

Fondový report 10/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

5,92 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 10. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	161,30
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+61,30 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,44 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	4,91 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	5,92 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	7,86 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,07 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,03 let
Průměrná obsazenost budov	93,55 %
Hodnota nemovitostí	8,9 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	+0,50	+0,45	+0,64	+0,48	+0,44	-	-	+4,91 %
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

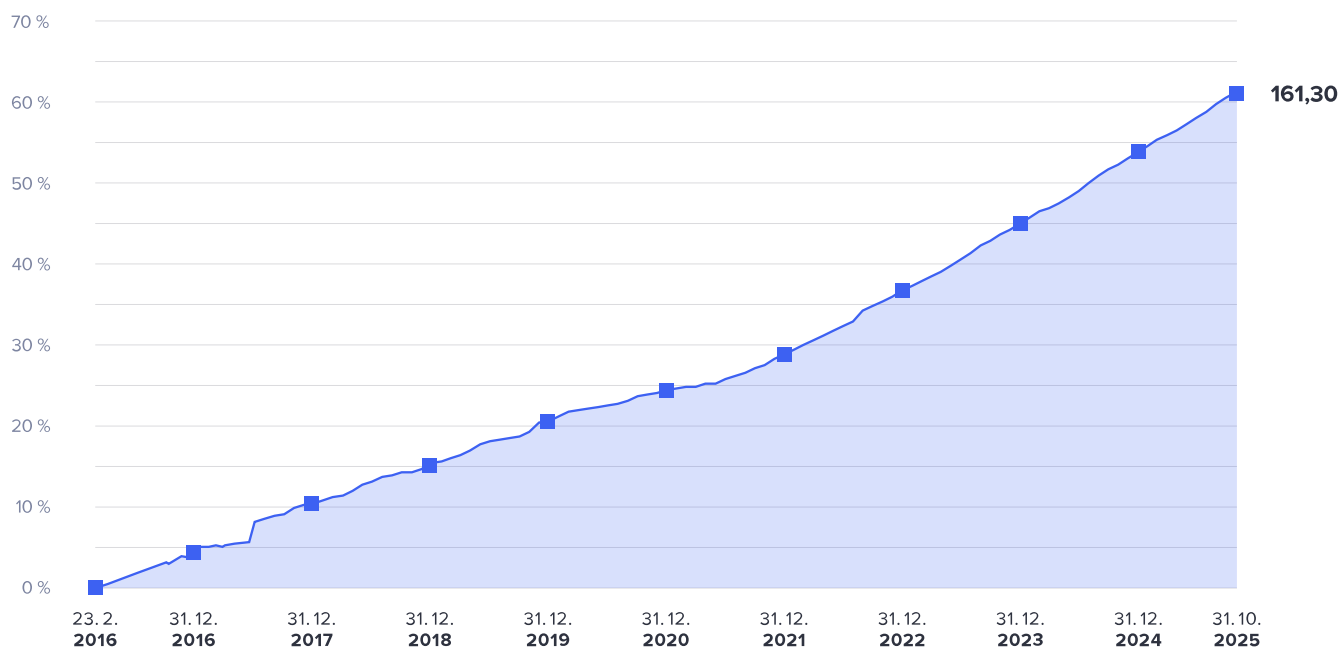
26
objektů

15 000+
klientů fondu

8,9 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. 10. 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 říjnu nárůst o 0,44 % na hodnotu 161,30 CZK, čímž fond zhodnotil prostředky investorů o 5,92 % v meziročním srovnání a od počátku roku dosáhl fond výkonnosti 4,91 %. Nemovitostní portfolio doznalo změny v podobě oficiálního zařazení kancelářského objektu Bartók Ház, jenž se nachází v Budapešti. Délka nových smluv podepsaných v posledním roce činí více než 5 let a obsazenost prostor 93,55 %.

Návštěvnost českých OC v portfoliu nedoznala v meziročním srovnání změn, avšak obraty stouply o 6,3 %. Ještě markantnější je srovnání s rokem 2023, vůči kterému do těchto objektů zavítá asi o necelá 2 % návštěvníků více, avšak utratí v nich o více než 9 % vyšší sumy. V absolutním vyjádření pak činil počet návštěvníků v NC Géčko Liberec, NC Haná a NC City přes 550 tisíc lidí, čímž se jedná o druhý nejvyšší zářijový počet po roce 2019.



Filip Emmer

Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace v české ekonomice se nadále vyvíjí výrazně kolísavým způsobem, přičemž její krátkodobá dynamika je do značné míry určována cenami potravin. Spotřebitelské ceny se v říjnu zvýšily meziměsíčně o výrazných 0,5 %. V meziročním vyjádření vzrostla inflace o 2,5 %, což představuje 0,2 p.b. více oproti září. Mezi nejrychleji rostoucí částí spotřebního koše patří čokoládové výrobky (18,2 %), kakao (20,2 %) a káva (25,8 %). Ceny těchto položek reagují na předchozí silný růst burzovních cen komodit, i když například cena kakaa v posledních měsících svůj předchozí nárůst koriguje. Zrychlení cenové dynamiky lze identifikovat také u pekářenských výrobků (3,0 % oproti 2,1 % v září), základních potravin typu mléko, sýry, vejce (7,7 % oproti 5,9 %) a masa (6,3 % oproti 4,4 %). Proinflační vliv nadále vykazují i ceny alkoholu a tabákových výrobků, u nichž lze očekávat další výrazné zdražení v souvislosti s valorizací spotřební daně od ledna 2026.

Mírně pozitivním faktorem bylo nepatrné zvolnění dynamiky cen služeb a cen imputovaného nájemného, které zpomalily svou růstovou dynamiku shodně o jednu desetinu procentního bodu (4,6 %, respektive 4,8 %). Tento signál však zatím neumožňuje konstatovat obrat trendu bez opory v dalších datech. Inflační riziko představuje zejména relativně dobrá finanční kondice domácností, podpořená růstem reálného disponibilního důchodu, která se promítá do poptávky na trhu služeb či rezidenčních nemovitostí.

Česká národní banka dle nás do konce roku nepřistoupí ke snížení úrokových sazeb, neboť stagnace jádrové inflace poblíž horní hranice tolerančního pásma nenaznačuje dostatečný prostor k uvolnění měnové politiky. Centrální bance nyní pomáhá silná koruna. Ta se v říjnu držela stabilně kolem hodnot 24,30 koruny za euro.

České hospodářství ve třetím čtvrtletí pokračovalo v solidním růstu. Hrubý domácí produkt zrychlil meziročně na 2,7 % a mezičtvrtletně na 0,7 %. Tahounem je především spotřeba domácností a růst tvorby hrubého kapitálu, který je ovšem tažen spíše akumulací zásob než skutečnými investicemi. Bilance se zahraničím se navzdory silné koruně v září poprvé po pěti měsících přehoupala do kladného salda, avšak významnou roli zde sehrál nižší objem vyplacených dividend. Zahraniční poptávka zůstává utlumená v důsledku slabého výkonu průmyslu hlavních obchodních partnerů. I přes tato omezení by měl HDP v letošním roce růst tempem přesahujícím 2 %. Aktuální prognóza ČNB počítá s růstem HDP o 2,3 %, Ministerstvo financí s o desetinu rychlejším.

Podle nejnovějších údajů došlo v září, po srpnovém poklesu, k meziměsíčnímu růstu průmyslové produkce o 1,1 %. Tento vývoj však stále nenaznačuje žádný strukturální obrat, neboť domácí průmysl podobným vývojem stagnuje již více než sedm let. K růstu v září přispěla výroba kovových konstrukcí, plastových výrobků a elektrických zařízení. Naopak pokles zaznamenal automobilový průmysl a energetika. Celkový výkon odvětví tak vykazuje spíše epizodické výkyvy než konzistentní zlepšení. Tento obraz potvrzují i říjnové výsledky indexu nákupních manažerů (PMI) ve zpracovatelském průmyslu, který se propadl nejstrměji v letošním roce, a to na negativních 47,2 bodu. Podnikatelská nálada se nachází na minimu letošního roku.



Představení nemovitosti

Obchodní centrum Lannova

Obchodní centrum tvoří celkem čtyři budovy s celkovou pronajímatelnou plochou 9 700 metrů čtverečních, nacházející se na hlavní pěší zóně v Českých Budějovicích. Nemovitost se díky této exkluzivní lokalitě vyznačuje trvale vysokou obsazeností, přičemž většinu tvoří především dlouhodobí nájemci. Ze známých značek můžeme jmenovat například prodejce oděvů H & M a New Yorker, drogerii Rossmann nebo supermarket Albert. Budovy využívají také menší a střední společnosti pro své kanceláře.

482

V nákupním centru Géčko Liberec prodloužila svou nájemní smlouvu společnost dm drogerie o další 4 roky. Tato značka je na českém trhu od roku 1992 a je známá širokou nabídkou kosmetiky, drogerie a zdravé výživy. Prodejna o velikosti 482 metrů čtverečních právě prochází rekonstrukcí, která přinese moderní vzhled a pohodlnější nákupní prostředí. Po dokončení se zákazníci mohou těšit na moderní prodejnu odpovídající nejnovějším standardům značky dm.

Zajímavost

V areálu obchodního centra v Ciechanów byla v říjnu slavnostně otevřena nová restaurace KFC. Na prvních 100 zákazníků čekala speciální akce v podobě kyblíku kuřecích kousků za zvýhodněnou cenu. Výstavba prodejny o rozloze přibližně 300 metrů čtverečních trvala jen několik měsíců. Restaurace má kapacitu 85 míst a k dispozici je i posezení venku. Hosté mohou využít Drive Thru pro pohodlné objednání z auta a plánuje se také zavedení rozvozu jídel.



Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

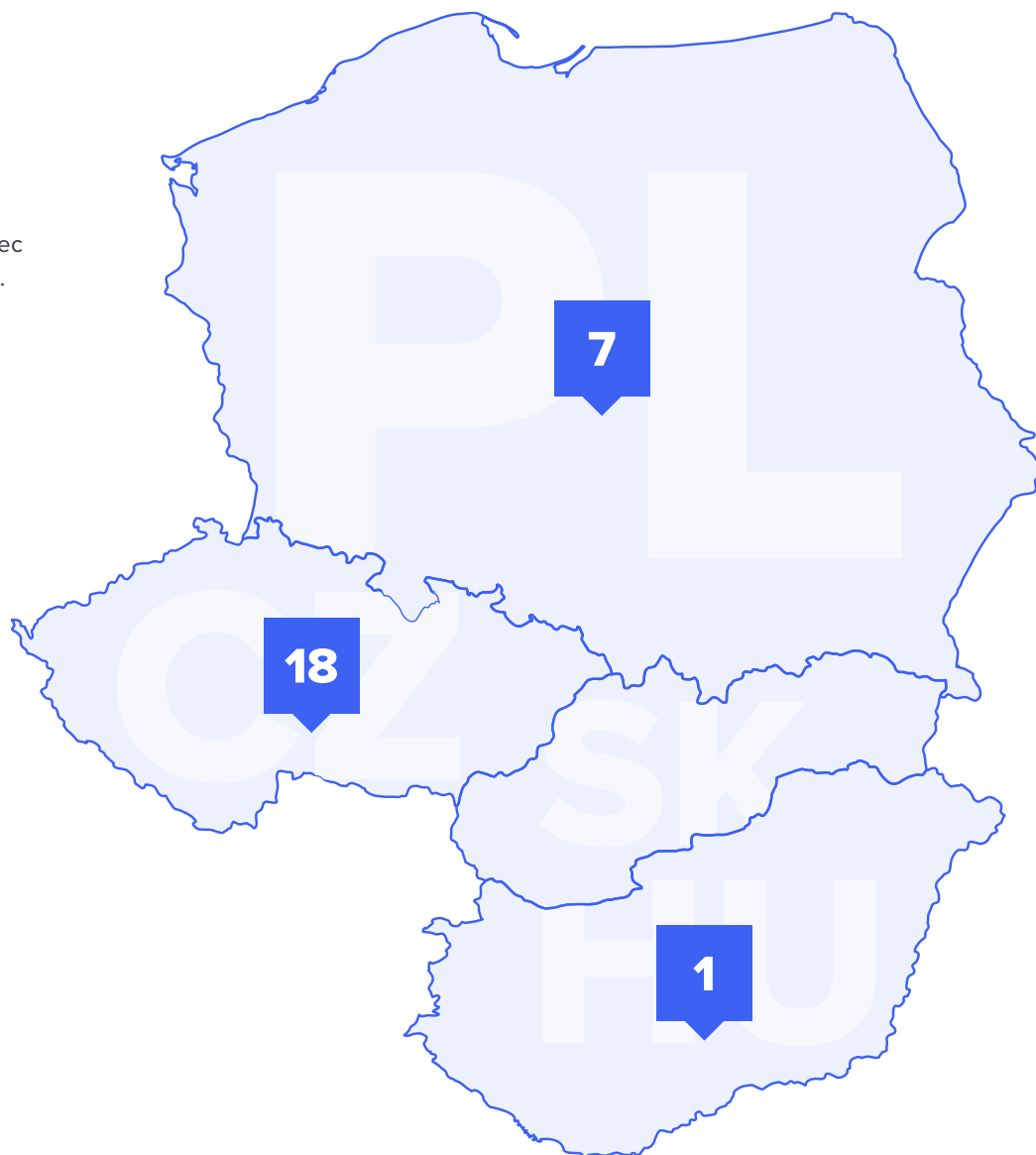
Bytové jednotky v Mostě
Cataler Týniště
Centro Ostrava Retail Park
JYSK Mělník
JYSK Písek
JYSK Vyškov
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
Logistický park Týniště II. a III.
Most Retail Park
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
Olomouc City
Retail Park Český Těšín
Retail Park Mělník
Retail Park Vyškov
Tesco Český Těšín

Polsko

Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Signum Work Station

Maďarsko

Bartók Ház



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 logistiku, lehkou výrobu a nájemní bydlení
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

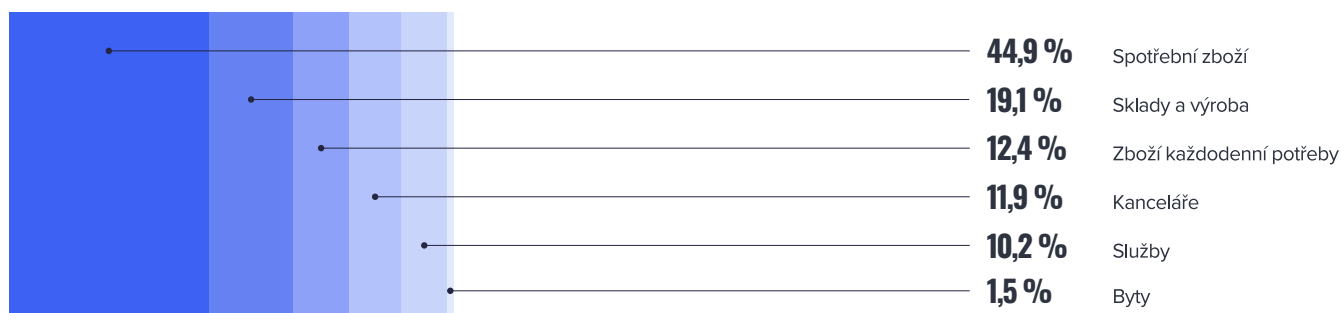
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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