.Real Estate

CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND

Fondový report

Czech Real Estate Investment
Fund Class EUR

Aktuální
stav fondu k

02/25

czech-fund.cz/real-estate

.CZECH FUND ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

Aktuální data ke dni 28. 02. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	**103,57**
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+3,57 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,44 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	0,89 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	4,39 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	270 mil. EUR
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class EUR od založení	1,36 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,04 let
Průměrná obsazenost budov	94,2 %
Hodnota nemovitostí	295 mil. EUR

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

9 let
existence

27
objektů

14 000+
klientů fondu

295 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. 2023-28. 02. 2025. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota EUR podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND (CREIF) zaznamenala v lednu navýšení meziměsíčně o 0,44 % na hodnotu 103,57 EUR. Zhodnocení podílových listů fondu za posledních dvanáct měsíců činí 4,39 %. Průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce je 5,5 let a pronajímatelná plocha obsazená aktuálně z 94,2 % představuje 225 230 metrů čtverečních.

Celkový objem kumulovaných obratů v českých obchodních centrech portfolia CREIF stoupl k 31. 12. 2024 meziročně o 2,3 % a nabídky obchodníků využilo za celý rok 2024 asi 6,5 milionu zákazníků, tedy o 2,1 % více v meziročním srovnání a o téměř 22 % více ve srovnání s pocovidovým rokem 2022. Zároveň se společnosti TriGranit podařilo prodloužit smluvní kontrakt v prostorech nemovitosti Signum se společností Columbia a advokátní kanceláří Brudkowski, čímž byl zajištěn nájemní výnos z cca 900 metrů čtverečních.

Filip Emmer
Analytik CZECH FUND

Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice zůstává mírně zvýšená. Meziměsíčně dle indexu spotřebitelských cen (CPI) byla v únoru 0,2 %, meziročně 2,7 % (v lednu 2,8 %). Meziměsíčně táhly nahoru ceny nejvíce oddíly rekreace a kultury (5 %), vybavení a zařízení pro domácnosti (1,9 %), a ceny stravování a ubytování (0,6 %). Naopak na meziměsíční snižování cen působily především ceny potravin. Únorová data potvrdila, že ceny potravin patří mezi nejvíce nestabilní cenovou složku. V únoru ceny potravin meziměsíčně klesaly o -0,6 %, v lednu naopak potraviny patřily k nejvíce rostoucím položkám (3,1 %). V meziročním srovnání statistici identifikovali růst cen ve všech oddílech spotřebního koše kromě oddílu odívání a obuvi. Nejvíce rostly ceny potravin, jakož i ceny nájmů a služeb souvisejících s bydlením. Nadále převažuje výrazně vyšší růst služeb (meziročně 4,7 %) než zboží (1,4 %).

Co se týče mezinárodního srovnání dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP), byla meziroční inflace v ČR 2,8 % (mírně rozdílná metodika od domácího CPI), což byla stejná hodnota jako v Německu. Průměrná inflace za Eurozónu byla 2,4 %. Nejvyšší byla v Estonsku (5,0 %) a nejnižší ve Francii (0,9 %). Celková inflace by i v následujících měsících měla zůstat mírně zvýšená nad 2,5 %. Dle názorů analytiků by inflace měla v ročním horizontu klesnout na 2,2 %. Nadále očekáváme, že v rozhodování bankovní rady bude na březnovém zasedání převažovat názor, že je třeba vyčkat s dalším poklesem sazeb. Kurz koruny zůstal i v únoru relativně stabilní a pohyboval se v intervalu 25,2 až 24,9 koruny za euro. Hodnoty kolem 25 korun za euro očekáváme i v nadcházejících měsících.

Hospodářský růst podle zpřesněného odhadu v posledním čtvrtletí loňského roku mírně zrychlil – mezičtvrtletně vzrostl o 0,7 % a meziročně o 1,8 %. HDP za celý rok 2024 vzrostl o 1 %. Spotřeba domácností měla nejvyšší příspěvek k růstu, nicméně stále zůstává za stavem před pandemií (de facto jako jediná země EU). Oživení spotřebitelské poptávky by mělo být i klíčovým růstovým faktorem v letošním roce.

Zpracovatelský průmysl zůstává v útlumu. Průmyslová produkce byla v lednu meziročně v reálném vyjádření nižší o 0,6 %, meziměsíčně pak nižší o 0,3 %. Hodnota nových zakázek meziročně klesla o 1 %. Pokles produkce je patrný zejména v segmentu automotivu. Nižší produkce se projevuje i v nižší potřebě zaměstnanosti. Počet zaměstnanců v průmyslu byl v lednu meziročně nižší o více než dvě procenta. V mezinárodním srovnání je meziroční pokles produkce o -0,6 % těsně pod průměrem EU. Nejvíce klesl průmysl na Slovensku (-5,1 %) a v Dánsku (-4,4 %), v Německu pak o -1,8 %.

Představení nemovitosti

Obchodní centrum Kutno

Obchodní centrum je moderní regionální centrum v polském městě Kutno s pronajímatelnou podlahovou plochou o velikosti bezmála šestnácti tisíc metrů čtverečních. V jeho portfoliu najdeme širokou škálu obchodů napříč různými segmenty. Mezi klíčové nájemce patří jak polské, tak mezinárodní značky, včetně Biedronka, H&M, Half Price, JYSK a mnoho dalších. Ročně navštíví obchodní centrum dva a půl milionu zákazníků.

9

V únoru fond oslavil další narozeniny. Už devět let přináší svým klientům atraktivní příležitosti k investování. Od svého založení dosáhl výkonu více než padesáti pěti procent a v současné chvíli spravuje dvacet sedm nemovitostí s celkovou podlahovou plochou dvě stě dvacet pět tisíc metrů čtverečních. Portfolio fondu najdeme v České republice a Polsku a důvěru mu svěřilo více než čtrnáct tisíc pět set investorů.

Zajímavost

Drogerie Rossmann pokračuje ve svém působení v nákupním centru Olomouc CITY a prodloužila nájemní smlouvu na dalších pět let. V České republice má tato značka téměř dvě stě poboček s ročním obratem šest a půl miliardy korun. Společnost se zaměřuje na potřeby a přání svých zákazníků – jako první na českém trhu zavedla bezhotovostní samoobslužné prodejny a vyvinula výhradně digitální věrnostní program v mobilní aplikaci. Rossmann nabízí široký a kvalitní sortiment značkových produktů včetně výrobků vlastních značek.

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 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

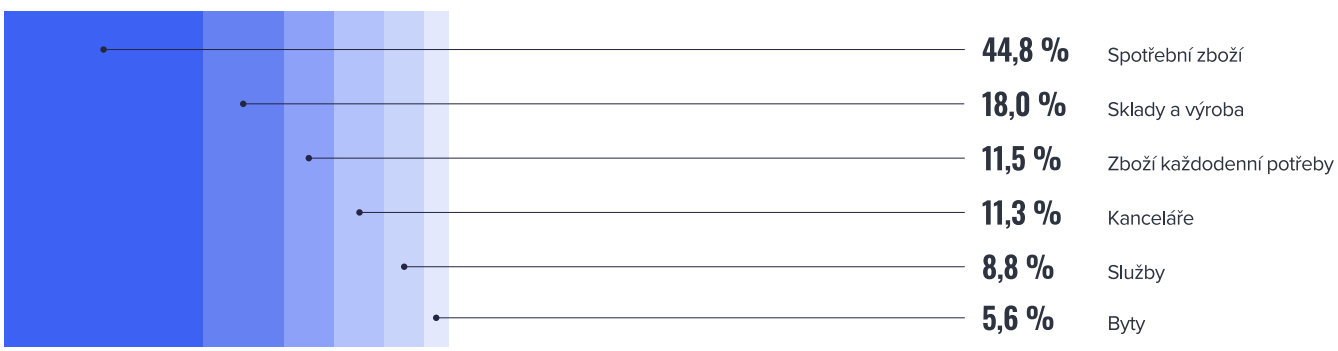
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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

Očekávaný výnos pro rok 2025 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 (potraviny, 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+	5+ let	94,2 %
nájemců	průměrná délka nájmu za poslední rok	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 mohu 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 FUND ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

Czech Real Estate Investment Fund

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky

www.czech-fund.cz/real-estate

efekta | Obchodník s cennými papíry

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

Brožura obsahuje informace ke dni 28. 02. 2025.