

Report fondu Class EUR

12/2025

AKTUALNÍ DATA

ke dni 31. 12. 2025

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	107,76
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+7,76 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,38 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	4,97 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	4,97 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	339,87 mil. EUR
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	2,21 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,14 let
Průměrná obsazenost budov	94,15 %
Hodnota nemovitostí	393,81 mil. EUR

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

9 let existence	26 objektů
16 000+ klientů fondu	393,81 mil. EUR hodnota nemovitostí

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 EUR podílových listů od spuštění je za období 21. 07. 2023-31. 12. 2025. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota EUR podílového listu nemovitostního fondu EFEKTA Real Estate Fund vzrostla v prosinci o 0,38 % na hodnotu 107,76 EUR, čímž dvanáctiměsíční výkonnost dosáhla hodnoty 4,97 %. Podlahové plochy jsou obsazené na 94,15 % a fond spravuje 26 objektů o pronajímatelné ploše přesahující 258 tisíc metrů čtverečních.

V prosinci fond doznal hned několika zásadních změn. Tou nejviditelnější je nový název fondu, který za účelem sjednocení institucionální identity nově nese označení EFEKTA Real Estate Fund. Na fungování fondu ve vztahu ke správě portfolia a zhodnocení vkladu investorů se ovšem nic nemění. Naopak fond pod novou značkou posílil své portfolio o obchodní centrum v chorvatském letovisku Rijeka a kancelářskou budovu Polygon House v Praze 4. Během jednoho měsíce tak pronajímatelná plocha narostla o více než 31 tisíc metrů čtverečních. Vstup na další geograficky i ekonomicky blízký trh podtrhuje úspěšný rok 2025 a předznamenává další investiční aktivitu fondu pro nadcházející období.



Filip Emmer

Analitik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Předběžné údaje o inflaci za poslední měsíc loňského roku potvrzují, že cenová stabilita byla v české ekonomice obnovena. Dle ČSÚ spotřebitelské ceny v prosinci 2025 meziměsíčně klesly o 0,3 % a meziročně vzrostly o 2,1 %. Potraviny, alkohol a tabák patřily k položkám, které rostly rychleji než výsledný celkový index, naopak ceny energií táhly meziroční inflaci dolů. Stále panuje výrazně rozdílný vývoj cen zboží (meziročně 0,4 %) a služeb (4,8 %).

Právě ceny služeb jsou jedním z faktorů, který činí centrální banku obezřetnou v otázce dalšího cenového vývoje. Dalšími potenciálními domácími proinflačními faktory zůstávají ceny nemovitostí, zvýšená dynamika úvěrů, napjatý trh práce, svižný růst mezd, jakož i spotřeba domácností. I proto ČNB nadále udržuje relativně přísnou měnovou politiku. Na prosincovém zasedání bankovní rada ČNB ponechala základní úrokovou sazbu na 3,5 %. Centrální bance výrazně pomáhá silný kurz koruny. Koruna prosinec začala i skončila k euru kolem hodnot 24,20 CZK/EUR, vůči dolaru dále mírně posílila na 20,60 CZK/USD.

Pozitivní zprávy přišly z průmyslu. Průmyslová produkce v listopadu byla reálně meziměsíčně vyšší o 2,4 %, meziročně vzrostla o 5,7 %, což značilo nejrychlejší růst za poslední tři roky. Neméně pozitivní je, že k růstu došlo ve většině průmyslových odvětví, byť zapůsobil i efekt nižší srovnávací základny. Nové zakázky ze zahraničí se meziročně zvýšily o 6,3 %, tuzemské rostly výrazně pozvolněji – o 0,2 %. Největší vliv měl segment automotive. Průměrný počet zaměstnanců v průmyslu se v listopadu meziročně snížil o 1,3 %.

To kopíruje vývoj v celé ekonomice, kde nezaměstnanost mírně roste. Míra nezaměstnanosti (podíl nezaměstnaných k ekonomicky aktivním), dosáhl v listopadu 3,3 %. Meziročně se zvýšil o 0,5 procentního bodu. Úroveň nezaměstnanosti odpovídá zhruba polovině roku 2017. Prosincové údaje z trhu práce přineslo Ministerstvo práce a sociálních věcí. Podíl nezaměstnaných ke konci prosince vzrostl o 0,2 procentního bodu na 4,8 %. Projevil se každoroční sezónní nárůst, nicméně i tato čísla z úřadů práce potvrzují mírně rostoucí trend.

ČNB vykážala za loňský rok ztrátu bezmála 73 miliard Kč. Dominantním důvodem je posílení koruny k hlavním měnám, jako je euro a zejména americký dolar (o skoro 15 %). Samotný výnos z devizových rezerv byl přitom nejvyšší v historii, překročil čtvrt bilionu korun. Za zmínku stojí, že u akciových portfolií byl výnos přibližně 21 %, u zlata dokonce přes 60 %.

V letošním roce Evropská komise očekává růst české ekonomiky kolem 2 % a hlavním tahounem růstu zůstane spotřeba domácností. Inflaci očekává blízko cíle (2,1 %) a mírně zvýšenou nezaměstnanost (3 %). V Polsku, které představuje další zemi v portfoliu nemovitostního fondu, se očekává solidní tempo hospodářského růstu kolem 3,5 %, což by mělo potvrdit pokračující konvergenční proces vůči české ekonomice. Inflační tlaky by měly dále polevovat, přičemž průměrná míra inflace se předpokládá na úrovni přibližně 2,9 %. I proto polská centrální banka na prosincovém zasedání snížila sazby o čtvrt procentního bodu na 4 %. Připomeňme, že v ČR jsou úrokové sazby na 3,5 %. Naopak maďarská centrální banka nadále udržuje měnovou politiku v restriktivním nastavení, přičemž základní úroková sazba zůstává na úrovni 6,5 %. Přestože Evropská komise pro Maďarsko předpokládá další zpomalení inflace, která by se měla v průměru pohybovat okolo 3,6 %, zůstane inflace nejvyšší v rámci zemí V4. Ekonomický růst by měl být v Maďarsku o málo svižnější než v ČR (2,3 %), zatímco míra nezaměstnanosti by měla zůstat stabilní, mírně nad hranicí 4 %.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Retail Park Mělník

Retail Park Mělník se nachází ve dvacetitisícovém městě zhruba 30 kilometrů severně od Prahy. Budovu s podlahovou plochou 1128 metrů čtverečních si pronajímá obchod s elektrospotřebiči Planeo Elektro a také prodejna Pepco, která nabízí převážně oblečení. Objekt leží v těsném sousedství obchodu s nábytkem a vybavením do domácnosti JYSK.

604

V prosinci byla v OC Haná Olomouc otevřena nová prodejna Sinsay o rozloze 604 metrů čtverečních. Nájemní smlouva byla uzavřena na pět let. Značka vstoupila na český trh v roce 2013 a v současnosti zde provozuje více než 105 prodejen a zaměstnává přes 1300 lidí. Značka Sinsay nabízí cenově dostupnou módu pro ženy, muže i děti, doplněnou o široký sortiment bytových doplňků a produktů pro domácnost.

Zajímavost

V obchodním centru Géčko Liberec došlo k uzavření nové nájemní smlouvy se společností PEAL a.s. na sedm let. Česká obchodní firma působí na trhu od roku 1992 a specializuje se na velkoobchodní distribuci tabákových výrobků, alkoholu, vín, piva, kávy, čajů a cukrovinek. Součástí jejího podnikání je také maloobchodní síť prodejen DON PEALO, do které můžete zavítat právě v obchodním centru v Liberci.



EFEKTA REAL ESTATE FUND

Fond úspěšně dokončil akvizici nákupního centra ZTC Rijeka

21 000 m²

pronajimatelná plocha

50

obchodních jednotek

2 900 000+

návštěvníků ročně

Fond uskutečnil svou první akvizici komerční nemovitosti v Chorvatsku. Do svého portfolia získal nákupní centrum ZTC, které se nachází v centru třetího největšího chorvatského města Rijeki. Tímto krokem vstupuje na chorvatský trh nemovitostí a dále rozšiřuje své aktivity v regionu střední a jihovýchodní Evropy.

Nákupní centrum bylo otevřeno v roce 2012 a patří mezi etablované obchodní destinace v regionu. Nabízí zhruba 21 tisíc metrů čtverečních pronajimatelné plochy na třech prodejních podlažích a více než 50 obchodních jednotek. Návštěvníkům je pak k dispozici 940 parkovacích míst a bohatá nabídka maloobchodních, gastronomických i volnočasových služeb.

Z centra se navíc otevírá výhled na moře, mimo jiné díky panoramatickým výtahům a terase v horní části objektu. Architektonicky je ZTC Rijeka rozděleno do dvou dominantních částí inspirovaných obrysy Kvarnerského zálivu.

Centrum je v současnosti plně obsazeno a ročně jej navštíví necelé 3 miliony zákazníků. Mezi hlavní nájemce patří potravinářský domácí řetězec PLODINE, dále mezinárodní značky jako H & M, C & A, Deichmann, New Yorker, dm drogerie, Timberland, Tom Tailor, Douglas, Müller, nebo Hervis. Díky efektivnímu dispozičnímu řešení, snadné orientaci a vynikající dopravní dostupnosti představuje centrum atraktivní nákupní destinaci nejen pro obyvatele Rijeki, ale i pro celý přilehlý region.



EFEKTA REAL ESTATE FUND

Fond rozšířil své portfolio o Polygon House

11 000 m²

pronajímatelná plocha

9

nadzemních pater

3 min.

od metra C

Na konci roku byla uskutečněna další významná akvizice v oblasti komerčních nemovitostí. Do svého portfolia fond nově zařadil kancelářskou budovu Polygon House nacházející se v atraktivní lokalitě na pražském Pankráci. Transakce je součástí dlouhodobé strategie fondu zaměřené na akvizice stojících komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě.

Budova Polygon House byla postavena podle návrhu renomovaných českých architektů Václava Aulického a Radima Kousala. Devítipatrový objekt s celkovou pronajímatelnou plochou více než 11 tisíc metrů čtverečních je charakteristický svým neobvyklým tvarem lodi, který umožňuje, aby většina pracovních míst měla přirozené denní světlo po celý den. Budova nabízí moderní kancelářské prostory a díky své poloze i architektonickému řešení představuje atraktivní místo pro zavedené společnosti.

Budova je obsazena stabilními nájemci s dlouhodobými smlouvami, mezi klíčové patří například Eviden, InTeFi Capital, Y Soft Corporation nebo Benefit Plus. Fond současně plánuje v následujících letech do budovy investovat. Připravované projekty se zaměří zejména na zvyšování energetické udržitelnosti a efektivity, modernizaci interiérů a celkové zvýšení komfortu pro uživatele objektu.



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

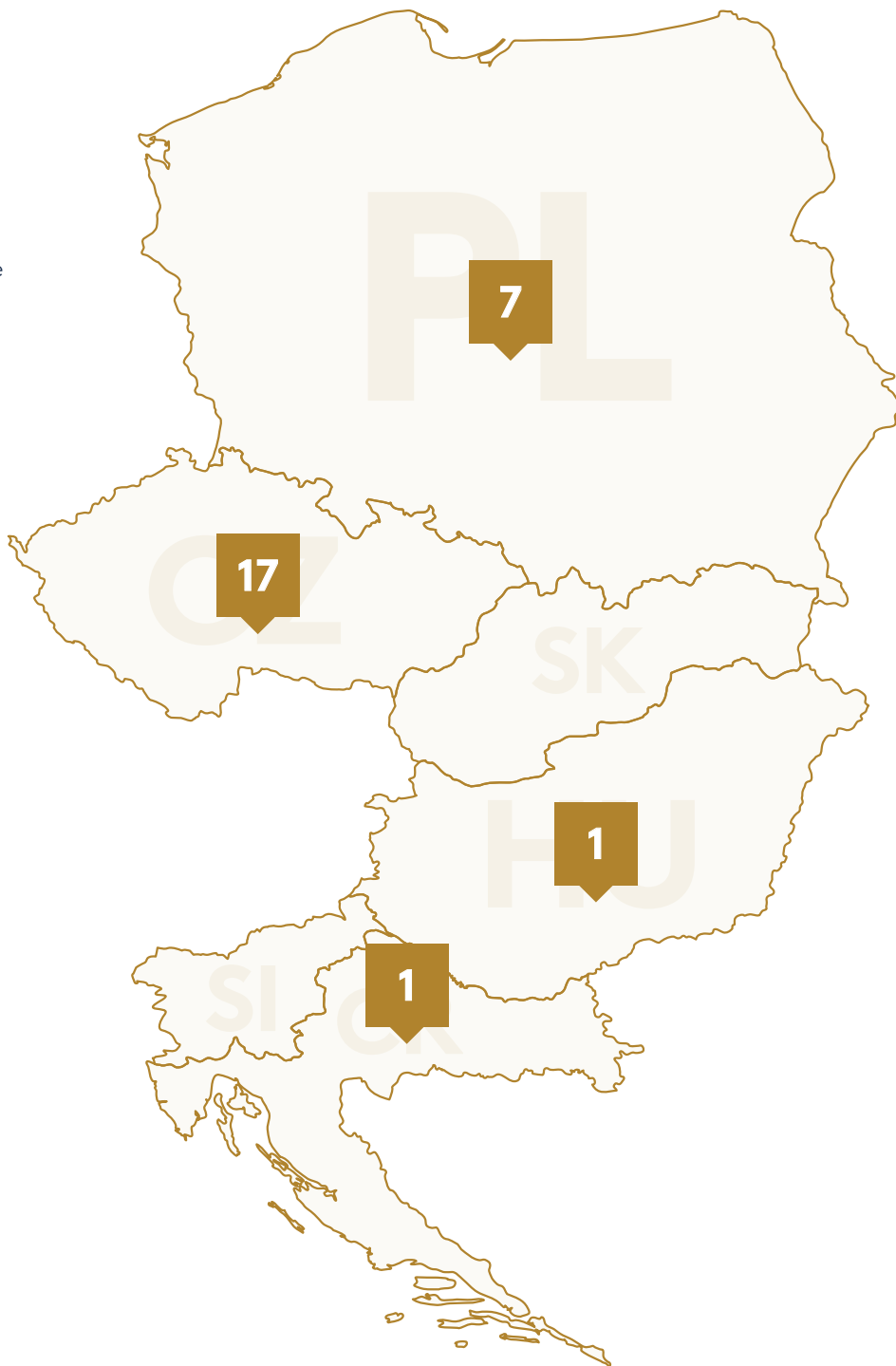
Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefów
Retail Park Kutno
Signum Work Station

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

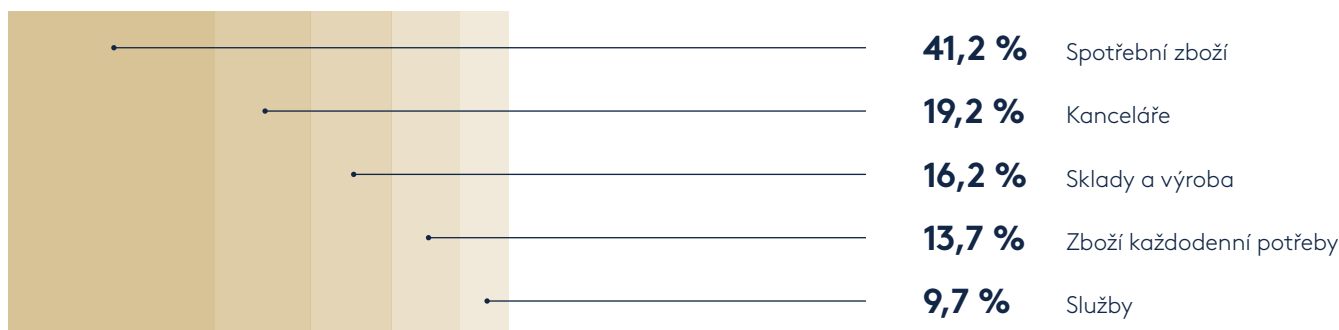
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí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



EFEKTA Real Estate Fund

Vinařská 460/3
603 00 Brno – Pisárky
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

www.efekta.cz