mnoho dalších. Retail park disponuje dostatečnou parkovací kapacitou a dlouhodobě se těší stoprocentní obsazenosti dlouhodobými nájemci.



Provozovna Popeyes otevřela první Drive Thru v Polsku. Pobočku o rozloze 300 metrů čtverečních můžete najít v jednom z našich retail parků ve městě Štětín. Značka Popeyes s více než 50letou tradicí pochází z New Orleans. Základem jejich úspěchu je dvanáct hodin marinované kuře a autentická chuť, která vznikla spojením tří odlišných kuchyní. Síť řetězců najdete na 3 700 místech po celém světě a jsme rádi, že i v našem retail parku můžete křupavé a šťavnaté kuře ochutnat.

## Zajímavost

Nově vznikající řetězec spánkových studií Dreamy otevřel na podzim první ze svých poboček v OC Géčko Liberec. Dreamy je specializovaná síť prodejen zaměřená na zdravý a kvalitní spánek. Nabízí široký sortiment vybavení ložnic, včetně masivních a čalouněných postelí, matrací s prodlouženou zárukou, polštářů či povlečení z přírodních materiálů. Zakládají si na individuálním přístupu a dostupnosti řešení pro každého zákazníka.



# 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  
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.

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

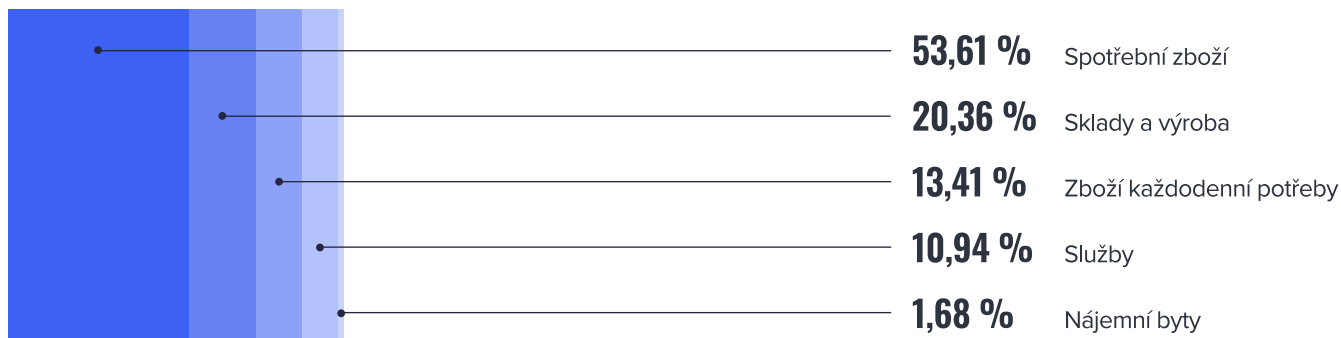
**5+ let**

průměrná délka nájmu  
za poslední rok

**94,5 %**

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)