

# Fondový report 12/23

Výkonnost CZK  
podílových listů  
za rok 2023

**6,03 %**

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

# Aktuální data ke dni 31. 12. 2023

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Výkonnost CZK podílových listů od založení	+44,96 %
Výkonnost CZK podílových listů za poslední měsíc	0,49 %
Výkonnost CZK podílových listů od počátku roku	6,03 %
Výkonnost CZK podílových listů za 12 měsíců	6,03 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	5,57 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost CZK podílových listů od založení	4,85 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,3 let
Průměrná obsazenost budov	98 %
Hodnota nemovitostí	7,15 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	+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

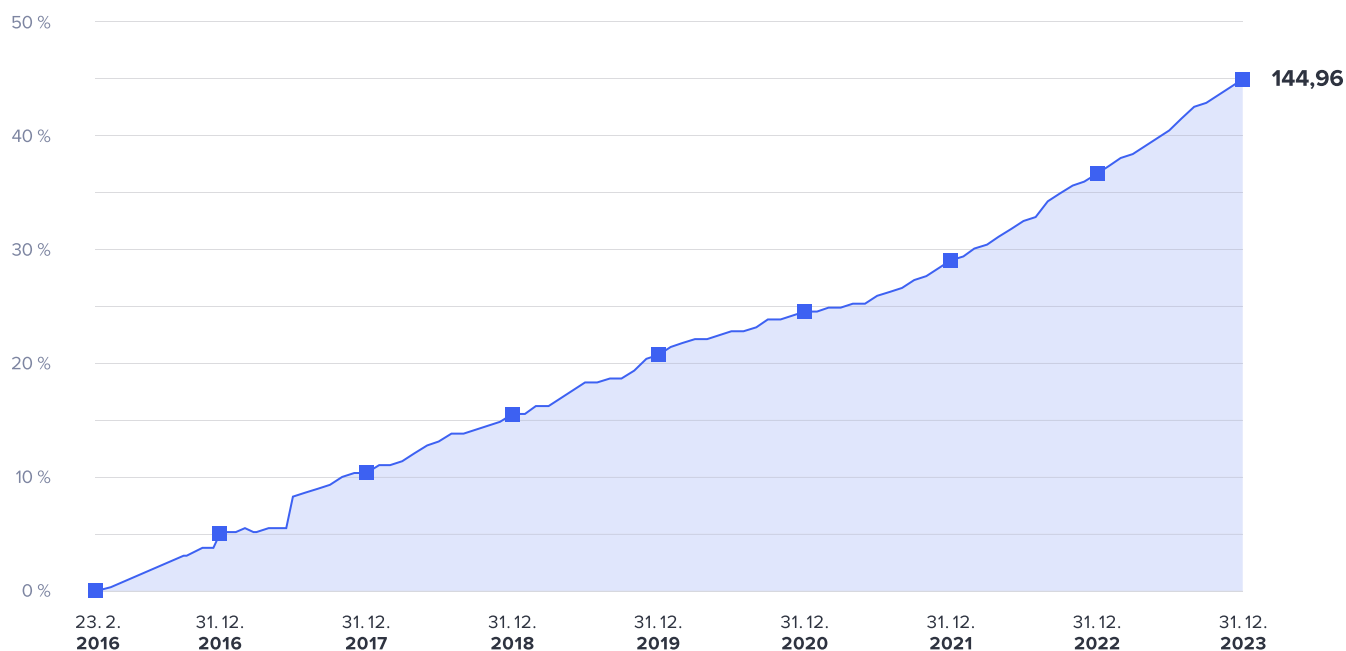
**32**  
objektů

**14 000**  
klientů fondu

**7,15 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. 12. 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 prosinci **vzestup o 0,49 % na hodnotu 144,96 CZK**. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou **+ 6,03 %**.

Nemovitostní část portfolia fondu se v průběhu měsíce prosince snížila o jednu nemovitostní společnost vlastníci dvě nemovitosti, a to PENNY Markety v Lomnici nad Popelkou a v Libochovicích. Aktuální nemovitostní část portfolia je **oceněna hodnotou 7,15 miliardy CZK**. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je **na hodnotě 5,57 miliardy CZK**.



## Komentář Martina Slaného

Desinflační vývoj v české ekonomice pokračuje. V posledním měsíci loňského roku spotřebitelské ceny meziměsíčně klesly o 0,4 %. Navzdory mediálně rozšířenému vnímání to bylo díky poklesu cen potravin. Meziročně spotřebitelské ceny v prosinci byly vyšší o 6,9 % (v listopadu to bylo 7,3 %). Průměrná míra inflace za celý rok 2023 byla 10,7 %. Pro srovnání, v roce 2022 to bylo 15,1 % a v roce 2021 pak 3,8 %. Bez započtení vlivu tzv. úsporného tarifu do indexu spotřebitelských cen, který statistiky inflace v roce 2022 výrazně snížil, by meziroční cenový růst dosáhl hodnoty dokonce jen 4,2 %. To by byla nejnižší meziroční inflace od poloviny roku 2021. Inflační vývoj ovlivnil pozitivně i příjmy domácností. Podle sezónně očištěných údajů úhrn peněžních a nepeněžních příjmů domácností proti předchozímu čtvrtletí reálně stoupl o 0,9 %. Průměrný měsíční příjem ze zaměstnání dosáhl v 3. čtvrtletí hodnoty 43371 korun. Oproti předchozímu čtvrtletí se reálně zvýšil o 0,5 %, meziročně se nezměnil.

Statisticy rovněž zpřesnili data o vývoji hrubého domácího produktu (HDP) ve třetím čtvrtletí roku 2023. HDP v 3. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně klesl o 0,6 % a meziročně o 0,8 %. Meziroční pokles HDP byl ovlivněn nižšími výdaji na konečnou spotřebu domácností a úbytkem zásob. Trh práce

přítom zůstává stabilní. Míra nezaměstnanosti dosáhla v listopadu hodnoty 2,6 %. To bylo meziročně o desetinu méně. Míra nezaměstnanosti mužů dosáhla 2,1 %, u žen 3,1 %.

Je jisté, že česká ekonomika za letošní rok vykáže záporné tempo růstu HDP. Prognóza dvou hlavních hospodářsko-politických institucí – ČNB a Ministerstva financí – počítá s poklesem HDP za celý rok 2023 o -0,4 %, resp. v případě ministerstva o -0,5 %. V příštím roce pak očekávají tyto instituce pozvolný růst o 1,2 %, resp. 1,9 %.

Ekonomická recese a pozitivní vývoj inflace bude nadále podporovat započatý pokles úrokových sazeb ze strany centrální banky. Ta na prosincovém zasedání snížila základní dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 6,75 % a stejný posun dolů se dá očekávat i na zasedání České národní banky v únoru.

Česká koruna dle očekávání ke konci roku oslabila z hodnoty na počátku prosince 24,35 na konečných 24,73 koruny za euro. S počátkem roku nastalo mírné posílení. Další vývoj se bude odvíjet jak od stavu české ekonomiky a exportu, tak zejména z úrokového diferenciálu korunových a eurových aktiv. Nějaké významnější posílení koruny se v nadcházejících měsících nedá očekávat.

Pozitivní zpráva přišla z maloobchodu. Meziročně se tržby v maloobchodě v listopadu zvýšily reálně o 0,9 %, meziměsíčně vzrostly o 1 %. To je růst de facto po roce a půl trvajícím poklesu. Na zvýšení se podílel prodej nepotravinářského zboží a pohonných hmot.



## Představení nemovitosti

### OC Piekary Śląskie

Obchodní centrum Piekary Śląskie nabízí na ploše o velikosti 10 500 metrů čtverečních rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například drogerie Rossmann, diskontní síť PEPCO, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarche. Retail park se nachází v blízkosti dálnice A1 a jeho strategická poloha přiláká ročně více než 1 900 000 návštěvníků, kteří zde mohou pohodlně zaparkovat na prostorném parkovišti anebo využít hromadnou dopravu.

## Zajímavost

V nákupním centru Haná Olomouc jsme v prosinci přivítali nového nájemce. Jedná se o akciovou společnost PEAL, která komplexně zajišťuje velkoobchodní prodej tabákových výrobků, alkoholických nápojů, vína, piva, kávy, čajů, cenin, cukrovinek a drogerie. PEAL je dovozce zboží z celého světa a některé značky na český trh dodává exkluzivně. PEAL se pravidelně umísťuje mezi TOP 20 obchodních firem v ČR a velice nás těší uzavření dlouhodobé nájemní smlouvy. Prodejna nabídne návštěvníkům nové nákupní možnosti a přispěje ke zvýšení již tak vysoké oblíbenosti nákupního centra.

# 62

## Číslo měsíce

Společnost Action otevřela již 62. pobočku v České republice, a to v obchodním centru Olomouc City. V portfoliu fondu CREIF se tak jedná již o druhou prodejnu této společnosti. Na prodejní ploše o velikosti více než 950 metrů čtverečních můžete zakoupit cenově dostupné výrobky pro domácnost, elektroniku, hračky a další. Síť s více než 2300

pobočkami po celé Evropě, zahrnující Nizozemsko, Belgii, Německo, Lucembursko, Francii, Polsko, Českou republiku, Rakousko, Itálii, Španělsko a Slovensko, ukazuje oblíbenost značky díky kvalitě za přijatelné ceny. Dynamický sortiment, rychlý obrat zboží a důraz na pohodlný nákupní zážitek podtrhávají význam společnosti Action na trhu.

# 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. 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  
[frontoffice@efekta.cz](mailto:frontoffice@efekta.cz)

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