

Fondový report 08/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

5,91 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 31. 08. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	159,83
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+59,83 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,64 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	3,95 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	5,91 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	7,52 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,06 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,03 let
Průměrná obsazenost budov	93,09 %
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	+0,64	-	-	-	-	+3,95 %
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

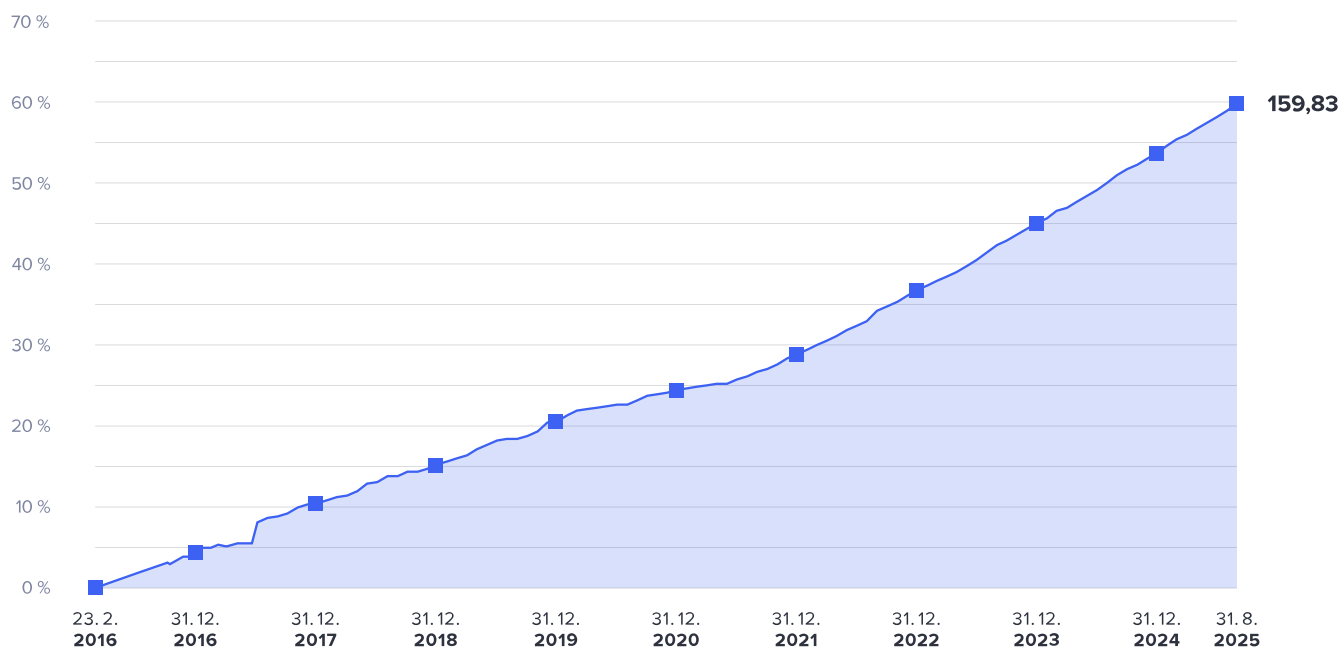
26
objektů

15 000+
klientů fondu

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. 08. 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) vzrostla v srpnu o 0,64 % na hodnotu 159,83 CZK, čímž dvanáctiměsíční výkonnost fondu dosáhla 5,91 %. Podlahové plochy jsou obsazeny z téměř 93 % a fond spravuje 26 objektů s pronajimatelnou plochou přesahující 215 tisíc metrů čtverečních.

Návštěvnost českých obchodních center v portfoliu činila od ledna do srpna 4,45 milionu návštěvníků. Meziročně do těchto objektů zavítalo takřka o 4 % více zákazníků, což ve srovnání s rokem 2023 představuje nárůst téměř pětiprocentní. Polská část portfolia, jejíž poptávka je více ovlivněna větší mírou růstu cen v polské ekonomice, je co do návštěvnických trendů volatelnější. Oproti roku 2024 je zatím návštěvnost od začátku letošního roku do konce července nižší asi o 2 %, avšak při pohledu na rok 2023 vzrostl počet zákazníků o více než 13,6 %. Ve střednědobém horizontu tak polské nemovitosti těží z nárůstu reálné kupní síly populace.



Filip Emmer

Analytik CZECH FUND



Komentář Martina Slaného

Začneme tradičně vývojem spotřebitelských cen. Ty v srpnu meziměsíčně vzrostly o 0,1 %, meziročně o 2,5 %, což tedy znamená, že se inflace pohybuje nad dvouprocentním cílem České národní banky (ČNB). Na meziměsíční i meziroční růst měly největší vliv ceny potravin. Nadále přetrvává další proinflační faktor – ceny služeb. Potvrzují to jak meziměsíční data (kdy ceny zboží úhrnem klesly o 0,2 %, zatímco ceny služeb naopak o 0,5 % vzrostly), tak pohled meziroční (ceny zboží úhrnem vzrostly o 1,1 % a ceny služeb o vysokých 4,7 %). Dle ČNB je mezi největšími inflačními riziky, vedle zmíněných cen služeb, také nejistota ohledně fiskální politiky před říjnovými volbami a zejména rychlý růst mezd.

Ve druhém čtvrtletí vzrostla průměrná hrubá měsíční nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců v české ekonomice proti stejnému období předchozího roku o 7,8 %. Po očištění o inflaci pak reálně vzrostla o 5,3 %. Průměrná mzda již atakuje 50 tisíc korun, konkrétně 49 402 Kč. V české ekonomice vzrostl objem mezd nejen rychlejším růstem mezd samotných, ale i růstem počtu zaměstnanců (za druhé čtvrtletí meziročně o 0,4 % více).

Naopak faktorem, který pomáhá tlumit cenové tlaky, zůstává česká koruna. Česká měna de facto posledního tři čtvrtě roku kontinuálně posiluje vůči hlavní měně, euru. V srpnu posílila z 24,6 na 24,4 koruny za euro a je zhruba o korunu silnější než v říjnu loňského roku.

V letních měsících tradičně končí v deficitu obchodní výměna. Nejinak tomu bylo i letos. V červenci skončila bilance zahraničního obchodu se zbožím v běžných cenách schodkem 1,7 mld. Kč, který byl meziročně o 5,5 mld. Kč menší než loni. Za leden až červenec dosáhl přebytek obchodní bilance 136,7 mld. Kč, což představovalo meziroční pokles o 9,4 mld. Kč. Od začátku roku stoupl vývoz o 4,5 % a dovoz o 5,1 %.

Ministerstvo financí odeslalo vládě k projednání nejdůležitější ekonomický zákon roku – návrh státního rozpočtu na rok 2026. Předložený návrh pracuje s celkovými výdaji státu ve výši 2 380,3 mld. Kč a příjmy 2 094,3 mld. Kč. Výsledný plánovaný deficit je tedy 286 mld. Kč, což výrazně převyšuje letošní plánovaný deficit 241 miliard Kč. S největší částkou bude hospodařit Ministerstvo práce a sociálních věcí, přes 990 miliard korun. Z toho největší část (739,6 mld. Kč) připadá na penze (meziročně se plánuje vydat o 22 mld. korun více). Druhou největší kapitolou je školství s rozpočtem přes 276 miliard Kč. Zde dochází k určitému optickému poklesu o 14 mld. Kč mj. jako důsledek změny financování platů nepedagogických pracovníků, jelikož financování přechází ze státního rozpočtu na obce. Relativně nejvíce vzroste rozpočet Ministerstvu průmyslu a obchodu – konkrétně o vysokých 85 % (o 30 mld. Kč více), neboť přes 18 mld. Kč je určených na přípravné práce k výstavbě dvou nových jaderných bloků v Dukovanech. Mezi rozpočtovými premianty je i obrana s rozpočtem 175,8 mld. Kč, tj. o 21,4 mld. Kč více než letos. Naopak s největším snížením výdajů se bude muset popasovat nový ministr dopravy. Pozitivem rozpočtu je, že deset procent všech rozpočtových výdajů má v příštím roce směřovat na investice. Negativem zůstává, že 90 % výdajů tvoří výdaje mandatorní povahy. Otázkou samozřejmě zůstává, zda a co udělá s návrhem rozpočtu nově nastoupivší vláda.



Představení nemovitosti

Centro Ostrava nákupní park

Retail park v Ostravě je umístěn v hustě obydleném městském obvodu Třebovice, na hlavní spojnici mezi centrem města a Porubou. Nemovitost se nachází v sousedství populárního hypermarketu Tesco a nabízí téměř 8 tisíc metrů čtverečních pronajímatelných ploch. Mezi hlavní nájemce patří silné značky jako Mountfield, JYSK, Sinsay, Super Zoo nebo Koberce Breno. Retail park se dlouhodobě těší 100% obsazenosti a pro zákazníky zajišťuje dostatek parkovacích kapacit.

336

Teta Drogerie prodloužila svou nájemní smlouvu v obchodním centru Haná Olomouc na dalších pět let. Společnost si pronajímá prodejnu o velikosti 336 metrů čtverečních od roku 2016. Svým zákazníkům poskytuje široký sortiment z řad kosmetiky, drogistického zboží, zdravých potravin, produktů pro domácí mazlíčky a nově i vybraná léčiva a vitamíny. Teta Drogerie je ryze česká značka s největší sítí drogerií v republice. Celkem provozuje více než 500 prodejen Teta a 270 obchodů s označením Top Drogerie.

Zajímavost

V retail parku Most jsme při opravě střechy zvolili inovativní řešení společnosti Smart Save Energy. Reflexní nátěr, který odráží až 88 % tepelného záření, snižuje energetickou náročnost budovy a zajišťuje komfortní vnitřní prostředí po celý rok. Nanesení nátěru přímo na původní fólii ušetřilo náklady i ekologickou zátěž spojenou s její výměnou. Úprava střechy nám přinese nižší ztráty tepla v zimě a méně přehřívání v létě. Toto řešení by mělo zvýšit i efektivitu fotovoltaické elektrárny, kterou budeme instalovat na podzim.



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

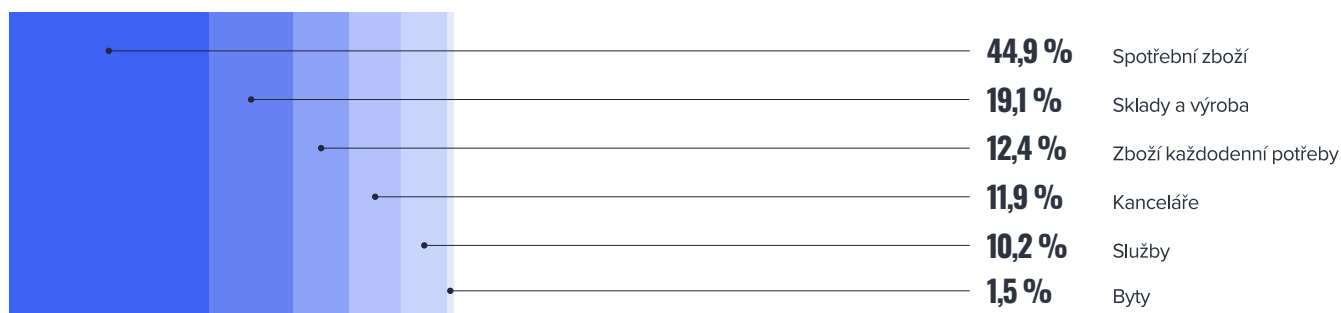
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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