

Fondový report 01/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,08 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 01. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	154,54
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+54,54 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,51 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	0,51 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,08 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,63 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,00 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,01 let
Průměrná obsazenost budov	94,2 %
Hodnota nemovitostí	7,42 mld. CZK

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

Výnos podílových listů Class CZK

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
2025	+0,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+0,51 %
2024	+0,50	+0,53	+0,35	+0,42	+0,52	+0,51	+0,58	+0,64	+0,47	+ 0,44	+ 0,45	+ 0,51	+6,06 %
2023	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57	+0,71	+0,41	+0,44	+0,48	+0,49	+6,03 %
2022	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39	+0,46	+0,50	+0,49	+6,02 %
2021	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18	+0,08	+0,38	+0,33	+0,36	+0,39	+0,35	+0,57	+0,53	+3,53 %
2020	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	+3,23 %
2019	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	+4,58 %
2018	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	+4,43 %
2017	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	+5,17 %
2016	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	+5,04 %**

* 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.

** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23. 02. 2016 do 31. 12. 2016.

8 let

existence

27

objektů

14 500+

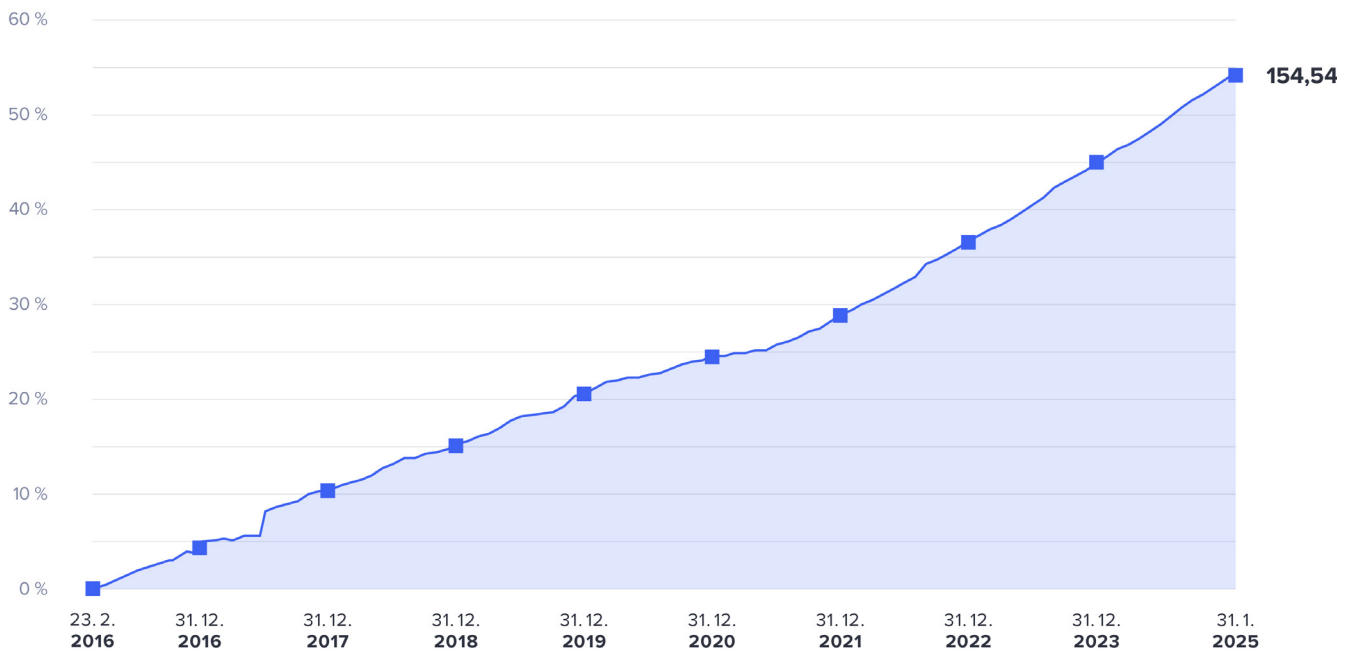
klientů fondu

7,42 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. 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. 2025. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážený klienti,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) zaznamenala v lednu navýšení meziměsíčně o 0,51 % na hodnotu 154,54 CZK. Za posledního půl roku tak fond doručil investorům výnos 3,06 %. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců pak činí 6,08 %. Průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce je 5,5 let a pronajímatelná plocha obsazená aktuálně z 94,2 % představuje 227 127 metrů čtverečních.

V lednu proběhl odprodej Retail parku Paráda Hodonín, který byl součástí portfolia od července 2018. S nájemní plochou 4118 metrů čtverečních patřil spíše k menším areálům, vyznačoval se ovšem skutečností, že byl jedním ze tří objektů, na němž fond instaloval střešní fotovoltaickou elektrárnu.

Vývoj maloobchodních tržeb v ČR potvrdila také obchodní centra z portfolia fondu CREIF. Návštěvnost v českých OC ve fondu meziročně vzrostla o téměř 3 % a v posledním měsíci roku 2024 dosáhla téměř 700 tis. nakupujících. Meziměsíčně byla tato dynamika ještě vyšší, když ve srovnání s listopadem navštívilo česká OC o 17 % osob více.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

V záplavě převážně negativních zpráv je třeba vybírat i ty, které poukazují na pozitivní stránky naší ekonomiky. Podle nejnovějšího Indexu prosperity se Česká republika oproti roku 2024 posunula o pět příček výše a zařadila se na 9. místo z 27. K pozitivnímu posunu kromě výrazného snížení inflace přispělo také to, že čím dál větší část příjmů a kapitálu zůstává v Česku a pozorujeme částečný návrat českých firem do domácího vlastnictví. To potvrzuje relativní stabilitu Česka v rámci střední a východní Evropy a zavdává i růstový potenciál.

Dle očekávání vzrostl v lednu počet registrovaných osob na úřadech práce, nicméně nijak dramaticky. Podíl nezaměstnaných dosáhl 4,3 % (v prosinci 4,1 %), tj. 320,5 tisíc uchazečů, což je o 14 tisíc žadatelů více než v prosinci. V meziročním srovnání byl podíl nezaměstnaných vyšší o 0,3 procentního bodu, tedy o necelých 25 tisíc uchazečů. Nejvyšší nezaměstnanost byla v Ústeckém kraji (6,4 %),

naopak nejnižší v Praze (2,8 %). Za posledních 12 měsíců klesl podíl těch, kteří jsou bez práce méně než 3 měsíce. Naopak podíl uchazečů, kteří jsou v evidenci více než 12 měsíců, vzrostl na více než 30 procent. Míra dlouhodobé nezaměstnanosti přesto patří v rámci EU k nejnižším.

Spotřebitelské ceny v lednu meziměsíčně vzrostly o 1,3 %. Bylo to zejména kvůli vyšším cenám potravin, kdy třeba ceny zeleniny a ovoce byly vyšší o 7,1 %, resp. o 6,5 %. Naopak klesly ceny oděvů o 1,9 % a obuvi o 2,7 %. V meziročním porovnání pak dosáhla spotřebitelská inflace 2,8 %, což bylo o 0,2 procentního bodu méně než v prosinci. Za tímto zpomalením stál zejména pokles cen energií souvisejících s bydlením. Ceny potravin byly meziročně vyšší o téměř 5 % a zůstanou tahounem růstu cen i v nadcházejícím období. Vyšší jádrová inflace a vyšší dynamika imputovaného nájemného odrážející oživení na reálním trhu by mohly přimět ČNB k časově omezenému pozastavení snižování sazeb.

České stavebnictví v roce 2024 zaostalo za průměrem EU. Produkce klesla oproti roku 2023 o 2,4 %. Hodnota vydaných stavebních povolení loni sice mírně klesla, ale nová výstavba díky výstavbě bytových domů zaznamenala meziroční růst. Objem nových stavebních zakázek vzrostl o 16 %, což dává potenciál k růstu stavebnictví i v letošním roce.

Koupili jsme kancelářskou budovu Signum Work Station ve Varšavě

Nová akvizice v číslech

7 NP

 nadzemních
podlaží

3 PP

 podzemních
podlaží

32,5 tis.

 pronájemná
plocha v metrech
čtverečních

869

 parkovacích
míst

Před koncem roku 2024 jsme uzavřeli významnou nemovitostní akvizici. Od mezinárodního investora jsme koupili kancelářskou budovu Signum Work Station ve Varšavě, která disponuje pronájemnou plochou přes třicet dva a půl tisíce metrů čtverečních.

Signum se nachází nedaleko letiště Frédérica Chopina. Disponuje sedmi nadzemními a třemi podzemními podlažími. Poskytuje moderní kancelářské prostory pro renomované nájemce, jako jsou Ringier Axel Springer, Mondelez International, Columbia nebo PPD. Budova disponuje ekologickým certifikátem BREEAM Excellent a nabízí prvky podporující udržitelnou mobilitu.

Do transakce je rovněž zapojena developerská společnost TriGranit, která se v srpnu stala součástí skupiny DRFG. Ta bude mít na starosti kromě zajištění fit-outů pro stávající a nové nájemce také upgrade instalovaných technologií, managementu budovy i systému BMS a další zvýšení ESG efektivity budovy.

Budova byla postavena v roce 2009 a před pěti lety prošla částečnou rekonstrukcí a modernizací. Kromě kanceláří se v ní nachází také retailové i skladovací plochy. Podzemní podlaží a venkovní prostory poskytují dohromady osm set šedesát devět parkovacích míst.



Akvizicí kancelářské budovy Signum fond započal novou kapitolu. Po divisticích nemovitostí na Chodově a Černém Mostu chybělo CREIFu aktivum, které by mohlo profitovat z dynamiky metropole. Investicí v polském hlavním městě CREIF tuto mezeru vyplnil a zašel o krok dál v diverzifikaci portfolia, kdy investoři ve fondu budou výnosově těžit z nového odvětví, přestože sebou přináší i dlouhodobé výzvy, kterým bezesporu bude nutno čelit.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND





Představení nemovitosti

Obchodní centrum Ciechanów

Nákupní park o rozloze více než třináct tisíc metrů čtverečních leží v polském okresním městě Ciechanów, ve kterém žije téměř čtyřicet šest tisíc obyvatel. Centrum se těší stoprocentní obsazenosti a nabízí širokou škálu obchodů – od výrobce oděvů H & M až po nabídku skandinávského prodejce nábytku a potřeb do domácnosti Jysk. Ročně obslouží nákupní galerie až tři miliony čtyři sta tisíc zákazníků.

270

Jednou z posledních akvizic fondu v závěru loňského roku byl nákup bytových jednotek v Ostravě. Deseťpodlažní panelový dům s centrálním vytápěním disponuje třemi vchody a čtyřmi výtahy. V domě vlastníme dvě stě sedmdesát bytových jednotek s celkovou pronajímatelnou plochou devět tisíc metrů čtverečních. Obsazenost bytů dosahuje devadesáti dvou procent a výběr nájemného je sto-procentní. V blízkosti budovy je veškerá občanská vybavenost, mateřské a základní školy, poliklinika, nákupní centrum, tenisové kurty, fotbalové a dětské hřiště a nechybí ani veřejná doprava.

Zajímavost

V loňském roce se český maloobchodní trh rozrostl o čtyřicet sedm nových značek, což je rekordní počet za posledních jedenáct let. Jednou z nich je i španělská značka Chicdeal, která zamířila do našeho nákupního centra CITY Olomouc. Outletová prodejna se mimo jiné zaměřuje na prodej ikonických značek a nabízí široký výběr stylových kousků, ať už zákazník hledá elegantní oblečení, sportovní módu nebo trendy doplňky.



Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

Bytové jednotky v Mostě
Bytové jednotky v Ostravě
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
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 na logistiku a lehkou výrobu
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

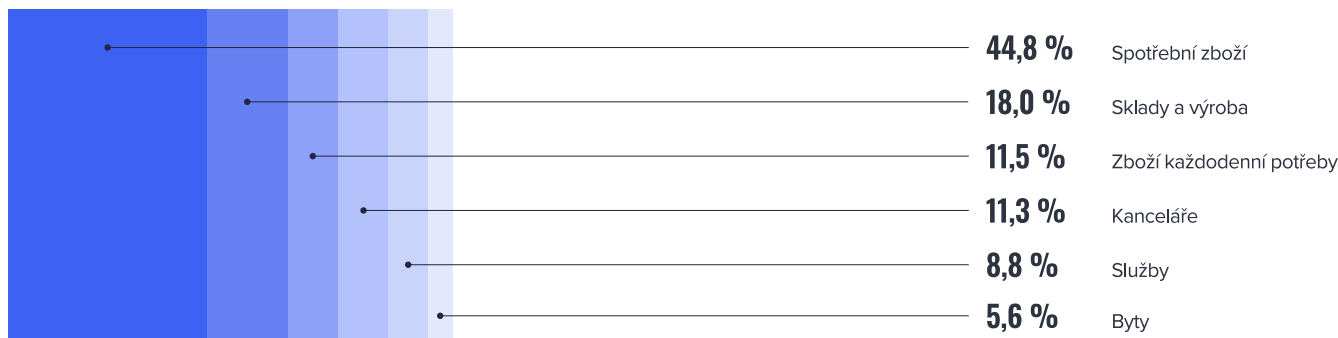
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z 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 2025 je pro investory do CZK podílových listů 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. 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).



Czech Real Estate Investment Fund

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

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

www.efekta.cz