

Fondový report 11/25

Výkonnost
podílových listů Class
CZK za 12 měsíců

5,94 %

czech-fund.cz/real-estate

Aktuální data ke dni 30. 11. 2025

Název instrumentu	Czech Real Estate Investment Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	162,05
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+62,05 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,46 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	5,40 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	5,94 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	8,03 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,07 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,01 let
Průměrná obsazenost budov	94,12 %
Hodnota nemovitostí	8,64 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	+ 0,46	-	+5,40 %
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

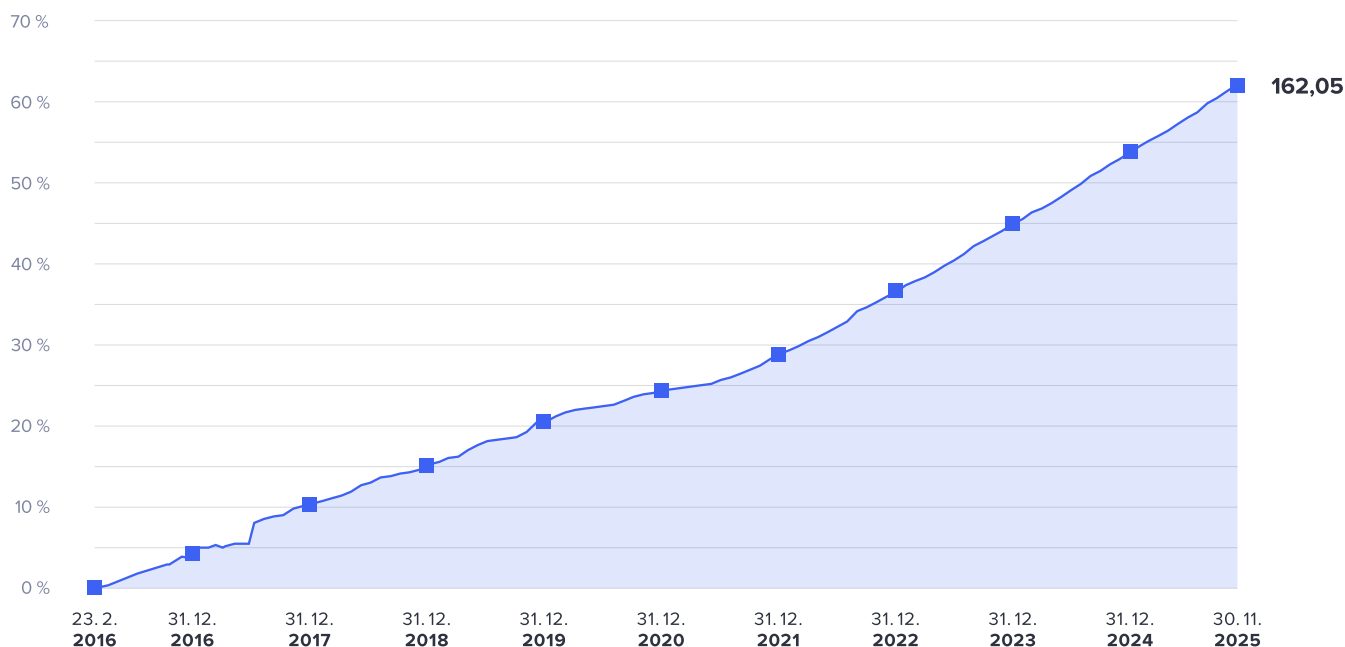
24
objektů

15 000+
klientů fondu

8,64 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. 2016–30. 11. 2025. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky - změna názvu fondu

Vážení klienti,

fond Czech Real Estate Investment Fund zanedlouho oslaví dekádu své existence. Za tu dobu se zařadil mezi největší nemovitostní fondy na českém trhu a rozrostl se jak počtem svých aktiv, tak i jejich regionálním profilem. Aktuálně najdete nemovitosti fondu nejen v Česku, ale i v Polsku a od letošního roku i v Maďarsku. Spolu se sjednocováním značek v rámci skupiny EFEKTA proto dojde v počátku roku 2026 ke změně názvu fondu – nově na **EFEKTA Real Estate Fund**. Změna názvu je přirozeným strategickým krokem, jenž lépe reflektuje identitu fondu a posiluje jeho pozici i v zahraničí. Strategie, správa i fungování fondu zůstávají zachovány beze změny a pro vás jako investory se nic nemění. Fond i nadále svou strategií míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem, profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.



Martin Slaný

Hlavní ekonom skupiny

Česká ekonomika roste rychleji. Dle zpřesnění statistiků se reálný hrubý domácí produkt (HDP) ve třetím čtvrtletí letošního roku zvýšil mezičtvrtletně o 0,8 % a meziročně o 2,8 %. Růst byl způsoben zejména spotřebou domácností, která odráží nižší míru úspor i silný mzdový růst. Meziroční růst HDP byl nicméně podpořen všemi složkami agregátní poptávky, včetně poptávky ze zahraničí.

Spotřebitelské ceny meziměsíčně klesly o 0,3 %. Meziročně vzrostly o 2,1 %, což je nejnižší meziroční změna od letošního dubna. Meziměsíční i meziroční vývoj byl pozitivně ovlivněn zejména cenami potravin a poklesem jádrové inflace. Naopak inflaci táhnou opakovaně vzhůru ceny bydlení a služeb. Náklady vlastnického bydlení meziročně vzrostly o 4,8 % zejména v důsledku růstu cen nových nemovitostí. Ceny nájemného byly vyšší o 6,2 %, vodného o 4,2 %, tepla a teplé vody o 1,6 %.

Inflace v Česku zůstává relativně nízká i v mezinárodním kontextu. Podle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) dosáhl u nás meziroční růst cen v listopadu 1,8 %, což je pod průměrem eurozóny (2,2 %). Pro srovnání, v Německu činila harmonizovaná inflace 2,6 % a na Slovensku 3,8 %. Nejvíce rostly ceny v Rumunsku (8,4 %) a nejnižší růst byl naopak na Kypru (0,2 %).

Úrokové sazby zůstávají stabilní – jak ty určované ČNB (základní repo sazba zůstává na 3,5 %), tak ty tržní. Například tříměsíční PRIBOR se pohybuje posledního půl roku kolem 3,5 %, aktuálně ke konci listopadu na 3,56 %. Od

května ale trendově rostou úrokové swapy značící, že trh nepočítá dále s poklesem sazeb, ale v delším horizontu spíše s jejich menším růstem. V listopadu se pohybovala pětiletá korunová IRS sazba kolem hodnoty 4 %. Naopak kurz koruny vůči hlavním měnám zůstává relativně stabilní. V průběhu listopadu se kurz vůči euru pohyboval přibližně kolem úrovně 24,20 CZK/EUR, zatímco vůči americkému dolaru se koruna držela převážně pod hranicí 21 CZK/USD.

Podle předběžných údajů skončila v říjnu bilance zahraničního obchodu se zbožím v běžných cenách přebytkem 26,0 mld. Kč, tj. meziročně o 15 mld. Kč více. K příznivému výsledku přispěl vývoj vůči zemím EU, kde se přebytek meziročně zvýšil téměř o 12 mld. Kč, ale také omezení deficitu obchodu se státy mimo EU, který se zmenšil zhruba o 5 mld. Kč. Za prvních deset měsíců letošního roku dosáhl celkový přebytek obchodní bilance přibližně 200 mld. Kč. Od počátku roku se vývoz meziročně zvýšil o 2,9 % a dovoz vzrostl o 3,0 %.

Makroekonomické predikce na rok 2026 naznačují relativně příznivý vývoj. Růst reálného HDP by měl přesáhnout 2 %. Inflace by se měla pohybovat blízko inflačního cíle, přibližně na úrovni 2,3 %. Kurz koruny by měl zůstat stabilní a pohybovat se pod hranicí 24,5 CZK/EUR. Míra nezaměstnanosti má zůstat celkově stabilní s možností jen mírného nárůstu. Stabilita úrokových sazeb pak bude záviset nejen na postupném odeznění domácích inflačních tlaků (ceny služeb, růst mezd, rozpočtová politika), ale také na načasování a konkrétní podobě implementace systému emisních povolenek ETS2.



Představení nemovitosti

Retail park Český Těšín

Oblíbený retailový park v Českém Těšíně disponuje pronajímatelnou plochou o rozloze bezmála 9 500 metrů čtverečních. Mezi jeho nájemci najdete například prodejnu Kik či drogerii Rossmann. Díky obsazení atraktivními značkami a sousedním hypermarketem Tesco se jedná o populární nákupní destinaci, která si dlouhodobě drží 100% obsazenost.

774

V OC Olomouc CITY byla v listopadu otevřena nová pobočka značky Form Factory. Fitness centrum, nazvané „Posilka“, vzniklo spojením tří sousedních nájemních jednotek, čímž se vytvořil moderní prostor o rozloze 774 metrů čtverečních. Form Factory patří mezi přední fitness sítě v České republice, provozuje více než 30 poboček a je oblíbené pro své moderní vybavení a širokou škálu cvičebních programů.

Zajímavost

Listopad přinesl do OC Olomouc CITY novou prodejnu Kytka od Pepy, jednu z nejrychleji rostoucích květinářských sítí v Česku. Značka letos výrazně expanduje a otvírá desítky nových poboček díky úspěšnému franšízovému modelu, který láká podnikatele i investory. Kytka od Pepy je moderní květinářství zaměřené na čerstvé květiny za příznivé ceny, což z něj dělá oblíbenou volbu zákazníků.



Mapa působnosti v České republice a v Polsku

Česká republika

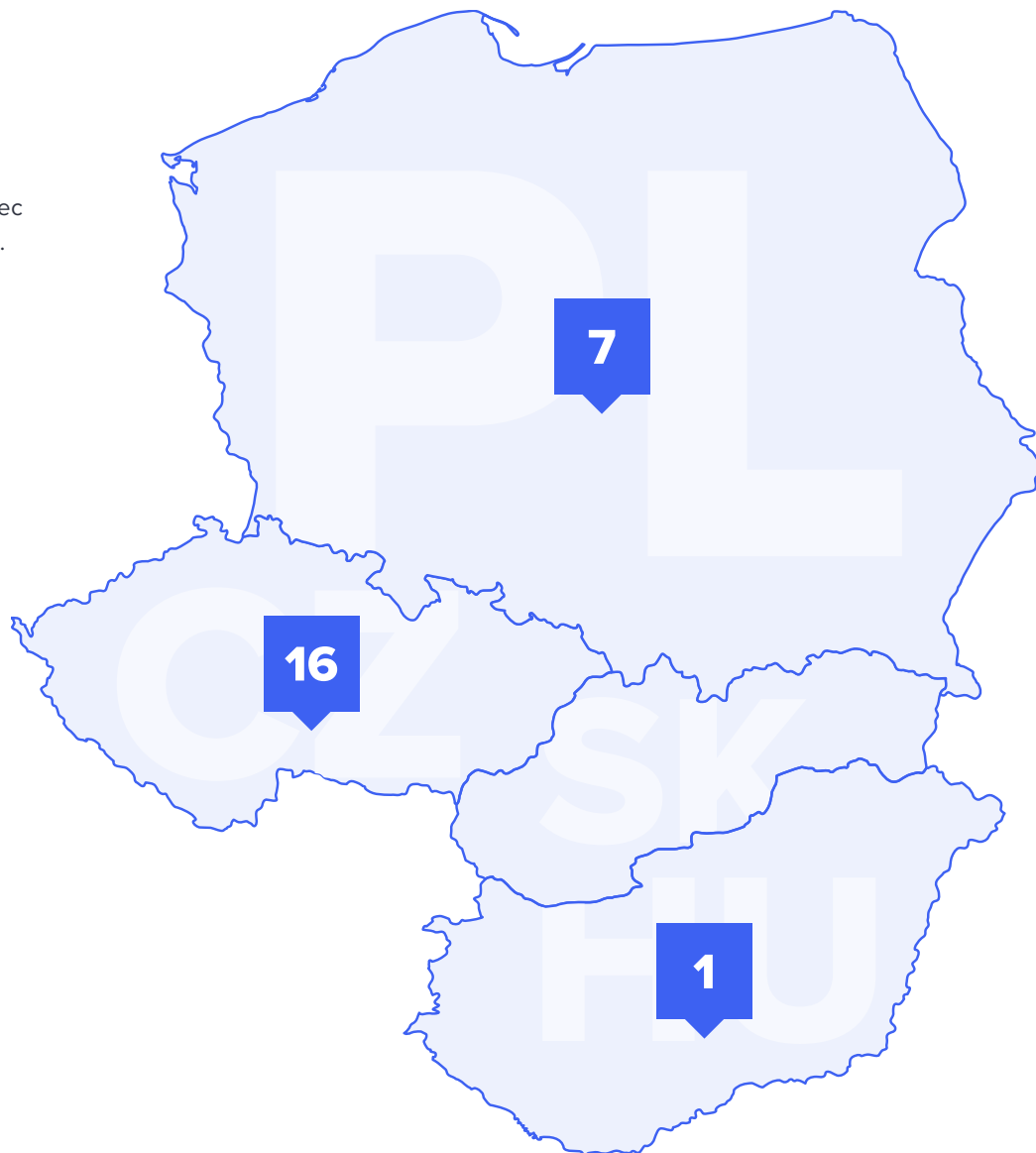
Cataler Týniště
Centro Ostrava Retail Park
JYSK Mělník
JYSK Písek
JYSK Vyškov
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec
Logistický park Týniště II. a III.
Most Retail Park
OC Géčko Liberec
OC Haná Olomouc
OC Lannova
Olomouc City
Retail Park Český Těšín
Retail Park Mělník
Tesco Český Těšín

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

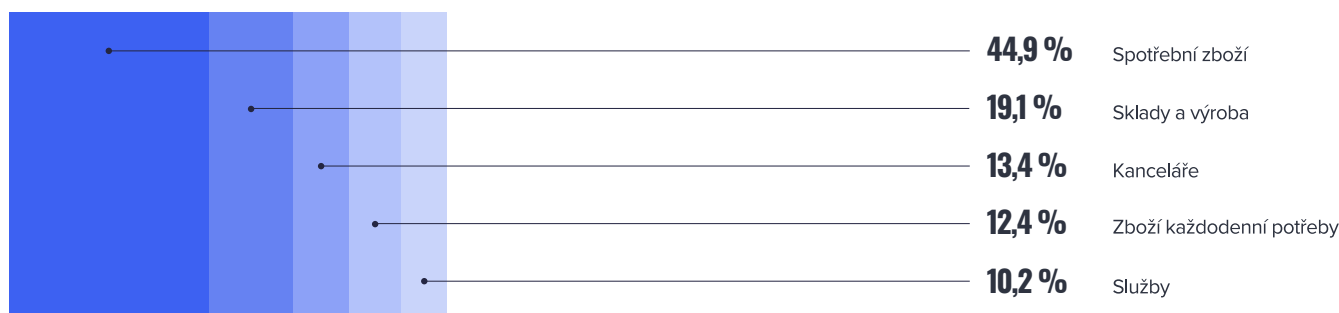
Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund byl spuštěn v roce 2016. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice a Polsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a stabilním výnosem, který lze predikovat z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

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