

Fondový report 07/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

5,92 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 07. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	158,82
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+58,82 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,45 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	3,30 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	5,92 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	7,37 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,03 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,02 let
Průměrná obsazenost budov	92,80 %
Hodnota nemovitostí	7,15 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	-	-	-	-	-	+3,30 %
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

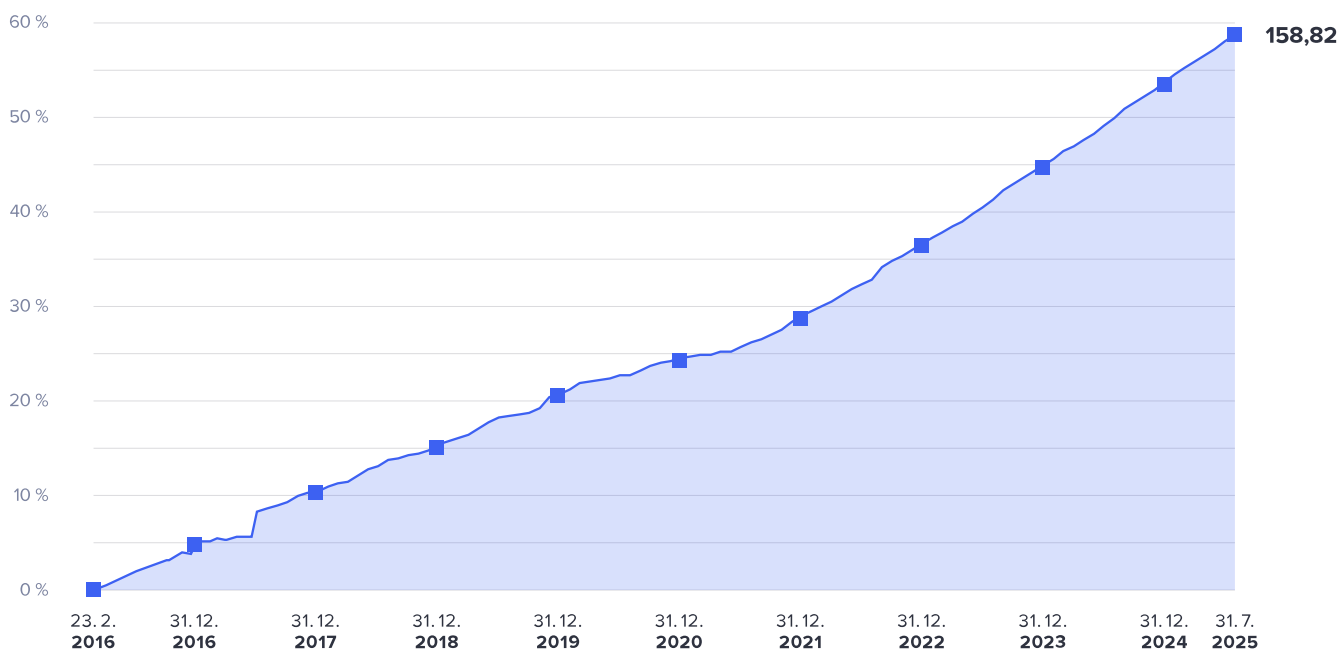
25
objektů

15 000+
klientů fondu

7,15 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. 07. 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 červenci meziměsíčně o 0,45 % na hodnotu 158,82 Kč, čímž výkonnost dosáhla anualizovaně 5,92 %. Průměrná výkonnost od založení fondu činí 5,03 %. Za uplynulý měsíc nedošlo ke změně ve skladbě portfolia ani nájemního mixu, nájemní smlouvy uzavřené v posledním roce přesahují délku 5,5 roku.

Obraty v českých OC portfolia vzrostly v červnu meziročně o více než 5 %, přičemž návštěvnost ve stejném období zaznamenala nárůst asi o 4,5 %. Na obratech nájemců se tak projevuje stejný trend jako v národním hospodářství, tedy setrvalý nárůst agregátní poptávky a spotřeby. Tento trend ovšem neplatí jen v červnu, hodnota kumulovaného obratu od počátku roku je ve srovnání se stejným obdobím minulého roku vyšší o 3,12 %, čímž stále převyšuje míru inflace v české ekonomice; kumulovaná návštěvnost ve stejném období vzrostla přibližně o stejnou hodnotu.



Filip Emmer

Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Inflace se v české ekonomice stále pohybuje na horní hranici inflačního cíle. V červenci vzrostly spotřebitelské ceny meziměsíčně o 0,5 %, v meziročním vyjádření pak o 2,7 %. Meziměsíční vývoj byl ovlivněn zejména sezonním růstem cen dovolených, ale i vyššími cenami pohonných hmot. Naopak ceny dolů táhly ceny potravin, a to i díky poklesu cen ovoce a zeleniny. Meziměsíční cenový vývoj zvýraznil dlouhodobou divergenci mezi cenami zboží a služeb. Ceny zboží úhrnem klesly o 0,2 %, zatímco ceny služeb vzrostly, a to o 1,4 %. Ceny potravin byly hlavním faktorem mírného meziročního zpomalení oproti červnu. Ty oslabil svůj meziroční růst a v porovnání s loňským červencem byly vyšší zhruba o 5 %. Náklady vlastnického bydlení (imputované nájemné) meziročně vzrostly o 4,9 %.

Mezinárodní srovnání dle HICP byla inflace v ČR – 2,5 % – mírně nadprůměrná. Průměr za eurozónu byl 2 %, za všechny země EU 2,3 %. Nejvyšší byla v červenci v Estonsku (5,6 %) a nejnižší na Kypru (0,1 %).

Výše zmíněný růst cen služeb je spolu s dynamikou úvěrů (a tím pádem růstem množství peněz v ekonomice) a opět rychle rostoucími cenami nemovitostí důvodem, proč centrální banka musí nadále držet zpřísněnou měnovou politiku. Proto bankovní rada ČNB jednohlasně rozhodla na posledním zasedání v minulém týdnu, že ponechává úrokové sazby na stejné úrovni. Dvoutýdenní repo sazba tak zůstává na 3,5 %. Tržní sazba PRIBOR poslední dva měsíce klesá už jen velmi

pozvolna, sazba tříměsíčního PRIBOR byl v červenci na průměrné hodnotě 3,49 %. Domníváme se, že ČNB přistoupí do konce roku už jen k jednomu snížení.

Prognóza české ekonomiky je relativně optimistická. Česká ekonomika postupně ožívá. Podle předběžného odhadu ČSÚ vzrostl HDP ve druhém čtvrtletí letošního roku v mezičtvrtletním vyjádření o 0,2 %, meziročně o 2,4 %. Například dle ČNB letos vzroste HDP o 2,6 %. Stejným tempem by měla ekonomika růst i v roce příštím. V roce 2027 pak mírně zrychlit na 2,9 %, což si vyžádá mírný růst sazeb. Výrazným vnějším rizikem cenového vývoje v roce 2027 bude spuštění druhého evropského systému pro obchodování s emisemi (ETS2).

Míra úspor českých domácností v posledních letech výrazně vzrostla, což umožnilo alokovat větší objem prostředků také na finančním trhu. Zatímco v minulé dekádě se průměrná míra úspor pohybovala kolem 11 % disponibilního příjmu, od roku 2020 dosahuje v průměru více než 19 %. Tento trend se odráží i v růstu celkového objemu aktiv domácností umístěných na finančním trhu, který ke konci roku 2024 dosáhl téměř 7 bilionů Kč, což představuje nárůst o více než 54 % oproti závěru roku 2019. Struktura úspor se zároveň významně proměňuje – podíl prostředků investovaných do investičních fondů vzrostl z 12 % v roce 2019 na více než 20 % v roce 2024.

Státní rozpočet vypadá v relativně lepší kondici než loni. Za leden až červenec skončil s deficitem ve výši 168 mld. Kč, tj. o 24 mld. Kč méně než loni. Nicméně nižší saldo bylo způsobeno zejména vyšším růstem příjmů – o 6,0 %, podpořený inkasem daní a pojistného vyšším o téměř 9 %, zatímco celkové výdaje rostly o 3,3 % (o 43 mld. Kč více než loni touto dobou). Pozitivně je možné vnímat pomalejší růst sociálních výdajů (+2,5 %) a rychlejší růst investičních výdajů – o 13,7 %.



Představení nemovitosti

Retail park Szczecin

Nákupní park o rozloze více než 14 200 metrů čtverečních se nachází v jihozápadní části polského města Štětín a pyšní se 100% obsazeností. Najdete zde obchody s vybavením pro dům a zahradu, elektronikou a sportovním sortimentem. Nabídku doplňuje zábavní sektor, včetně největšího trampolínového parku ve Štětíně – Fun and Jump, a supermarket Aldi. Mezi nájemníky patří společnosti Abra, Action a prodejce sportovního zboží Decathlon.

604

Na podzim letošního roku se v obchodním centru Haná Olomouc otevře nový obchod o ploše více než 604 metrů čtverečních, který vznikne spojením tří stávajících jednotek. Prostor si na pět let pronajala společnost SINSAY, polská módní značka nabízející oblečení a doplňky pro ženy, muže i děti za příznivé ceny. Na český trh vstoupila v roce 2013 a od té doby zde vybudovala síť čítající více než 95 prodejen. Olomoucká pobočka nabídne zákazníkům široký výběr produktů v moderním a příjemném prostředí.

Zajímavost

V obchodním centru Géčko Liberec přivítáme nového nájemce CrossCafe. Podepsali jsme pětiletou smlouvu na jednotku o velikosti 145 metrů čtverečních. Tato česká kavárenská síť vznikla v Plzni, kde v roce 2007 otevřela první pobočku a spustila vlastní výrobu dortů. Dnes společnost provozuje 23 kaváren v 10 městech. V Liberci se tak zákazníci brzy mohou těšit na voňavou kávu, čerstvé sendviče, saláty a sladké dezerty v příjemné atmosféře nově otevřené kavárny.

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

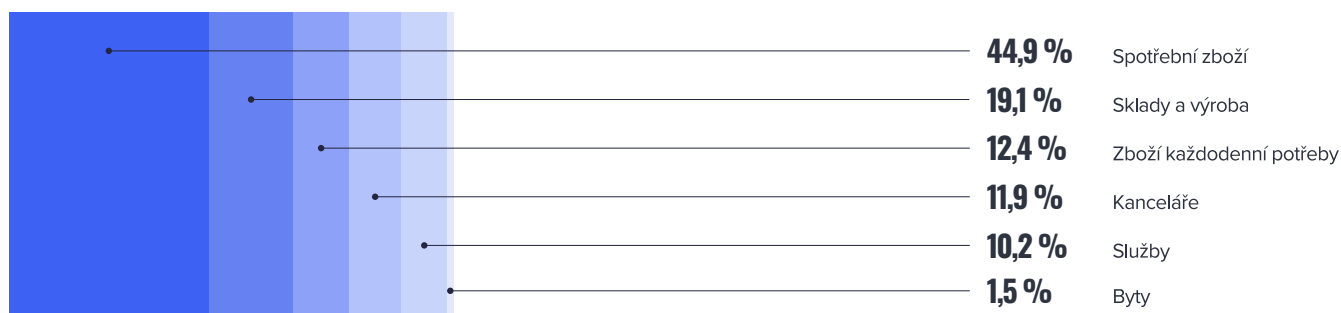
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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