

Fondový report 04/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,11 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30. 04. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	156,58
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+56,58 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,42 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	1,84 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,11 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	6,99 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	+0,42	-	-	-	-	-	-	-	-	+1,84 %
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

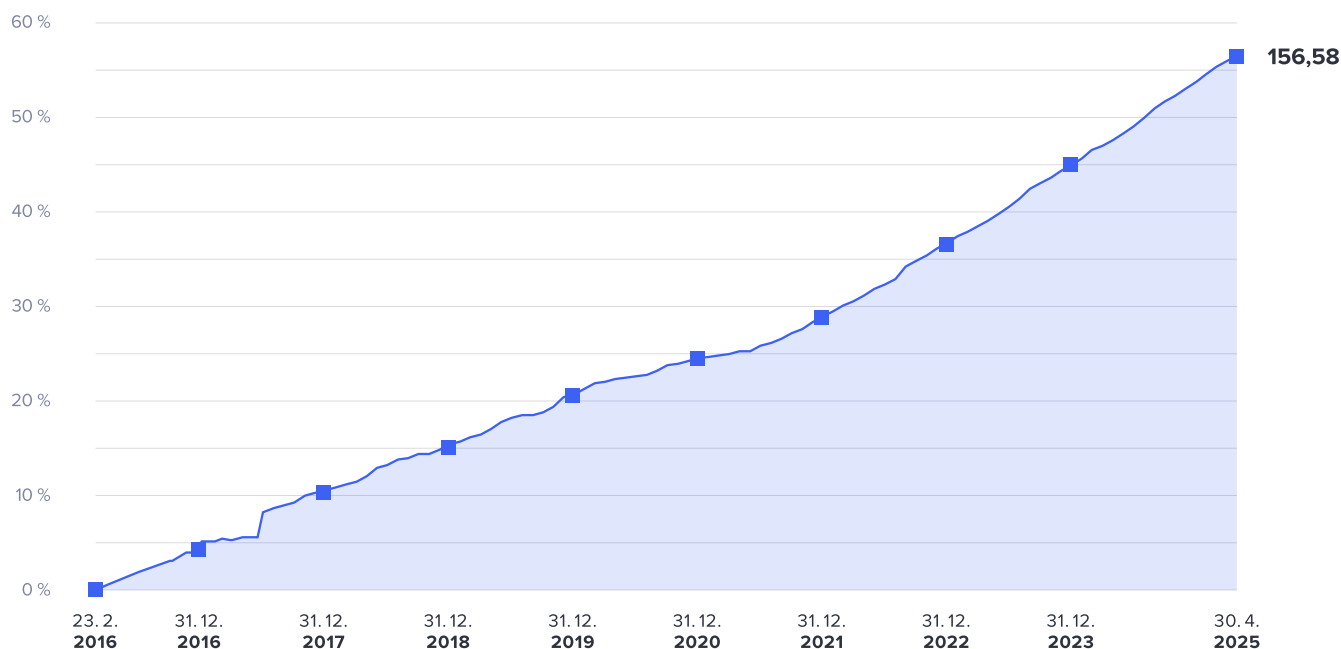
27
objektů

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 poplatku, který musí investor v souvislosti s investicí do fondu provést. Výnos CZK podílových listů od spuštění je za období 23. 02. 2016–30. 04. 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 dubnu meziměsíční nárůst o 0,42 % na hodnotu 156,58 CZK, čímž dosáhl výkonosti 6,11 % za posledních 12 měsíců. Za uplynulý měsíc zůstala beze změny obsazenost prostor, stejně jako počet nemovitostí ve správě fondu, jejichž hodnota dosahuje téměř 7,4 miliard korun.

Zatímco průmyslová odvětví národního hospodářství zažívají setrvalý útlum, maloobchodu se v českém prostředí daří udržovat růstovou trajektorii. V České republice vzrostly kumulovaně obraty maloobchodníků za posledních 12 měsíců o více než 3,5 %, kdežto v celé EU pouze o 1,8 %. Tento trend je patrný i na české části portfolia, kde návštěvnost v dubnu meziročně vzrostla o 8,5 %, ve dlouhodobějším kumulovaném srovnání pak o téměř 3 %. Duben letošního roku tak byl co do počtu návštěvníků obchodních center české části portfolia nejsilnějším za posledních 5 let.



Filip Emmer

Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice v dubnu zvolnila svou růstovou dynamiku na 1,8 %, taženou zejména zpomalením růstu cen potravin a alkoholických nápojů. Meziměsíčně dle indexu spotřebitelských cen (CPI) pak ceny poklesly o -0,1 %. Problematickou položkou meziročního růstu setrvávají ceny služeb, které mírně zrychlily svůj cenový růst na 4,7 % meziročně (v březnu 4,5 %). V dubnu nejrychleji rostly ceny vzdělávání (11,1 %), ceny stravování a ubytování (5,0 %) a ceny potravin (4,1 %), které mírně zpomalily svou dynamiku o 2 procentní body v důsledku meziměsíčního růstu v loňském dubnu. Stále však platí, že více jak polovina oddílů spotřebitelského koše roste rychleji než horní hranice tolerančního pásma ČNB (3,0 %).

Přesto však Česká národní banka na svém posledním zasedání snížila úrokové sazby o 0,25 procentního bodu na 3,5 %. Centrální banka rovněž představila novou prognózu, která obsahuje zhoršení výhledu růstu HDP v příštím roce, zvýšení odhadované inflace napříč prognózou, nižší trajektorii sazeb a mírně silnější kurz koruny. Ačkoli predikce signalizuje pokles úrokových sazeb na 3,0 %, stále odhadujeme konečnou úroveň centrálních sazeb v horizontu roku na úrovni 3,25–3,50 %, což značí pokles o maximálně 25 bazických bodů. Kurz koruny byl v dubnu relativně volatilní a pohyboval se v intervalu 25,3 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 napříč měnami dochází k výraznému posilování i domácí měny vůči dolaru, činící od začátku roku více než 10 %.

Hospodářský růst v prvním čtvrtletí dosáhl mezičtvrtletní dynamiky 0,5 %, což značilo mírné zvolnění oproti posledním datům za čtvrté čtvrtletí 2024. Meziroční dynamika však zrychlila na 2 %, jež byla výlučně tažena domácí poptávkou – zejména výdaji na konečnou spotřebu domácností. Negativní příspěvek měla zahraniční poptávka, která by měla tlumit výkon hospodářství v letošním roce. Spotřeba domácností však stále zůstává za stavem před pandemií (jako jediná země EU), přesto její růst bude hlavním zdrojem růstu ekonomiky v letošním roce.

Nominální hrubé mzdy v loňském roce vzrostly o 7,1 %, což bylo o dvě desetiny procentního bodu rychlejší, než očekávala ČNB v únorové prognóze. Konvergence českých čistých mezd k průměru zemí EU ve srovnatelných veličinách se však od roku 2021 zastavila, když v závěru roku dosahovala 67,5 %. To však ruku v ruce odpovídá zastavení konvergence produktivity práce na odpracovanou hodinu, jejíž růst by měl být hlavním motivem růstu mezd a ostatně i přibližování se průměrné mzdové úrovni zemí EU.

Maloobchodní tržby v březnu vzrostly o 3,4 %, což představuje citelné zpomalení oproti závěru předchozího roku (6,4 %). Únorový výsledek byl k tomu revidován o šest desetin procentního bodu směrem dolů. Online segment naproti tomu v březnu opět akceleroval dvouciferným tempem, což značí návrat spotřebitelské aktivity po lednovém zvolnění na jednociferné úrovni. Vývoj maloobchodu zůstává pro hodnocení výhledu české ekonomiky v letošním roce zásadní.



Představení nemovitosti

OC Haná Olomouc

Obchodní centrum Haná Olomouc, které se už od roku 2002 těší popularitě u zákazníků z Olomouce i širokého okolí, je strategicky umístěno v oblíbené nákupní destinaci. Centrum na ploše přes 10 tisíc metrů čtverečních nabízí více jak 60 obchodů a ročně ho navštíví přes tři miliony zákazníků. Součástí centra je i prodejna obchodního řetězce Tesco a retail park. Díky přilehlým zastávkám MHD a dostatečně prostornému parkovišti nabízí také velmi dobrou dostupnost. Centrum disponuje největší střešní FVE v Olomouci a se svými 1 050 panely uspoří 183 tun CO₂ ročně, což zajišťuje snížený negativní dopad objektu na životní prostředí v ekvivalentu 5 500 stromů!

2

Ve dvou obchodních centrech jsme v dubnu otevřeli dvě nové prodejny. Společnost Rossmann uzavřela v nákupním centru Haná Olomouc nájemní smlouvu na 5 let a otevřela svou novou prodejnu o rozloze 434 metrů čtverečních. Druhou otevřenou prodejnou v tomto měsíci se stala v obchodním domě Olomouc CITY pobočka společnosti Sinsay, která uzavřela nájemní smlouvu také na 5 let. Na ploše o velikosti 727 metrů čtverečních nabídne zákazníkům kromě módního oblečení také bytové doplňky a beauty kolekce.

Zajímavost

Nejlepší kebab v Liberci podle hlasování na Facebooku najdou zákazníci u obchodního centra Géčko Liberec, kde svůj stánek provozuje Ammar Sati. Ocenění si vysloužil díky kvalitnímu masu, čerstvým surovinám a poctivému přístupu. Návštěvníci chválí chuť i velikost porcí a od dubna Ammar vítá své zákazníky ve zbrusu novém stánku. V blízké době také plánuje rozšířit nabídku o nové speciality, aby uspokojil rostoucí zájem zákazníků.



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

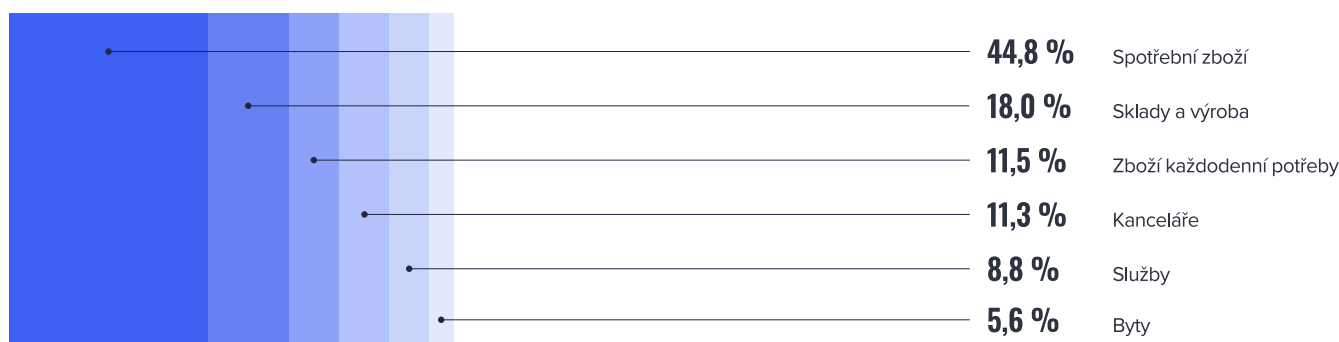
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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