

Fondový report 03/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,10 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 03. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	155,93
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+55,93 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,41 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	1,42 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,10 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,88 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,01 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,04 let
Průměrná obsazenost budov	94,2 %
Hodnota nemovitostí	7,38 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	+0,49	+0,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+1,42 %
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.

9 let
existence

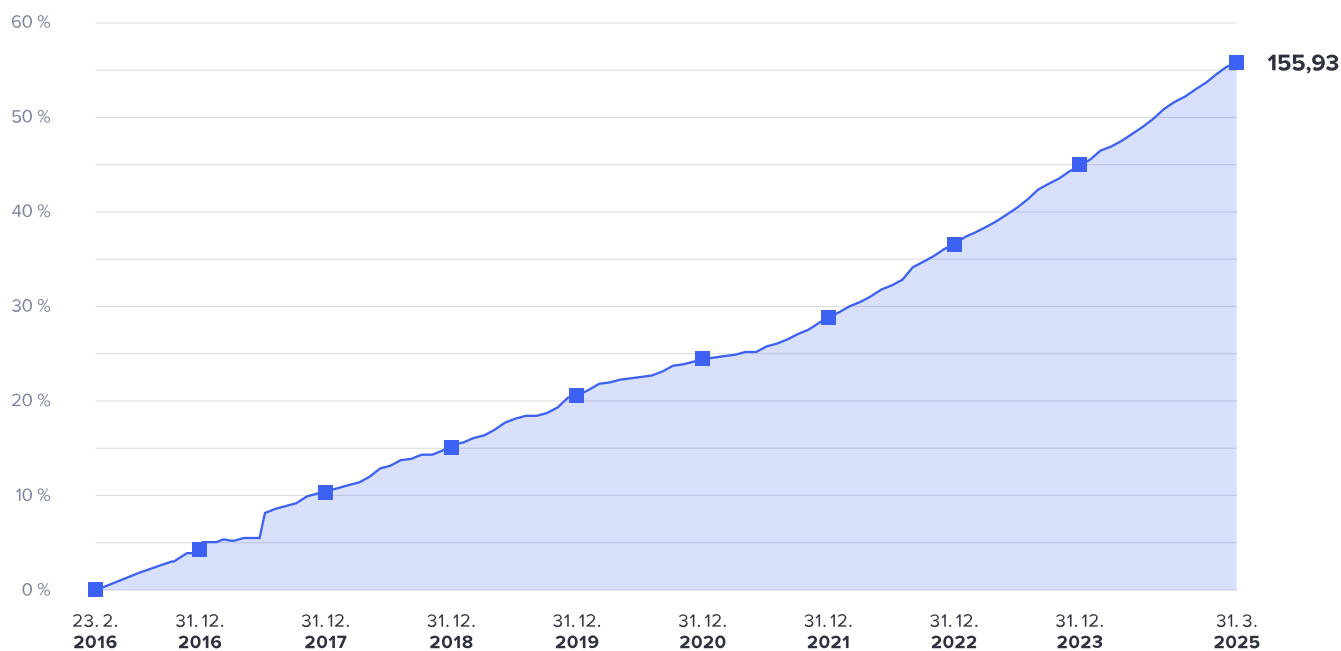
27
objektů

14 000+
klientů fondu

7,38 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. 03. 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 březnu meziměsíční nárůst o 0,41 % na hodnotu 155,93 CZK. Od počátku roku 2025 činí výkonnost fondu 1,42 %. Vyjádřeno anualizovanou mírou zhodnocení pak fond k 31. 3. doručil investorům zhodnocení 6,10 %. Neměnná zůstala průměrná délka smluv uzavřených v posledním roce, jež činí 5,5 let, stejně jako pronajimatelná plocha o velikosti 225 230 m², obsazená aktuálně z 94,2 %.

Obraty v obchodních centrech české části portfolia meziročně vzrostly v kumulovaném vyjádření od počátku roku o 1,6 %. Návštěvnost ovšem vzrostla v signifikantně větší míře, meziročně o téměř 12 %, byť byl největší nárůst zaznamenán v lednu, kdy obchody přilákaly na povánoční výprodeje o téměř 40 % více zákazníků než v roce 2024. Vývoj návštěvnosti a obrátů naznačuje, že čeští spotřebitelé stále plně nenabýli zpět ztracenou kupní sílu.



Filip Emmer

Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice zůstává mírně zvýšená. Meziměsíčně dle indexu spotřebitelských cen (CPI) činila v březnu 0,1 %, meziročně 2,7 % (v únoru 2,7 %). Meziměsíčně táhly ceny nahoru nejvíce potraviny (0,1 procentního bodu – p.b.) a alkoholické nápoje (0,1 p. b.). Naopak na meziměsíční snižování cen působily pouze ceny dopravy (-0,1 p. b.). Realitou opět zůstává fakt, že i v březnu více než polovina oddílů spotřebitelského koše roste rychleji než horní hranice tolerančního pásma ČNB (3,0 %). Problematickou položkou meziročního růstu jsou i nadále ceny služeb, které ačkoli zvolnily své tempo na 4,5 %, stále setrvávají na zvýšených úrovních a vzdáleně se blíží 2 %. V březnu nejrychleji rostly ceny vzdělávání (11,2 %) a ceny potravin (6,1 %), které zrychlily své meziroční tempo růstu o 1,5 procentního bodu.

Stěžejním tématem posledních dní je zcela jednoznačně americká zahraniční, resp. zahraničněobchodní politika. Donald Trump s účinností od 9. dubna uvalil reciproční cla na jednotlivé obchodní celky (EU 20 %). Rovněž došlo k uvalení cel na dovoz zahraničních automobilů, které bylo stanoveno na 25 %. Reciproční cla však byla v den platnosti odložena o 90 dní, avšak byla zachována jejich základní úroveň 10 %. Ačkoli došlo k tomuto pozitivnímu kroku, stále se jedná o nejvyšší úroveň amerických cel od druhé světové války. Jednotlivé

země reagovaly různorodě, pročež se zatím ukazuje, že taktika jednání a nevyvolávání celní války je tou ekonomicky příznivější. Podle našich interních propočtů však budou mít tato cla negativní efekt na české HDP, a to bilaterálně na úrovni -0,2 p. b. Relativně nízká úroveň je důsledkem nízké závislosti na vývozu do Spojených států. Sekundární efekt primárně skrze německou ekonomiku, jejímž největším obchodním partnerem jsou právě USA, je však výrazně vyšší, a to až na úrovni -0,8 % HDP.

Aktuální vývoj inflace a zahraniční nejistota vedly k tomu, že ČNB je stále opatrnější v nastavení měnové politiky. ČNB při poslední příležitosti nesnížila základní úrokovou sazbu (3,75 %), a ta podle očekávání trhu do konce roku příliš neklesne. Terminální úroveň centrálních sazeb očekáváme v horizontu roku na úrovni 3,25–3,50 %, což značí pokles o maximálně 50 bazických bodů. Kurz koruny zůstal i v únoru velmi stabilní a pohyboval se v intervalu 25,15 až 24,9 koruny za euro. Hodnoty kolem 25 korun za euro očekáváme i v nadcházejících měsících. Naproti tomu v důsledku prudkého znehodnocení amerického dolaru došlo v březnu k posílení domácí měny vůči dolaru o necelých 5 %.

Maloobchodní tržby v únoru vzrostly o 3,8 %, což představuje citelné zpomalení oproti závěru předchozího roku (6,4 %). Lednový výsledek byl však revidován o čtyři desetiny směrem vzhůru, stejně tak jako růst tržeb prodeje prostřednictvím internetu, který byl upraven o jeden procentní bod. Online segment v únoru opět akceleroval na dvojciferné tempo, což značí návrat spotřebitelské aktivity po lednovém výpadku způsobeném sezónností po Vánocích.



Představení nemovitosti

Retail park Piekary Śląskie

Obchodní park Piekary Śląskie se nachází v západní části města, v rozvíjející se rezidenční čtvrti. Na ploše o rozloze deseti tisíc metrů čtverečních nabízí rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například drogerie Rossmann, diskontní síť PEPCO, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarché. Ročně navštíví retail park milion a půl zákazníků a je obsazený dlouhodobými nájemci z více než 95 procent.

63 497

Obchodní centrum Géčko Liberec vyrobilo v loňském roce 176,36 MWh solární energie. Takové množství energie by vystačilo k ročnímu provozu zhruba 880 ledniček. Na střeše centra je umístěno celkem 1 094 solárních panelů, každý s výkonem 460 Wp. Díky vlastní výrobě elektřiny se centru podařilo snížit uhlíkovou stopu o 63 497 kilogramů CO₂ a přispět k udržitelnějšímu provozu a snižování ekologické zátěže.

Zajímavost

V nákupním centru Olomouc CITY se společnost Mountfield rozhodla prodloužit svou nájemní smlouvu o dalších pět let. Společnost je na trhu více než 30 let a za tu dobu se stala největším českým a slovenským prodejcem zahradní techniky, bazénů a vybavení pro dům a zahradu. V České republice provozuje 57 prodejních center. Každé centrum se skládá z prodejny, servisního střediska, bazénového centra, skladového zázemí a poskytuje tak zákazníkům vše potřebné na jednom místě.



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

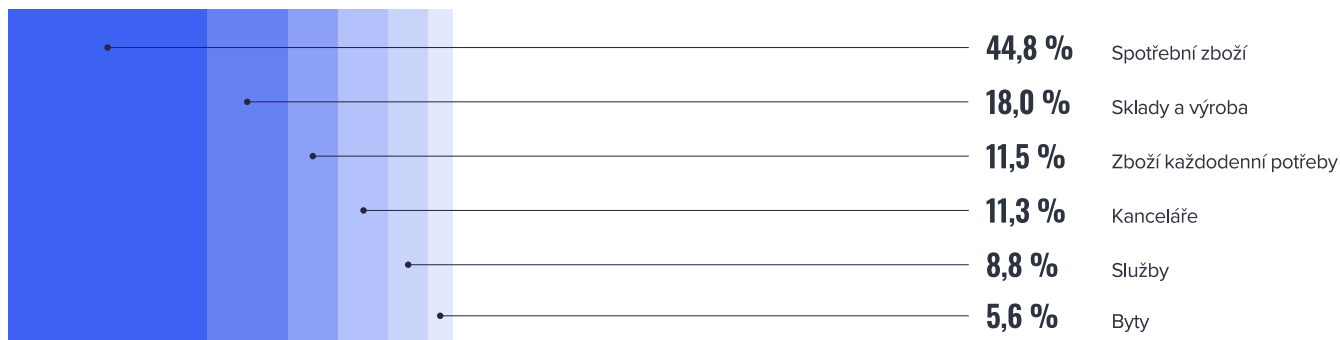
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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