

# Report fondu Class CZK

01/2026

# ke dni 31. 01. 2026

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Název instrumentu                                              | EFEKTA Real Estate Fund Class CZK |
| Obhospodařovatel fondu                                         | CAIAC Fund Management AG          |
| Cena podílového listu Class CZK                                | <b>163,70</b>                     |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od založení               | +63,70 %                          |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc         | 0,52 %                            |
| Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku           | 0,52 %                            |
| Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců              | <b>5,93 %</b>                     |
| Hodnota aktiv pod správou (AUM)                                | 8,43 mld. CZK                     |
| Průměrná roční výkonost podílových listů Class CZK od založení | 5,09 %                            |
| Průměrný poměr LTV (loan-to value)                             | 49 %                              |
| Průměrná doba expirace nájmu                                   | 3,20 let                          |
| Průměrná obsazenost budov                                      | 93,70 %                           |
| Hodnota nemovitostí                                            | 9,61 mld. CZK                     |
| Pronajímatelná plocha                                          | 258 517 m <sup>2</sup>            |

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lafv.li](http://www.lafv.li)).

## Výnos podílových listů Class CZK

|             | I.    | II.   | III.  | IV.   | V.    | VI.   | VII.  | VIII. | IX.   | X.    | XI.   | XII.  | Celkem*          |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------------|
| <b>2026</b> | +0,52 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | <b>+0,52 %</b>   |
| <b>2025</b> | +0,51 | +0,49 | +0,41 | +0,42 | +0,48 | +0,50 | +0,45 | +0,64 | +0,48 | +0,44 | +0,46 | +0,49 | <b>+5,92 %</b>   |
| <b>2024</b> | +0,50 | +0,53 | +0,35 | +0,42 | +0,52 | +0,51 | +0,58 | +0,64 | +0,47 | +0,44 | +0,45 | +0,51 | <b>+6,06 %</b>   |
| <b>2023</b> | +0,50 | +0,37 | +0,38 | +0,45 | +0,53 | +0,54 | +0,57 | +0,71 | +0,41 | +0,44 | +0,48 | +0,49 | <b>+6,03 %</b>   |
| <b>2022</b> | +0,39 | +0,42 | +0,42 | +0,44 | +0,50 | +0,43 | +0,43 | +1,00 | +0,39 | +0,46 | +0,50 | +0,49 | <b>+6,02 %</b>   |
| <b>2021</b> | +0,08 | +0,15 | +0,07 | +0,18 | +0,08 | +0,38 | +0,33 | +0,36 | +0,39 | +0,35 | +0,57 | +0,53 | <b>+3,53 %</b>   |
| <b>2020</b> | +0,52 | +0,44 | +0,17 | +0,17 | +0,11 | +0,20 | +0,06 | +0,40 | +0,42 | +0,20 | +0,14 | +0,35 | <b>+3,23 %</b>   |
| <b>2019</b> | +0,26 | +0,37 | +0,23 | +0,57 | +0,57 | +0,41 | +0,15 | +0,08 | +0,19 | +0,49 | +0,94 | +0,21 | <b>+4,58 %</b>   |
| <b>2018</b> | +0,37 | +0,26 | +0,25 | +0,48 | +0,73 | +0,27 | +0,56 | +0,10 | +0,38 | +0,09 | +0,31 | +0,54 | <b>+4,43 %</b>   |
| <b>2017</b> | +0,04 | +0,27 | -0,14 | +0,34 | +0,01 | +2,48 | +0,40 | +0,28 | +0,23 | +0,72 | +0,28 | +0,15 | <b>+5,17 %</b>   |
| <b>2016</b> | X     | X     | +0,51 | -     | -     | +1,36 | -     | -     | +1,18 | -     | -     | +1,89 | <b>+5,04 %**</b> |

\* 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](http://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

**16 000+**

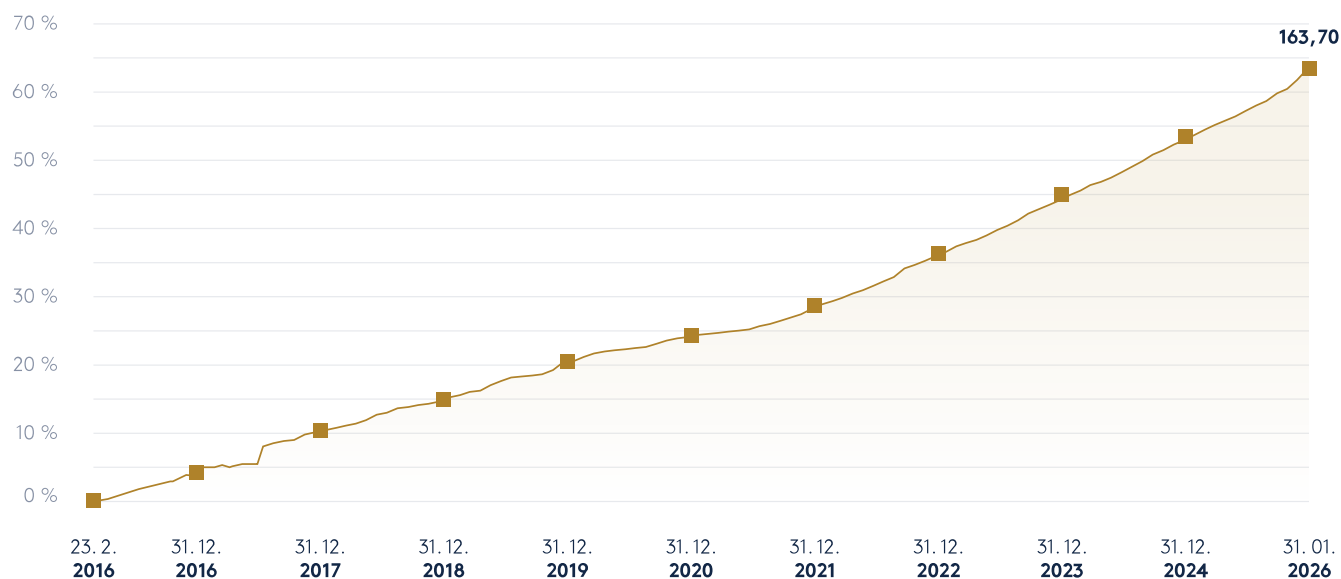
klientů fondu

**9,61 mld. CZK**

hodnota nemovitostí

## Hodnota podílového listu Class CZK

— Vývoj hodnoty 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. 01. 2026. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota CZK podílového listu nemovitostního fondu EFEKTA REAL ESTATE FUND vzrostla v lednu na 163,70 CZK, čímž dvanáctiměsíční výkonnost dosáhla 5,93 %. Obsazenost portfolia ve 26 nemovitostech dosahuje 93,7 % s celkovou pronajimatelnou plochou přes 258 tisíc metrů čtverečních.

Výhled segmentu kancelářských prostor na českém trhu pro letošní rok indikuje pokles neobsazenosti, zejména v lokalitách s dobrou dostupností do center metropolí. Příčinou je nízká nabídka nových prostor, která vede také k tlaku na růst nájemného. Maloobchodní segment vykazuje silnou poptávku po retail parcích, zatímco růst nájemného v obchodních centrech by měl být spíše mírný.

Polský kancelářský trh vykazuje lehce odlišný trend. Ve Varšavě aktuálně probíhá redevelopment celé řady budov, který ve spojitosti s omezenou novou výstavbou vede k dočasnému poklesu nabídky pronajimatelných ploch. To povede k růstu nájemného v nejatraktivnějších lokalitách, tedy zejména v centru města a ve čtvrti Wola. Maloobchod zůstává perspektivní také díky očekávané indexaci nájmu na úrovni 4 %, vstupu nových značek na trh a silící kupní síle poptávky.



**Filip Emmer**

Analitik EFEKTA Real Estate Fund



## Komentář Martina Slaného

Navzdory relativně slušnému růstu české ekonomiky, který potvrdily i nedávné výsledky za poslední čtvrtletí (HDP vzrostl mezičtvrtletně o 0,5 % a meziročně o 2,4 %), ochlazuje zejména kvůli dopadu do průmyslu na trh práce. Potvrzují to data jak Českého statistického úřadu (ČSÚ), tak evidence úřadů práce. Dle statistik míra zaměstnanosti (jako podíl zaměstnaných k celé populaci 15–64letých) dosáhla v prosinci 75,2 %, což bylo oproti prosinci 2024 o 0,3 procentního bodu méně. Především se zastavil růst zaměstnanosti žen. Ministerstvo práce a sociálních věcí reportovalo již lednová data z úřadů práce, kdy nezaměstnanost (jako podíl registrovaných na úřadech práce k obyvatelům v ekonomicky aktivním věku) dosáhla v lednu 5,1 %, tj. o 0,3 více než v prosinci. Loni v lednu byla nezaměstnanost 4,3 %. Místo si prostřednictvím pracovních úřadů hledalo v lednu přes 378 tisíc osob, což bylo o 24 tisíc více než v prosinci a o 58 tisíc více než v lednu roku 2025. Mezi kraji byla nejvyšší nezaměstnanost tradičně v Ústeckém kraji (7,5 %), naopak nejnižší opět v Praze (3,8 %). V datech se projevil nejen sezonní lednový efekt, ale i dlouhodobé ochlazování trhu práce, které je patrné minimálně v posledním půl roce.

Měnové podmínky se v lednu nezměnily. Bankovní rada ČNB na posledním jednání ponechala úrokové sazby na stávající úrovni, dvoutýdenní repo sazba tedy zůstává na 3,5 %. Kurz koruny zůstal relativně stabilní a pohyboval se v rozmezí 24,15–24,35 CZK/EUR. Přestože inflace již stabilně setrvává kolem cílové hodnoty 2 %, resp. v lednu se dostala dokonce pod tento cíl (dle předběžného odhadu spotřebitelské ceny v lednu meziměsíčně vzrostly o 0,9 % a meziročně o 1,6 %), bankovní rada zůstává opatrná a o ponechání sazeb rozhodla jednomyslně. Ke konci loňského roku skončily devizové rezervy ČNB ve výši 142 miliard euro. Polovinu toho tvořily dluhopisy (primárně vládní), přes 26 % akcie, instrumenty peněžního trhu přibližně 17 % a například zlato zaujímalo v celkových rezervách kolem 6 %.

Poslanecká sněmovna začala projednávat revidovaný státní rozpočet na letošní rok. Navržený schodek se má meziročně zvýšit na 310 miliard korun. Příjmy se podle návrhu meziročně zvyšují o 31,7 miliardy na téměř 2118 miliard korun. Výdaje mají vzrůst o 100,7 miliardy na téměř 2428 miliard korun. Dle Národní rozpočtové rady je závazný limit deficitu 246 miliard, návrh ho tedy překračuje o 64 miliard korun. Loňský státní rozpočet nakonec skončil výrazně hůře, než jak bylo schváleno. Plánovaný deficit 241 miliard korun se nakonec navýšil na 290,7 miliardy korun. Naopak státní rozpočet za první měsíc skončil vysokým přebytkem 32 miliard korun. Důvodem bylo rozpočtové provizorium, které významně omezuje výdaje státu, které meziročně klesly o téměř 14 %.



#### PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

## Jysk, Pepco Jindřichův Hradec

Budova o rozloze přes 1500 metrů čtverečních se nachází v atraktivní lokalitě u příjezdové komunikace do Jindřichova Hradce. Působí zde prodejna JYSK, mezinárodní maloobchodní řetězec zaměřený na nábytek, matrace a vybavení pro domácnost, který je známý skandinávským designem a dostupnými cenami. Druhým nájemcem je PEPCO, oblíbený diskontní řetězec nabízející oblečení pro celou rodinu, hračky a domácí potřeby. Nemovitost si dlouhodobě udržuje stoprocentní obsazenost.

# 397

Fotovoltaické elektrárny v Liberci, Olomouci a Vyškově za loňský rok vyrobily 945,5 MWh čisté energie. Díky tomu se podařilo snížit emise o více než 397 tun CO<sub>2</sub>, což lze přirovnat k přínosu 18 tisíc stromů. Investice do moderních technologií tak potvrzuje svou efektivitu. Energetická soběstačnost retail parků navíc přispívá k vyšší tržní hodnotě budov a větší stabilitě portfolia v období nestabilních cen energií.

## Zajímavost

V OC Haná Olomouc došlo k prodloužení nájemní smlouvy se společností MAN'S EGO na dalších 5 let. Prodejna o velikosti bezmála 100 metrů čtverečních navazuje na více než třicetiletou tradici rodinné firmy, která působí na českém trhu od roku 1994. Značka se specializuje na kvalitní dámskou a pánskou módu předních evropských výrobců a je známá osobním přístupem i důrazem na nadčasový styl a kvalitní materiály.



# Česká republika, Polsko a Maďarsko

## Česká republika

Cataler Týniště  
Centro Ostrava Retail Park  
JYSK Mělník  
JYSK Písek  
JYSK Vyškov  
JYSK, Pepco Jindřichův Hradec  
Kancelářská budova Polygon House  
Logistický park Týniště II.  
Logistický park Týniště 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

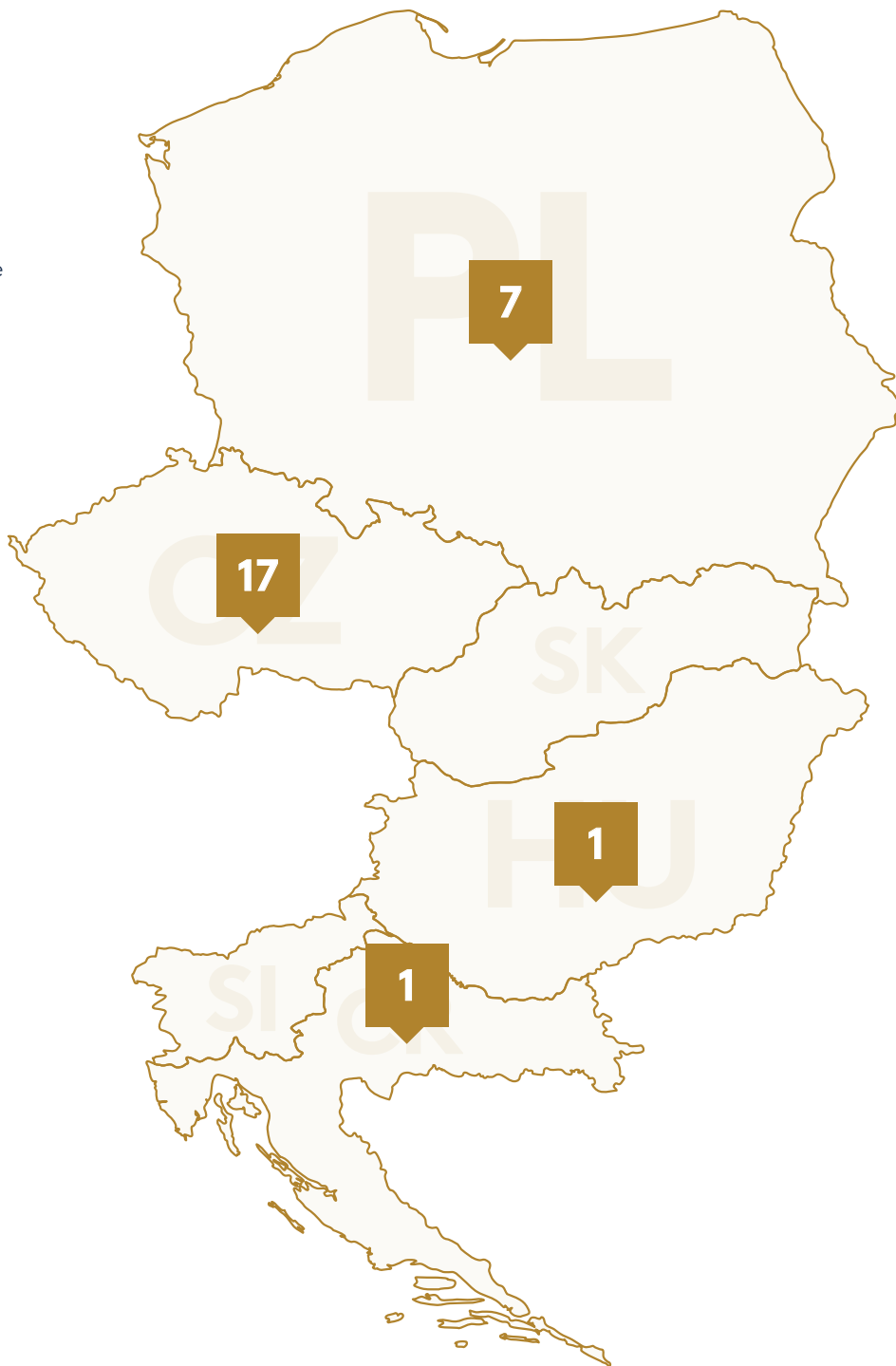
Logistický park Bolesławiec  
OC Ciechanów  
OC Piekary Śląskie  
OC Szczecin  
Retail Park Józefów  
Retail Park Kutno  
Signum Work Station

## Maďarsko

Bartók Ház

## Chorvatsko

Nákupní centrum Rijeka



# Proč investovat do fondu

## 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 na regionální retail, logistiku a lehkou výrobu
- Vhodná skladba bonitních nájemců s převahou prodejců zboží základní potřeby

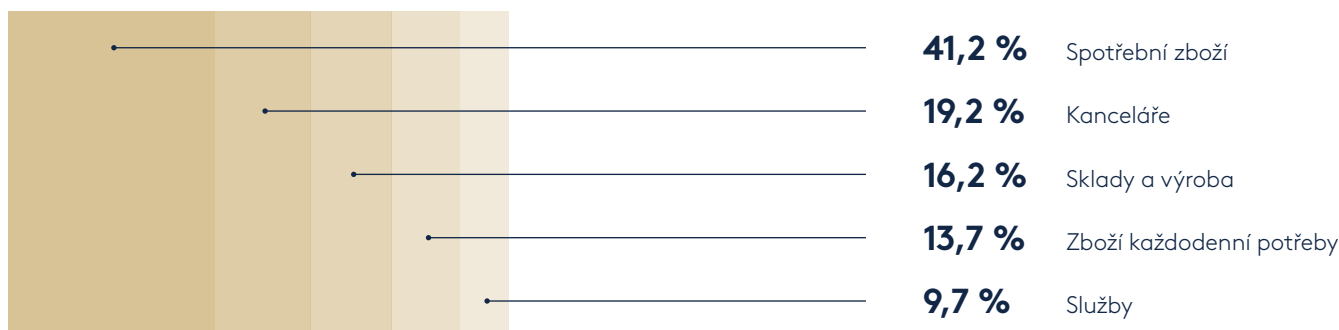
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí 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.

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 střední Evropou. 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 EFEKTA Real Estate 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.efekta.cz](http://www.efekta.cz)).





**EFEKTA Real Estate Fund**

[www.efekta-fund.cz](http://www.efekta-fund.cz)



**EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.**

Distributor

náměstí Svobody 91/20  
602 00 Brno  
+420 545 218 972  
[info@efekta.cz](mailto:info@efekta.cz)

[www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)