

Report fondu Class CZK

05/2026

ke dni 31. 5. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	166,67
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+66,67 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,49 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	2,35 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	5,94 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	8,95 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,11 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,46 let
Průměrná obsazenost budov	93,73 %
Hodnota nemovitostí	11,26 mld. CZK
Pronajímatelná plocha	258 450 m ²

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*
2026	+0,52	+0,50	+0,40	+0,41	+0,49	-	-	-	-	-	-	-	+2,35 %
2025	+0,51	+0,49	+0,41	+0,42	+0,48	+0,50	+0,45	+0,64	+0,48	+0,44	+0,46	+0,49	+5,92 %
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. 2. 2016 do 31. 12. 2016.

10 let

existence

26

objektů

17 000+

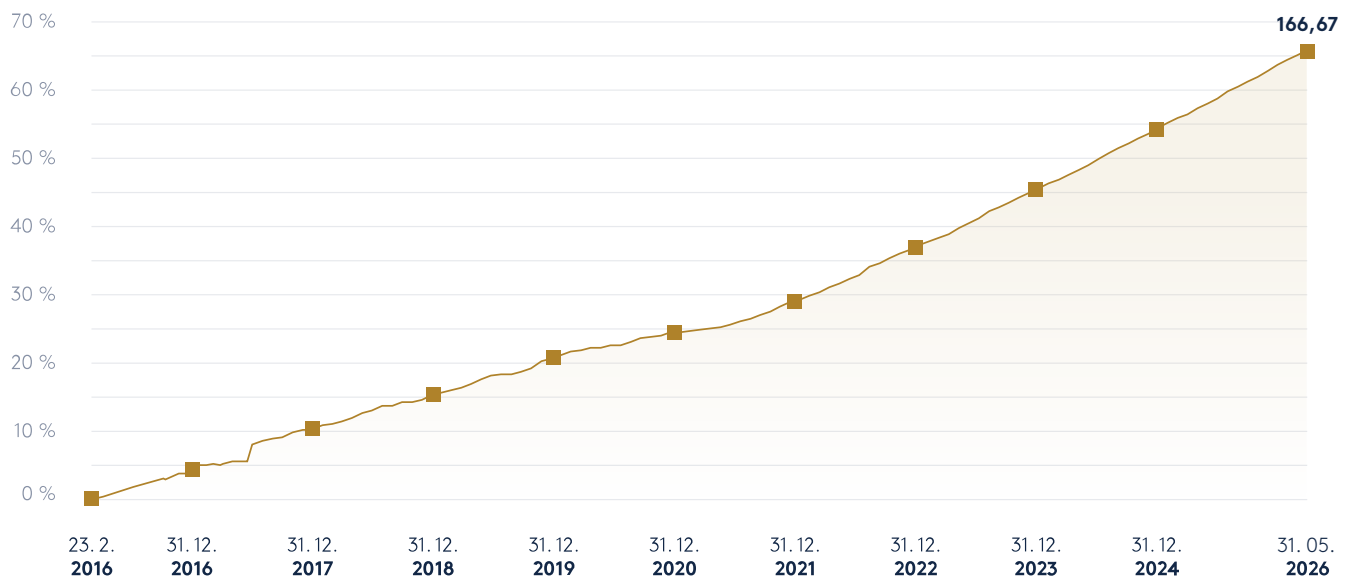
klientů fondu

11,26 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. 2. 2016 – 31. 5. 2026. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota podílového listu CZK nemovitostního fondu EFEKTA Real Estate Fund (EREF) v květnu meziměsíčně vzrostla o 0,49 % a hodnotu ustálila na 166,67 CZK. Dvanáctiměsíční výkonnost činí 5,94 %. Portfolio nemovitostí v květnu nedoznalo změn a meziměsíčně se nezměnila obsazenost.

Maloobchodní tržby v Evropě vykazují relativně vysoké rozdíly napříč zeměmi. Kumulativní procentní změna v realizovaných tržbách je absolutně nejvyšší v Litvě, kde za poslední rok stouply tržby o téměř 9 %, avšak při tamní 5% inflaci je reálný růst tržeb výrazně menší. V TOP 5 ovšem skončilo také Maďarsko, kde meziročně tržby narostly o více než 6 % při růstu cen v ekonomice pod hranici 2 %. Nadprůměrně oproti EU jako celku si vedou prodejci i v ČR a Polsku. U nás realizují maloobchodníci nominálně asi o 4 % vyšší tržby než před rokem, v Polsku pak o asi o půl procentního bodu méně. Průměr zemí EU je ovšem pouze 1,8 % nominálního růstu. Vývoj nejen v posledním roce tak potvrzuje stále silnou prorůstovou pozici zemí, ve kterých je fond EREF investičně aktivní.



Filip Emmer

Analytik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Květen přinesl první dobrou zprávu ohledně cenového vývoje. Meziroční růst spotřebitelských cen zpomalil na 2,1 % z dubnových 2,5 %. Meziměsíčně ceny vzrostly jen o 0,1 %, přičemž meziměsíční vývoj táhly zejména potraviny a náklady na bydlení. Zdá se, že zafungovala kombinace cenové regulace pohonných hmot a posilující koruny a druhotné efekty šoku se tak do zbylé části spotřebitelského koše zatím přelévají jen omezeně. Vláda zatím počítá s regulací cen pohonných hmot do konce června. Mimořádná tržní situace tedy dle vlády trvá a s ní i otázka, jak dlouho lze cenový strop udržet, aniž by se problém pouze odsouval v čase.

Zásadní událostí pro celý region je však obrat měnové politiky v eurozóně. Evropská centrální banka (ECB) dne 11. června zvýšila všechny tři základní sazby o 25 bazických bodů. Jde o první zvýšení po téměř třech letech. Ostatně, inflace v eurozóně v květnu zrychlila na 3,2 %. Vzniká tak pozoruhodná divergence. Zatímco česká inflace se vrací k cíli a ČNB na květnovém zasedání ponechala repo sazbu na 3,50 %, eurozóna zpřísňuje. Snižující se úrokový diferenciál mezi korunou a eurem představuje riziko slabší koruny, která dosud působila jako významný protiinflační stabilizátor. Změna politiky ECB tak může urychlit i debatu v ČNB o zpřísnění měnové politiky.

Vyšší cena dlouhodobých peněz se již propisuje do hypotečního trhu. Průměrná nabídková sazba vzrostla v dubnu na 5,18 % a v květnu na 5,19 %, v červnu pak vystoupala na 5,30 %. Za růstem nestojí primárně ČNB, ale vývoj úrokových swapů, které bankám určují cenu dlouhodobých zdrojů. A právě

ty červnový krok ECB dále podpoří. Po rekordním březnu očekáváme postupné ochlazování úvěrové dynamiky ve druhé polovině roku.

Fundament nemovitostního trhu nicméně zůstává silný. Ceny bytů v prvním čtvrtletí meziročně vzrostly o 12,5 %, rodinných domů o 9,1 % a pozemků o 8 %; růst nabídkových cen bytů sice zpomalil na 12,9 %, zůstává však výrazně nadprůměrný a v regionech je rychlejší než v Praze. Hlavní příčinou je pokračující strukturální převis poptávky nad nabídkou.

Poptávkovou stranu navíc podpira mimořádně silný příjmový vývoj. Průměrná mzda v prvním čtvrtletí vzrostla nominálně o 8,1 % na 50 282 korun. To při inflaci 1,6 % znamená reálný růst o 6,4 %, což je jedna z nejvyšších hodnot za poslední dekády. Nezaměstnanost v květnu navíc klesla na 4,8 %. Nestálá inflační očekávání projevující se ve mzdovém růstu, nízká nezaměstnanost a fiskální vývoj jsou klíčové domácí faktory, které zvyšují inflační rizika.

Z domácích strukturálních témat stojí za pozornost reforma třetího penzijního pilíře. Ministerstvo financí představilo balíček „Lepší penzjiko“, který by měl platit od ledna 2027. Klíčovou změnou je nahrazení dvousložkové struktury poplatků jednotným stropem 0,5 % ročně z objemu úspor a úplné zrušení výkonnostních poplatků, doplněné o vyšší podporu spoření pro děti a klienty do 30 let. Ke konci roku 2036 mají být ukončeny transformované fondy. Z pohledu kapitálového trhu jde o potenciálně významný impuls. Reforma by podle odhadů mohla do systému přilákat desítky tisíc nových účastníků a automatický posun k dynamičtějším strategiím podle životního cyklu pak znamená více dlouhodobého kapitálu hledajícího reálná aktiva, včetně nemovitostí. Slabinou návrhu zůstává absence automatické účasti v soukromém pilíři, jakož i to, že regulatorní strop poplatků navíc může dopadnout na menší penzijní společnosti bez zázemí velkých bankovních skupin.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Cataler Týniště

Areál s pronajímatelnou plochou větší než 13 000 metrů čtverečních je celý obsazený japonskou společností s více než padesátiletou historií, Cataler Corporation, která vyvíjí a vyrábí katalyzátory pro automobilový průmysl, motocykly, běžné další spalovací motory a elektrody palivových článků. Tato společnost otevřela svoji první pobočku právě v Týništi nad Orlicí a její tým tvoří sedmdesát až sto lidí napříč profesemi technického, administrativního i manuálního charakteru.

236

Společnost Dreamy potvrdila své působení v obchodním centru Géčko Liberec prodloužením nájmu o další 3 roky. Součástí dohody je přesun prodejny s plochou 236 metrů čtverečních do retailové přístavby centra s přímou dostupností z parkoviště. Ta zákazníkům nabídne vyšší komfort při návštěvě. Značka, známá důrazem na odborné poradenství a individuální přístup, otevřela svou první prodejnu právě v obchodním centru Géčko v říjnu 2024 a od té doby expandovala do dalších měst v České republice. Prodloužení spolupráce dokládá atraktivitu centra s více než 11 000 metry čtverečními pronajímatelné plochy a posiluje pestrou skladbu

Zajímavost

Obchodní centrum Haná v Olomouci podepsalo s nájmcem Original Barber Haná dodatek o prodloužení nájemní smlouvy na dalších 5 let. Original Barber Haná je součástí jedné z největších sítí pánských holičství v České republice, působící na trhu od roku 2017. Kombinuje tradiční barber služby s moderním pojetím. Provozovna s prodejní plochou 43 metrů čtverečních svým zaměřením na péči o vzhled a životní styl obohacuje nabídku služeb obchodního centra.



Česká republika, Polsko, Maďarsko a Chorvatsko

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 Boleslawiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
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 (potravin, 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).

efekta real estate
fund

EFEKTA Real Estate Fund

www.efekta-fund.cz

efekta obchodník
s cennými papíry

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