

Report fondu Class EUR

06/2026

ke dni 30. 6. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	110,27
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+10,27 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,60 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	2,33 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	4,93 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	375,35 mil. EUR
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,28 let
Průměrná obsazenost budov	93,90 %
Hodnota nemovitostí	464,96 mil. EUR
Pronajímatelná plocha	277 189 m ²

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

10 let existence	27 objektů
17 000+ klientů fondu	464,96 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. Presentované 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. 7. 2023-30. 6. 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 v červnu meziměsíčně vzrostla o 0,60 % a ustálila se na 110,27 EUR. Dvanáctiměsíční zhodnocení dosáhlo výše 4,93 %. Portfolio se v červnu rozrostlo o maďarské obchodní centrum Korzó, což se projevilo i ve velikosti pronajímatelné plochy, která aktuálně dosahuje 277,2 tisíc metrů čtverečních. Obsazenost těchto ploch dosahuje téměř 94 %.

V českých obchodních centrech z portfolia EREF došlo v červnu meziměsíčně k drobnému poklesu návštěvnosti, konkrétně o 0,36 %, obrat generovaný těmito návštěvníky ovšem naopak vzrostl o 1,36 %. Průměrná velikost nákupního košíku tak překonala 250 korun. V polské části portfolia, kde jsou dostupná data za květen, byl zaznamenán jak meziměsíční růst návštěvnosti (+2,4 %), tak obrátů (+ 6 %). K polovině roku již česká nákupní centra fondu navštívilo přes 3 miliony lidí a utratili zde více než 760 milionů korun.



Filip Emmer

Analitik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Hlavní událostí června byl obrat v české měnové politice, který jsme v minulém vydání avizovali. Bankovní rada ČNB na zasedání 18. června zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 3,75 %. Současně vzrostla diskontní sazba na 2,75 % a lombardní na 4,75 %. Jde o první změnu sazeb po třinácti měsících a první zpřísnění měnové politiky od června 2022. Pro zvýšení hlasovalo šest ze sedmi členů rady. Guvernér Michl uvedl, že rada vidí v tuzemské ekonomice převahu rizik ve směru vyšší inflace. Argumentace odpovídá tomu, na co dlouhodobě upozorňujeme: pokračující svižný růst mezd, stále vysoká dynamika úvěrů, setrvalý růst cen služeb a uvolněná fiskální politika. Jde o preventivní krok, jehož cílem je ukotvit inflační očekávání dříve, než se druhotné efekty jarního energetického šoku usadí v cenách. Zvýšení sazeb zároveň obnovuje úrokový diferenciál vůči euru, jehož zužování po červnovém kroku ECB představovalo riziko pro korunu.

Krok centrální banky přitom na první pohled kontrastuje s aktuálním cenovým vývojem. Podle předběžného odhadu ČSÚ spotřebitelské ceny v červnu meziměsíčně klesly o 0,3 % a meziročně vzrostly o 1,5 %, a inflace se tak vrátila pod dvouprocentní cíl. Hlavní zásluhu má výrazný pokles cen pohonných hmot poté, co cena ropy Brent v červnu propadla o 18,7 % v reakci na vývoj konfliktu na Blízkém východě. Deeskalace kolem Íránu během několika týdnů odmazaly podstatnou část rizikové prémie z cen energií. Ceny služeb rostly meziročně o 4,5 %, tedy tempem, které s cenovou stabilitou slučitelné není.

S normalizací trhu s palivy přichází i ústup státních zásahů. Vláda koncem června rozhodla, že regulace cen pohonných hmot bude

pokračovat do 19. července. Pokud se situace stabilizuje, vrátí se prodej paliv od 20. července k běžné praxi. Skončit má regulace marží čerpacích stanic i mimořádné prominutí spotřební daně z nafty, jehož rozpočtový dopad činí zhruba miliardu korun měsíčně. Návrat k tržní tvorbě cen vnímáme jako správný krok – ceny u čerpacích stanic ostatně v průběhu června klesaly samovolně s trhem, nikoli díky vládnímu výměru. Ukončení opatření se v letních datech projeví jednorázovým zdražením pohonných hmot, trajektorii dezinflece by však změnit nemělo.

Naplnilo se i naše dubnové upozornění na význam červnového makroobezřetnostního rozhodnutí. Bankovní rada zvýšila sazbu proticyklické kapitálové rezervy o čtvrt procentního bodu na 1,5 % s uplatněním od července 2027. Důvodem je silná úvěrová aktivita zvyšující objem rizik v bilancích bank. Hypoteční limity ponechala beze změny. Vyšší cena dlouhodobých peněz se dál propisuje do hypotečních sazeb: průměrná nabídková sazba vystoupala v červnu na 5,30 % a na začátku července na 5,32 %, nejvýše od listopadu 2024. Jde už o čtvrtý růst v řadě a sazby v průběhu června zvýšilo šest bank, z trhu tak prakticky zmizely nabídky pod pětiprocentní hranicí. Zajímavý je přitom rozdíl oproti skutečně sjednaným úvěrům – realizovaná sazba podle ČBA Hypomonitoru dosáhla v květnu 4,67 %, banky tedy díky silné konkurenci promítají růst tržních swapů do reálných obchodů zatím jen částečně. Úvěrová dynamika podle očekávání zvolňuje – podle ČBA Hypomonitoru banky v květnu poskytly nové hypotéky bez refinancování za 38,1 mld. Kč, meziměsíčně o 14 % méně – po rekordním jaru však zůstává vysoko nad loňskými úrovněmi a úvěrový cyklus setrvává v expanzivní fázi, což potvrzuje i samotné rozhodnutí o rezervě.

Koruna zůstává důležitým stabilizátorem. Po odeznění geopolitického napětí a červnovém zvýšení sazeb se drží okolo 24,20 EUR/CZK, tedy na nejsilnějších úrovních za poslední roky, a nadále tak tlumí dovážené cenové tlaky.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Retail park Piekary Śląskie

Obchodní park Piekary Śląskie se nachází v západní části města nedaleko Katowic. Na ploše o rozloze 10 000 metrů čtverečních při obsazenosti 100 % nabízí rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například drogerie Rossmann, diskontní síť PEPCO, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarché. Ročně navštíví retail park 1,5 milionu zákazníků.

858

Rozšíření jednotky DATART v OC Olomouc City o téměř 60 metrů čtverečních na 858 metrů čtverečních pronájemné plochy potvrzuje sílu centra udržet i dále rozvíjet klíčové nájemce. Kompletní přestavba dvou stávajících prostor přináší také vznik samostatné jednotky pro českou značku ETA o rozloze 90 metrů čtverečních. Expanze je spojena s prodloužením nájemní smlouvy do 28. února 2033, což dokládá dlouhodobou strategickou pozici přední sítě spotřební elektroniky v centru, které ročně navštíví 3 miliony lidí.

Zajímavost

Investiční skupina DRFG a společnost TriGranit uzavřeli sedmiletou nájemní smlouvu s mezinárodní advokátní kanceláří act legal Hungary, která přesune svou budapeštskou pobočku do budovy Bartók Ház. Act legal Hungary je aliance advokátních kanceláří ze střední a východní Evropy, která poskytuje komplexní právní služby napříč několika jurisdikcemi. Aliance si pronajala téměř 400 metrů čtverečních kancelářských prostor v osmém patře budovy. Její sedmiletý závazek odráží důvěru v budovu Bartók Ház jako v dlouhodobé sídlo, které podporuje provozní potřeby kanceláře i její ambice budoucího růstu.



EFEKTA REAL ESTATE FUND

Fond rozšířil své portfolio o maďarské obchodní centrum Korzó

19 000 m²

pronajímatelná plocha

50

obchodních jednotek

95 %

obsazenost

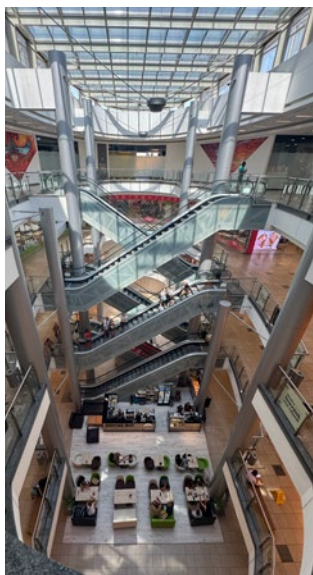
10 000+

návštěvníků denně

Fond rozšiřuje své realitní portfolio v Maďarsku. Nově získal obchodní centrum Korzó v Nyíregyháze, které disponuje téměř 19 000 metry čtverečními pronajímatelných prostor. Aktuálně zahrnuje přibližně 50 obchodních jednotek s mírou obsazenosti dosahující 95 procent. Investice zapadá do dlouhodobé strategie DRFG upevnit pozici na perspektivních trzích střední a jihovýchodní Evropy a dále diverzifikovat realitní portfolio.

Centrum Korzó, otevřené v roce 2008, představuje klíčový regionální obchodní uzel severovýchodního Maďarska. Tvoří ho dvě budovy o čtyřech nadzemních podlažích s kapacitou téměř 640 parkovacích míst. Korzó denně navštíví kolem 10 tisíc lidí a nabízí pestrou skladbu nájemců z řad mezinárodních řetězců i lokálních značek – mimo jiné Spar, dm, Hervis, New Yorker, Douglas, Pepco, KIK nebo Deichmann.

Na dalším rozvoji centra se bude podílet společnost TriGranit, která je od roku 2024 součástí skupiny DRFG a zajišťuje pro ni development a asset management v oblasti nemovitostí. Prodávajícím je společnost UNIVERSALE International Realitäten GmbH.



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

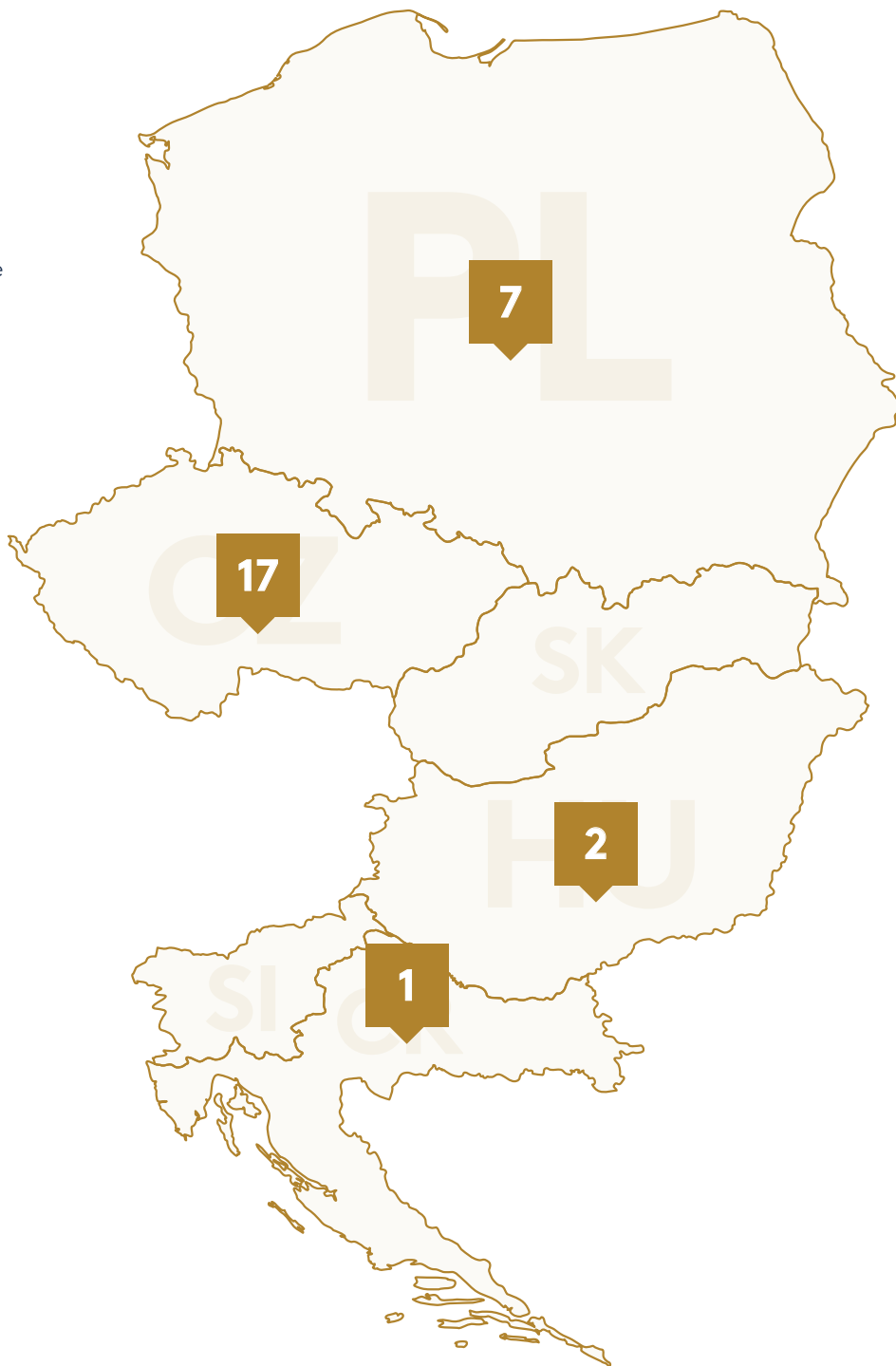
Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Signum Work Station

Maďarsko

Bartók Ház
Korzó

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

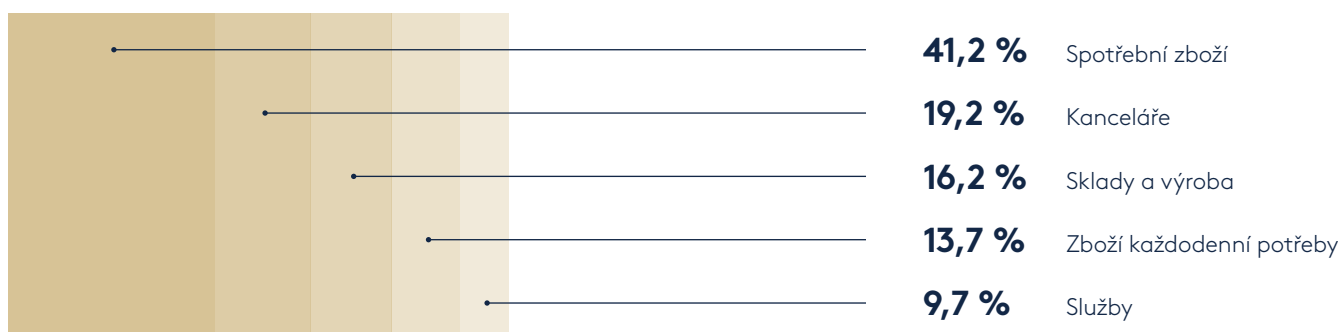
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí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