

Report fondu Class EUR

04/2026

AKTUALNÍ DATA

ke dni 30. 04. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	109,24
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+9,24 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,31 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	1,37 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	4,81 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	361,62 mil. EUR
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,46 let
Průměrná obsazenost budov	93,73 %
Hodnota nemovitostí	436,37 mil. EUR
Pronajímatelná plocha	258 450 m ²

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

10 let existence	26 objektů
17 000+ klientů fondu	436,37 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. 2023-30. 04. 2026. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Novinky ve fondu

Vážení klienti,

hodnota podílového listu EUR nemovitostního fondu EFEKTA Real Estate Fund (EREF) v dubnu vzrostla o 0,31 % a hodnotu ustálila na 109,24 EUR. Dvanáctiměsíční výkonnost fondu činí 4,81 %. Portfolio nemovitostí nedoznalo změn a meziměsíčně stoupla obsazenost téměř 260 tisíc metrů čtverečních nájemních prostor na 93,73 %.

Metriky návštěvnosti v českých obchodních centrech fondu EREF vykázaly v březnu pozitivní trend. Meziměsíčně počet návštěvníků stoupl o 5,62 %. V meziročním srovnání zůstal počet návštěvníků, kteří využili nabídky prodejen od počátku roku až do března, nezměněn. Obrat na jednoho návštěvníka, někdy označován jako velikost nákupního košíku, zaznamenal meziročně mírný nárůst, a to o více než 2 %. Celkový obrat pak byl oproti únoru vyšší o téměř 8 %. Z dat tak vyplývá, že meziměsíční růst obrátů je tažen zejména absolutním nárůstem počtu návštěvníků více než růstem jejich útraty.



Filip Emmer

Analytik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Konflikt na Blízkém východě a jeho ekonomické dopady zůstávají dominantním tématem také v dubnu. Vláda v reakci na pokračující energetický šok zavedla od 8. dubna cenovou regulaci pohonných hmot prostřednictvím denně stanovené maximální ceny vycházející z průměru velkoobchodních cen hlavních rafinérií, kotace Platts, regulované marže a DPH. Souběžně byla snížena spotřební daň z motorové nafty na minimum povolené evropskou harmonizací (o 2,35 CZK za litr). Maximální ceny se v průběhu dubna pohybovaly v rozmezí přibližně 41–45 CZK za litr u nafty a 40–44 CZK za litr u benzínu Natural 95. Platnost regulace je zatím do konce května. Příčinou problému to však nejsou. Na evropském trhu se středními destiláty poklesly v březnu exporty nafty a leteckého paliva ze země Perského zálivu do EU o 70 %.

Vysoké ceny pohonných hmot se projeví již v inflaci. Podle předběžného odhadu ČSÚ zrychlila meziroční inflace v dubnu na 2,5 % z březnových 1,9 %. Druhotné efekty se začínají projevovat napříč spotřebitelským košem – inflace u zboží zrychlila z březnových 0,1 % na 1,1 %, ceny v oddíle alkoholických nápojů a tabáku stouply meziročně o 5,2 % a inflace ve službách dosáhla 4,8 %. Naopak potraviny v meziročním srovnání i nadále zlevňují. Opatrnostní přístup převládá i v rozhodnutí centrální banky. Bankovní rada ČNB ponechala úrokové sazby na stávající úrovni a prostor pro pokles se dle nás uzavřel. Korunu energetický šok zatím mírně tlumí – v průběhu dubna se vrátila k posilování a směřuje k psychologické hranici 24 EUR/CZK (z březnových 24,52 EUR/CZK na dubnových cca 24,2–24,3 EUR/CZK), což působí jako důležitý protiinflační stabilizátor.

Energetický šok se ovšem začíná propisovat do reálné ekonomiky. Předběžný odhad HDP za 1. čtvrtletí 2026 přinesl zklamání – ekonomika vzrostla mezičtvrtletně pouze o 0,2 % a meziročně o 2,1 %, což je nejpomalejší tempo od 1. čtvrtletí 2024. Růst byl tažen výhradně domácí poptávkou, naopak negativně přispělo saldo zahraničního obchodu. Důležité je, že 1. čtvrtletí bylo válkou na Blízkém východě dotčeno pouze omezeně. Uvidíme, jak se situace promítne do spotřeby a investic v dalších kvartálech.

Zajímavý vývoj sledujeme na hypotečním trhu, který má přímou relevanci pro nemovitostní sektor. Březen 2026 se zařadil mezi nejsilnější měsíce v historii – banky a stavební spořitelny poskytly nové hypotéky bez refinancování v objemu 40,3 mld. CZK při průměrné úrokové sazbě 4,43 %. Vysoká úvěrová dynamika je do značné míry tažena snahou klientů uzavřít smlouvy před dubnovým zpřísněním pravidel pro tzv. investiční hypotéky (LTV 70 %, DTI 7x). Přesto, že tržní úrokové swapy zůstávají po březnovém skoku stabilizovány v pásmu 4,3 až 4,5 %, hypoteční sazby se díky silné konkurenci mezi bankami doposud výrazně nezvyšují. Pokud ale bude pokračovat tlak na dlouhodobé sazby, dopad do hypoték se v dalších měsících projeví. Klíčové v tomto ohledu bude červnové zasedání ČNB a zejména její makrobezpečnostní rozhodnutí.

Podíl nezaměstnaných osob ke konci března 2026 dosáhl 5,0 % (meziročně +0,7 p. b.), Úřad práce evidoval 372 tisíc uchazečů o zaměstnání, tedy o více než 50 tisíc více než před rokem. Pokračuje ústup zaměstnanosti v průmyslu, zatímco poptávka po pracovní síle se zvyšuje ve službách. Mzdový tlak nicméně přetrvává – průměrné mzdy například v průmyslu byly v únoru meziročně vyšší o 6,6 %. Tato kombinace – pomalu rostoucí nezaměstnanost a setrvávající mzdová dynamika – znamená, že disponibilní příjem domácností i nadále podporuje spotřebu, a to vytváří důležitý protívahový faktor proti rostoucí tržním sazbám.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Obchodní centrum Ciechanów

Nákupní park o rozloze více než 13 000 metrů čtverečních leží v polském okresním městě Ciechanów, které má téměř 46 000 obyvatel. Centrum se těší stoprocentní obsazenosti a nabízí širokou škálu obchodů, od výrobce oděvů H&M až po nabídku skandinávského prodejce nábytku a potřeb do domácnosti JYSK. Ročně obslouží nákupní galerie až 3,4 milionu zákazníků.

807

Nákupní centrum Olomouc CITY uzavřelo pětiletou nájemní smlouvu s novým nájemcem, řetězcem Woolworth, který obsadí jednotku o velikosti 807 metrů čtverečních v prvním patře centra. Woolworth je zavedený německý nepotravinářský diskontní řetězec, jenž aktuálně expanduje na český trh a staví svůj koncept na široké nabídce zboží každodenní potřeby, od oblečení a domácích potřeb po dekorace a školní pomůcky, s důrazem na velmi nízkou cenovou hladinu, často do 3 EUR.

Zajímavost

Most Retail Park podepsal se společností Sportisimo dodatek k prodloužení nájemní smlouvy na dalších 8 let, a to za stávajících podmínek. Sportisimo je přední český maloobchodní řetězec a e-shop se sportovním vybavením, oblečením a obuví, založený v roce 1999, s více než 200 prodejnami v Evropě (ČR, SR, Rumunsko) a zaměřením na rodiny s dětmi, rekreační sportovce a dostupný aktivní životní styl.



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

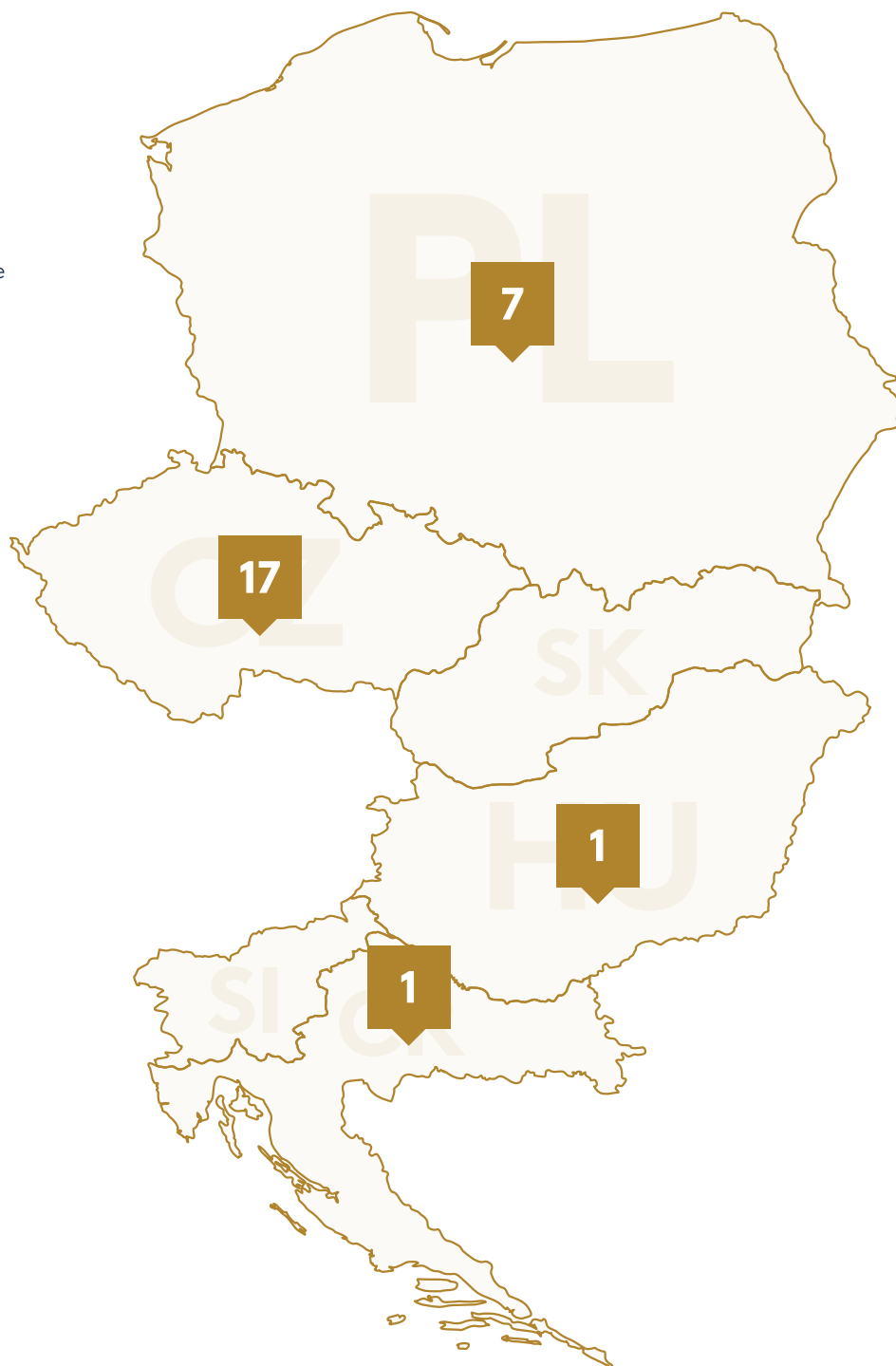
Logistický park Boleslawiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Signum Work Station

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

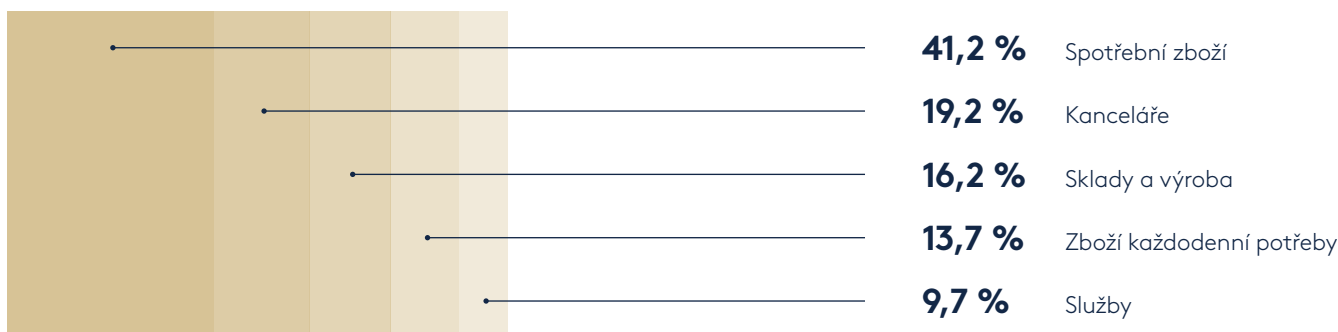
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí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

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