

Fondový report 05/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

6,07 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 05. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	157,33
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+57,33 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,48 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	2,33 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	6,07 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	7,08 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,02 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,05 let
Průměrná obsazenost budov	92,7 %
Hodnota nemovitostí	7,41 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	+0,48	-	-	-	-	-	-	-	+2,33 %
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

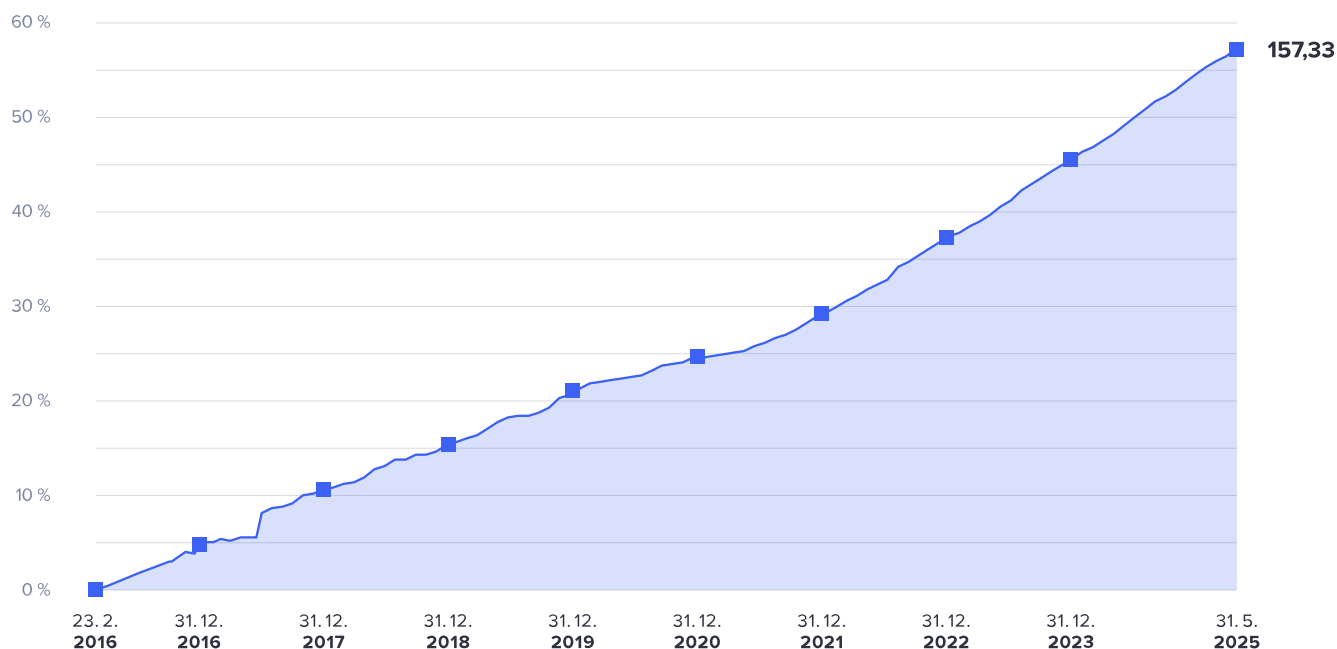
27
objektů

14 000+
klientů fondu

7,41 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. 05. 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 květnu o 0,48 % na hodnotu 157,33 CZK, čímž dvanáctiměsíční výkonnost dosáhla hodnoty 6,07 %. Podlahové plochy jsou obsazené z téměř 93 %, počet nemovitostí ve fondu zůstal na nezměněné hodnotě 27 objektů.

Návštěvnost českých obchodních center v portfoliu činila v dubnu 529 tisíc osob, což v meziročním srovnání znamenalo více než 8 % nárůst. Od začátku roku pak do těchto budov v portfoliu fondu zavítalo bezmála 2,1 milionu nakupujících, tedy asi o 3 % více než ve stejném období loňského roku. Tito návštěvníci pak utratili o více než 2,6 % oproti předchozímu roku a průměrná velikost nákupního košíku jednoho návštěvníka vzrostla o 3,9 %, čímž překonává inflaci a potvrzuje kvalitní a vysoce poptávanou skladbu nájemního mixu.



Filip Emmer
Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice v květnu zrychlila, čímž se potvrdilo, že dubnový pokles pod inflační cíl ČNB byl pouze jednorázový. Spotřebitelské ceny meziměsíčně vzrostly o 0,5 %, což představuje nejvyšší nárůst od loňského července s výjimkou ledna. Meziroční inflace dosáhla 2,4 %, přičemž největší příspěvek k růstu měly ceny potravin (+0,9 p.b.), bydlení (+0,5 p.b.), rekreace a stravování (+0,3 p.b.) a také alkoholů a tabákových výrobků (+0,3 p.b.).

Riziko představuje zejména rychlý meziměsíční růst cen, který je nadále zvýšený u více než poloviny spotřebitelského koše. Sedm z dvanácti oddílů vykazuje dynamiku neslučitelnou s 2 % inflačním cílem. Negativní vývoj sledujeme rovněž u jádrové inflace, která v květnu meziročně dosáhla 2,8 % a od loňského července, kdy byla nejnižší na 2,2 %, vykazuje pozvolný růst. Ceny služeb opět zrychlují, přičemž setravávají perzistentně kolem 5 % meziročního růstu. Nepolevuje ani růst imputovaného nájemného, v němž se zobrazuje zrychlený růst cen nemovitostí.

Hospodářský růst v prvním čtvrtletí dosáhl mezičtvrtletní dynamiky 0,8 %, což značilo mírné zrychlení oproti posledním

datům za čtvrté čtvrtletí 2024. Meziroční dynamika rovněž zrychlila, a to na 2,2 %, což je nejvíce od druhého čtvrtletí 2022. Hrubý domácí produkt mezičtvrtletně nejvíce podpořila tvorba hrubého fixního kapitálu (+1,06 %) a spotřeba domácností (+0,13 %), naopak negativně působila vládní spotřeba (-1,47 %).

Ačkoliv spotřeba domácností by letos měla být hlavním tahounem růstu, v prvním čtvrtletí došlo k výraznému zpomalení její mezičtvrtletní dynamiky z 1,5 % na pouhou 0,1 %. Česká spotřeba domácností přitom zůstává stále o 2,9 procentního bodu pod úrovní před pandemií – jako jediná v celé EU. Zahraniční poptávka pak měla v prvním čtvrtletí neutrální dopad na HDP, nicméně ve zbytku roku by měla působit mírně negativně.

Průměrná měsíční mzda v prvním čtvrtletí dosáhla 46 924 Kč, medián mezd dosáhl 38 385 Kč. Nominální hrubé mzdy vzrostly v prvním čtvrtletí o 6,7 %. Mírnější dynamika inflace pak umožnila růst reálných mezd o 3,9 %.

Maloobchodní tržby v dubnu výrazně zrychlily – meziročně o 5,8 % a meziměsíčně o 1,2 %. Růst zaznamenaly všechny hlavní skupiny prodejen, což představuje pozitivní signál po slabším vývoji v prvním čtvrtletí. Největší příspěvek přinesl prodej pohonných hmot, internetový prodej a prodej potravin v nespecializovaných prodejnách. To má rovněž pozitivní implikace na pohotovost plnění nájemních smluv v našich aktivech.



Představení nemovitosti

Retailový park Józefostaw

Polský retailový park Józefostaw se nachází na jihu Varšavy a jeho celková plocha čítá téměř čtyři tisíce metrů čtverečních. Mezi významné nájemce patří například známá diskontní síť PEPCO, drogerie Rossmann nebo francouzský hypermarket Auchan. Nabídka obchodů se zbožím pro každodenní potřebu spolu s atraktivní polohou z retail parku činí perspektivní projekt, o čemž svědčí také jeho vysoká obsazenost. K parku náleží také dostatečně velké parkoviště pro zákazníky.

7

Fond CREIF překonal další milník a jeho kapitál přesáhl 7 miliard korun. Tento významný růst nastal jen devět měsíců po dosažení hranice 6 miliard, což potvrzuje silnou důvěru investorů. Hlavními faktory úspěchu jsou stabilní příliv nového kapitálu a dlouhodobá výkonnost fondu, která dlouhodobě přesahuje 6 % ročně. CREIF se zaměřuje na investice do kvalitních komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. V jeho portfoliu najdeme retailové parky, obchodní centra, logistické areály, rezidenční projekty i kancelářské budovy.

Zajímavost

Fitness značka Form Factory se rozrůstá a nově zamíří do nákupního centra Olomouc CITY. Smlouva o pronájmu byla podepsána v dubnu a nyní probíhají přípravy na potřebné stavební úpravy. Centrum totiž čeká výraznější rekonstrukce a v 1. patře se sloučí tři jednotky, aby vznikl prostor o velikosti 774 metrů čtverečních pro nového nájemce. Form Factory se těší oblibě díky moderním posilovnám a široké nabídce více než 40 různých cvičebních programů. V současnosti provozuje 30 poboček po celé ČR.



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

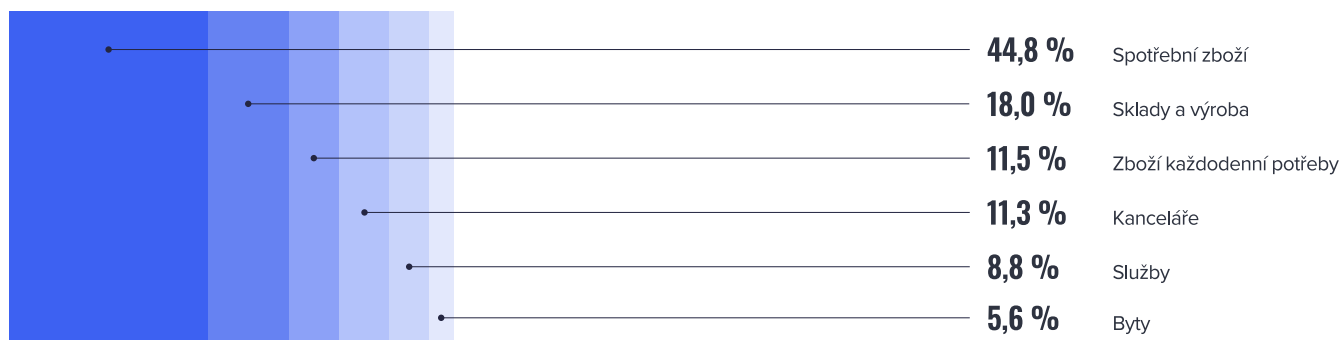
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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



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