

Fondový report

Czech Real Estate Investment
Fund Class EUR

Aktuální
stav fondu k

06/25

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30. 06. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	105,09
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	5,09 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,44 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	2,37 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	5,30 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	290 mil. EUR
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,02 let
Průměrná obsazenost budov	93,06 %
Hodnota nemovitostí	290 mil. EUR

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

9 let

existence

25

objektů

15 000+

klientů fondu

290 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. 2023-30. 06. 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) vzrostla v červnu o 0,44 % na hodnotu 105,09 EUR, a fond tak dosáhl anualizované výkonnosti 5,30 %. V průběhu uplynulého měsíce fond divestoval portfolio bytů v Ostravě, což se promítlo do meziměsíčního poklesu hodnoty nemovitostní části portfolia na 7,17 mld. CZK.

Portfolio zaznamenalo také mírný nárůst obsazenosti, a to vlivem podpisu nového nájemního kontraktu ve varšavské budově Signum Work Station. Do nových prostor se nastěhuje největší polská zdravotnická společnost Enel-Med, která obsadí přibližně 2 200 metrů čtverečních. Tato transakce je v souladu s obecným poklesem míry neobsazenosti na varšavském trhu kancelářských prostor, ke které dochází již od roku 2024 a vzhledem k omezenému nárůstu nových ploch lze očekávat setrvání tohoto trendu i ve střednědobém horizontu.



Filip Emmer

Analýtik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice v červnu opět zrychlila. Spotřebitelské ceny meziměsíčně vzrostly o 0,3 %, což po květnovém nárůstu o 0,5 % představuje návrat inflačního momenta nad 3 %. Meziroční inflace pak z květnových 2,4 % dosáhla 2,9 %, přičemž největší příspěvek k růstu měly ceny potravin (+1,1 p.b.), bydlení (+0,5 p.b.) a také alkoholu a tabákových výrobků (+0,4 p.b.).

Riziko představuje zejména rychlý meziměsíční růst cen. Šest z dvanácti oddílů vykazuje dynamiku neslučitelnou s 2% inflačním cílem. Negativní vývoj sledujeme rovněž u jádrové inflace, která v červnu meziročně opětovně zrychlila na 2,9 % z květnových 2,8 %, a je tak na vzestupném trendu od loňského července, kdy dosáhla minimálních 2,2 %. Rovněž meziročně zrychluje imputované nájemné (4,9 %), ceny služeb (5,0 %), ceny potravin (6,2 %), alkoholu a tabáku (4,1 %) i rekreace a kultura (4,2 %). Inflace tak rozhodně není zažehnána. Je to nekončící boj. Přičemž ČNB na dalším zasedání v srpnu opět s největší pravděpodobností nesníží úrokové sazby, což naznačují relativně jestřábí vyjádření z posledních týdnů.

Hospodářský růst v prvním čtvrtletí dosáhl podle konečného odhadu mezičtvrtletní dynamiky 0,7 %, což značilo mírné

zhoršení dynamiky oproti údajům v tvorbě a užití HDP z května (-0,1 p.b.). Meziroční dynamika však podle nových červnových dat zrychlila, a to na 2,4 %, což bylo o dvě desetiny rychlejší tempo než v datech z května. Rovněž došlo k revizi výdajů na konečnou spotřebu domácností, jejíž mezičtvrtletní dynamika vzrostla o 0,5 % namísto původních 0,1 %. Negativně pak mezičtvrtletně působila spotřeba vlády (-0,2 %) a tvorba hrubého kapitálu (-0,2 %).

Podle nejnovějších údajů došlo v květnu k meziměsíčnímu poklesu průmyslové produkce ve stálých cenách – o 1,6 %, čímž se objem produkce vrátil přesně na úroveň z února 2020. I přes tento pokles zůstává meziroční dynamika pozitivní – průmyslová výroba vzrostla o 2,2 %, a zaznamenala tak čtvrtý meziroční nárůst v řadě. Pozitivní signál do budoucna vysílá vývoj nových zakázek, které meziročně vzrostly o 5,0 %. Navazují tak na dubnový růst o 7,7 % a signalizují stabilní poptávkovou základnu v nadcházejících měsících.

Reálné tržby v maloobchodu meziročně vzrostly o 5,3 %, což potvrzuje pokračující oživení spotřebitelské poptávky. Meziměsíčně však došlo k mírnému poklesu o 0,2 %. I přes solidní meziroční dynamiku zůstávají tržby stále pod úrovní před pandemií, obdobně jako spotřeba domácností. Tržby rostly napříč většinou segmentů maloobchodních prodejen, s výjimkou obchodů s oděvy a obuví. Výrazného meziročního růstu – téměř 20 % – dosáhl segment internetového prodeje, což představuje pozitivní impuls zejména z pohledu pohotového plnění nájemních smluv v našich fondových aktivech.



Představení nemovitosti

Logistický park Bolesławiec

Na jihozápadě Polska, v Dolnoslezském vojvodství, budujeme ve spolupráci s polským developerem TriGranit logistický park. Na pozemku o úctyhodné rozloze 430 tisíc metrů čtverečních vznikne areál s celkovou pronajímatelnou plochou 190 tisíc metrů čtverečních. Pozemky jsou obklopeny silnicemi a dálnicemi s napojením na Českou republiku, Německo a celé Polsko.

4 000

V květnu jsme uzavřeli nebo prodloužili nájemní smlouvy na téměř 4 000 metrů čtverečních ploch v retailových parcích a nákupních centrech napříč Českou republikou. Prodloužili jsme nájemní smlouvy o dalších pět let s provozovatelem Jump Arena v Retail Parku Most, a restaurací GUTY a obchodem ZOOShopXXL v Géčku Liberec. Nové desetileté smlouvy jsme uzavřeli s fitness operátorem Form Factory v NC CITY Olomouc a v City CENTER Propertys Lannova. Současně jsme rozšířili nabídku služeb v retail parcích ve Vyškově a Jindřichově Hradci o výdejní boxy Allegro.

Zajímavost

Nedávno jsme uvedli do provozu 216 fotovoltaických panelů na střeše retail parku ve Vyškově. FVE s výkonem 99,36 kWp pokryje přibližně 100 MWh roční spotřeby a posune budovu z energetické třídy D do B. Výroba elektřiny zároveň snižuje náklady na provoz klimatizace a vytápění. Že jde o funkční a efektivní přístup, potvrzují i dřívější realizace. Máme za sebou úspěšné instalace v OC Géčko Liberec a OC Haná Olomouc. V letošním roce plánujeme další FVE s výkonem 500–1000 kWp.



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 na logistiku a lehkou výrobu
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

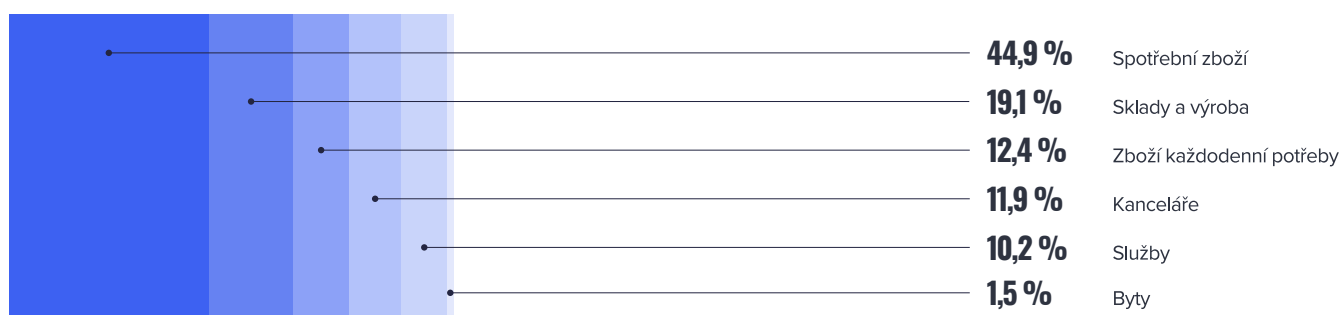
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv. Zvolená strategie se ukázala během uplynulých let jako správná a odolná i vůči mimořádným krizím. 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 váhou 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).



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