

# Fondový report 09/25

Výkonnost  
podílových listů Class  
CZK za 12 měsíců

**5,92 %**

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

# Aktuální data ke dni 30. 09. 2025

|                                                                 |                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Název instrumentu                                               | Czech Real Estate Investment Fund Class CZK |
| Obhospodařovatel fondu                                          | CAIAC Fund Management AG                    |
| Cena podílového listu Class CZK                                 | <b>160,60</b>                               |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od založení                | +60,60 %                                    |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc          | 0,48 %                                      |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku            | 4,46 %                                      |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců               | <b>5,92 %</b>                               |
| Hodnota aktiv pod správou (AUM)                                 | 7,65 mld. CZK                               |
| Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení | 5,06 %                                      |
| Průměrný poměr LTV (loan-to value)                              | 49 %                                        |
| Průměrná doba expirace nájmu                                    | 3,12 let                                    |
| Průměrná obsazenost budov                                       | 93,55 %                                     |
| Hodnota nemovitostí                                             | 7,13 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>2025</b> | +0,51 | +0,49 | +0,41 | +0,42 | +0,48 | +0,50 | +0,45 | +0,64 | +0,48 | -      | -      | -      | <b>+4,46 %</b>   |
| <b>2024</b> | +0,50 | +0,53 | +0,35 | +0,42 | +0,52 | +0,51 | +0,58 | +0,64 | +0,47 | + 0,44 | + 0,45 | + 0,51 | <b>+6,06 %</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.

**9 let**  
existence

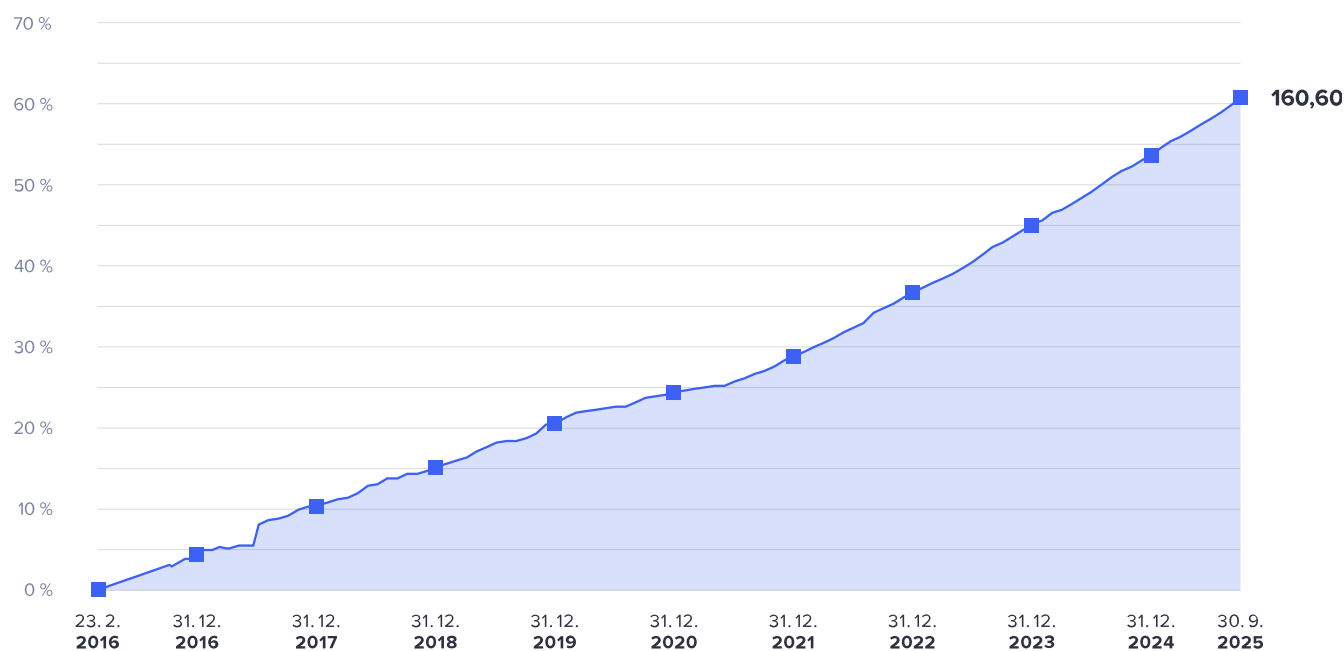
**25**  
objektů

**15 000+**  
klientů fondu

**7,13 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. 09. 2025. 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 září nárůst o 0,48 % na hodnotu 160,60 CZK, a fond tak dosáhl analýzované výkonnosti 5,92 %. V průběhu uplynulého měsíce zůstalo portfolio fondu beze změny, v důsledku čehož se nemovitostní část portfolio ustálila na hodnotě 7,13 miliard korun. Obsazenost více než 215 tisíc metrů čtverečních pronajímatelných ploch činí 93,55 % a smlouvy uzavřené v posledním roce dosahují průměrné doby expirace 5,5 let.

Zatímco maloobchodní tržby v české ekonomice od ledna do srpna v kumulovaném vyjádření vzrostly asi o necelá dvě procenta, za stejné období jsou obraty českých obchodních center v portfoliu vyšší meziročně o více než 4 %. V rámci zemí V4 pak k srpnu nejvíce rostly maloobchodní tržby v Polsku a Maďarsku, v prvním jmenovaném státě kumulovaně o téměř 3 %, ve druhé zmíněné zemi o více než 2,6 %. Všechny tři jmenované státy pak růstem maloobchodních tržeb překonávají jak průměr Evropské Unie, tak i průměr zemí Eurozóny.



**Filip Emmer**

Analýtik CZECH FUND



## Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice v září nad očekávání zvolnila. Spotřebitelské ceny meziměsíčně poklesly o 0,6 % a v meziročním srovnání pak vzrostly o 2,3 %. Klíčovým faktorem tohoto posunu byly ceny nezpracovaných potravin, které výrazně zvolnily svou dynamiku v souvislosti se sklizní ovoce a zeleniny. Navzdory tomuto jednorázovému posunu se však jádrová inflace stále drží na meziroční úrovni 2,8 %, kdy poklesu brání zejména rychlá dynamika růstu mezd, jejichž užítí se realizuje na nemovitostním trhu a ve službách. Zlepšující se finanční kondice spotřebitelů je tak jistým proinflačním rizikem.

Reportovanou inflaci tak směrem dolů ovlivňují zejména volatilní položky, jako jsou ceny potravin, pohonných hmot nebo elektřiny. Právě efekt posledních dvou faktorů se bude pozvolně vyčerpávat. Centrální banka tak do konce roku již nepřistoupí ke snížení úrokových sazeb, neboť právě jádrová inflace stagnující poblíž horní hranice tolerančního pásma nemá dostatek předpokladů k poklesu. Relativně svižně rostoucí české hospodářství otevírá prostor pro dynamičtější růst mezd, jejichž růst vytváří poměrně nízkou rezpozivitu spotřebitelů na vyšší úrokové sazby. Paradoxně tak v prostředí nominálně restriktivní měnové politiky dochází k uvolňování měnových podmínek, neboť růst úvěrové aktivity a pokračující fiskální expanze zvyšují objem peněžní zásoby rychleji, než by standardně odpovídalo nastavení restriktivních úrokových sazeb.

Podle zpřesněného odhadu ekonomika ve druhém čtvrtletí vzrostla mezičtvrtletně o 0,5 %, meziročně o 2,6 %. Hospodářský růst tak nejenže meziročně zrychlil o dvě desetiny procenta, nýbrž je i nejvyšší za poslední tři roky. Ekonomiku táhne zejména a téměř výlučně spotřeba domácností a zvýšená tvorba zásob. Silná koruna pak částečně zhoršuje bilanci se zahraničím, což spolu s nižšími investicemi do fixního kapitálu přispívá ke zpomalení hospodářské dynamiky. Hrubý domácí produkt se i přesto v letošním roce zvýší o více než 2 %.

Podle nejnovějších údajů došlo v srpnu, po červencovém růstu, k meziměsíčnímu poklesu průmyslové produkce o 1,1 %. Domácí průmysl tak již více než sedm let přešlapuje na místě. V srpnu se dařilo především automobilovému průmyslu a energetice, zatímco výroba strojů zaznamenala citelný propad o více než 7 % meziměsíčně. Celkový výkon průmyslu nadále tlumí energeticky náročná odvětví, jejichž další pokles se v srpnu promítl do souhrnného útlumu zpracovatelského průmyslu o 1,2 %.

Stavební produkce pokračovala v růstu již čtvrtý měsíc v řadě, přičemž hlavním pilířem dynamického oživení zůstávají vládní investice do infrastruktury. Reálné tržby v maloobchodu meziročně vzrostly o 3,5 %, což potvrzuje přetrvávající dobrou spotřebitelskou náladu. Jednu z nejrychlejších dynamik zaznamenal již tradičně segment internetového prodeje, který meziročně posílil o 8,8 %. Tento vývoj představuje pozitivní impuls i z pohledu rychlého naplňování nájemních smluv v portfoliových retailových aktivech. Celkově je tak české hospodářství v solidní růstové fázi, kterou v současnosti brzdí pouze slabší výkon průmyslové výroby.



## Představení nemovitosti

### Géčko Liberec

Nákupní centrum Géčko se nachází v Liberci a na jeho pronájemné ploše 11 200 metrů čtverečních najdete mnoho oblíbených značek. Mezi nájemci centra jsou například Sportisimo, KiK, dm drogerie nebo Datart. Svou polohou je centrum přirozeným rozšířením oblíbeného konceptu hypermarketů v ČR, hypermarketu Globus. Centrum má také v rámci šetrnosti k životnímu prostředí nainstalovanou fotovoltaickou elektrárnu, díky které bylo jen za rok 2024 vyprodukováno 176,38 MWh elektrické energie.

# 4 732

V nákupním parku Centro Ostrava byla otevřena nová pobočka Direct Auto s celkovou plochou 4 732 metrů čtverečních. Téměř 1 400 metrů čtverečních tvoří moderní vnitřní prostory pro zákazníky. Nevyužitou venkovní plochu jsme upravili tak, že z ní vzniklo místo o velikosti více než 3 300 metrů čtverečních, vhodné k prodeji ojetých a závozních vozů. Na celý prostor byla uzavřena desetiletá nájemní smlouva. Výhodou lokality je snadná dostupnost služeb v okolí, například STK, pošty, myčky nebo MHD. Direct Auto kromě prodeje vozů nabízí také financování, pojištění, pomoc s firemními flotilami, odborný servis a úpravy vozidel včetně obytných vestaveb.

## Zajímavost

V retail parku Most jsme prodloužili nájemní smlouvu se společností LKQ CZ o dalších pět let, tedy až do roku 2031. LKQ CZ je největším tuzemským dodavatelem náhradních dílů a příslušenství pro automobily. Na trhu působí od roku 1994, kdy začínal pod značkou Auto Kelly. Nabízí široký sortiment dílů pro osobní, užitkové i nákladní vozy a kompletní vybavení pro autoservisy, lakovny a garážovou techniku. Poskytuje také odborná školení a služby pro fleetové zákazníky. Firma dnes provozuje více než 100 poboček a zásobuje přes 100 000 autoservisů ve více než 20 evropských zemích.



# CREIF vstupuje na maďarský trh komerčních nemovitostí

## 17 600 m<sup>2</sup>

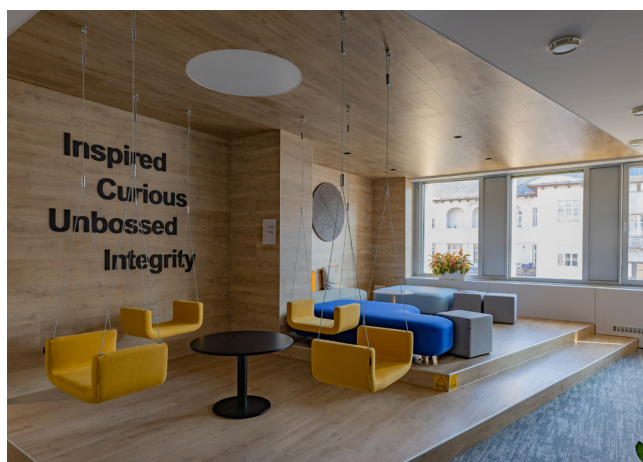
pronajímatelné plochy



environmentální certifikace

Úvodem října fond dokončil akvizici komerční nemovitosti v Maďarsku. Od společnosti CA Immo koupil kancelářskou budovu Bartók Ház. Ta se nachází v centru Budapešti a nabízí přes 17 600 metrů čtverečních pronajímatelných prostor. Transakce je součástí strategie dále rozšiřovat realitní portfolio v rámci regionu střední a východní Evropy.

Budova Bartók Ház byla dokončena v roce 2003 a řadí se mezi kvalitní kancelářské objekty třídy A. Díky své poloze těží z výborné dopravní dostupnosti. Mezi nájemce patří renomované národní i mezinárodní společnosti, jako jsou například DXC Technology, Lidl, Novartis, Sandoz, Mandliner Novum nebo Mathias Corvinus Collegium Alapítvány. Budova je držitelem environmentální certifikace BREEAM na úrovni Very Good a disponuje mimo jiné i nadstandardním počtem parkovacích míst.



# 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.  
Most Retail Park  
OC Géčko Liberec  
OC Haná Olomouc  
OC Lannova  
Olomouc City  
Retail Park Český Těšín  
Retail Park Mělník  
Retail Park Vyškov  
Tesco Český Těšín



## Polsko

Logistický park Bolesławiec  
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 logistiku, lehkou výrobu a nájemní bydlení
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

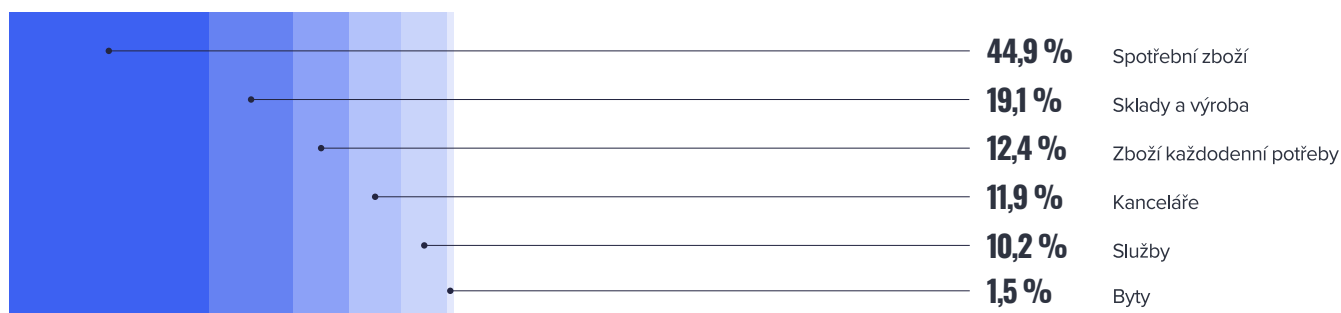
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv. Zvolená strategie se ukázala během uplynulých let jako správná a odolná i vůči mimořádným krizím. Míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

Očekávané zhodnocení podílových listů pro rok 2025 je cíleno na 6 %. 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. Investorům stabilitu výnosů zajišťuje přes tři stovky komerčních nájemců a bez mála šedesát nájemníků bytových jednotek.

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

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