Report fondu Class EUR

09/2026

efekta real estate fund

AKTUALNÍ DATA

ke dni 30. 9. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	**111,54**
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+11,54 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,37 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	3,51 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	**4,68 %**
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	385,84 mil. EUR
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,41 let
Průměrná obsazenost budov	94,23 %
Hodnota nemovitostí	525,36 mil. EUR
Pronajímatelná plocha	302 860 m^2

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

10 let
existence

28
objektů

17 000+
klientů fondu

525,36 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. 7. 2023 – 30. 9. 2026. 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 v září vzrostla o 0,37 % na 111,54 EUR. Anualizovaná výkonnost dosáhla 4,68 %. Výkonnost od počátku roku činí 3,51 %. V září fond dosáhl dalšího výkonnostního milníku, když kumulované zhodnocení od jeho založení přesáhlo 11,5 % a dosáhlo 11,54 %. Portfolio i nadále čítá 28 objektů a podlahová plocha stále přesahuje 300 tisíc metrů čtverečních ve čtyřech zemích střední a jihovýchodní Evropy. Tyto nájemní plochy jsou obsazené z více než 94 %, a to na dobu přesahující 3,4 roku.

Česká obchodní centra v srpnu přivítala přes 625 tisíc návštěvníků, čímž byl srpen doposud nejsilnějším měsícem v roce. Co do počtu příchozích byl srpen silnější i meziročně, konkrétně o 3,8 %. S vyšší frekvencí návštěv korespondoval také nárůst obratů. Ty meziročně v srpnu posílily o 4,4 %. Rovněž návštěvnost Chorvatské části portfolia meziročně vzrostla. V srpnu meziročně o 2,1 % a kumulativně se počet návštěvníků v roce 2026 zvýšil oproti roku 2025 o 1 %.



Filip Emmer
Analytik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Měsíc září přinesl obrat, který jsme v minulém reportu avizovali: inflace se vrátila nad dvouprocentní inflační cíl. Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu (ČSÚ) vzrostly spotřebitelské ceny meziročně o 2,5 % po srpnových 1,9 %, meziměsíčně ceny stagnovaly. Hlavním zdrojem inflačních tlaků zůstávají energie, do kterých se dále promítá napětí v Hormuzském průlivu a omezení dodávek saúdské ropy evropským rafineriím. Vláda proto od 1. října na jeden měsíc obnovila regulaci cen pohonných hmot a snížila spotřební daň z nafty na evropské minimum. Opatření však řeší, stejně jako na jaře, spíše symptom než příčinu. Pokud ropa a zemní plyn zůstanou drahé, začnou se vyšší ceny energií propisovat také do cen elektřiny a plynu pro příští rok, dále do cen potravin i do nákladů firem.

Měnová politika se pomalu posouvá směrem k dalšímu zpřísnění, i když ČNB na zářijovém zasedání ponechala úrokové sazby na 3,75 %. Bankovní rada nicméně vnímá rizika proinflačně a chce si ponechat více času na vyhodnocení dopadů energetického šoku. Guvernér ale naznačil, že na listopadovém zasedání bude rada volit mezi stabilitou a zvýšením sazeb. Očekáváme, že když ne v listopadu, tak na prosincovém zasedání ČNB sazby zvýší o 25 bazických bodů. Vedle energií k inflaci přispívá také fiskální politika, neboť návrh rozpočtu na rok 2027 je expanzivnější, než s čím ČNB ve své prognóze počítala. Tlak sílí i z našeho okolí. Inflace v eurozóně podle bleskového odhadu Eurostatu v září zrychlila na 3,8 % z 3,2 %, ceny energií byly meziročně vyšší o 18,8 % a jádrová inflace dosáhla 2,5 %. Další zvýšení sazeb ECB je tak reálnou variantou. Koruna zůstává silná a drží se v pásmu 24,20 až 24,30 CZK/EUR, i díky očekávání dalšího růstu českých sazeb. Bankovní rada České národní banky rozhodla ponechat sazbu proticyklické kapitálové rezervy pro expozice bank na úrovni 1,5 % s účinností od července 2027. Rezerva dle ČNB dostatečně pokrývá rizika, která plynou z fáze růstu úvěrů v ekonomice.

Na hypotečním trhu pokračuje růst sazeb, jak jsme předpokládali. Průměrná sazba nových hypoték podle ČBA Hypomonitoru vzrostla v srpnu na 4,99 % z červencových 4,9 %, je tak nejvýše od července 2024. Objem nových úvěrů meziměsíčně klesl o 14,1 % na 34,5 miliard korun, meziročně byl ale stále o bezmála deset procent vyšší. Nabídkové sazby rostou ještě rychleji: Swiss Life Hypoindex v září vystoupal na 5,51 % a v říjnu dokonce na 5,79 %, od březnového minima tedy téměř o 0,9 procentního bodu.

Rostou dlouhodobé úrokové sazby a rovněž výnosy státních dluhopisů, od nichž se odvozuje cena hypoték. Zahraniční složka je dle nás dominantní (zhruba dvě třetiny pohybu). Svět prochází přeceněním dlouhodobé ceny peněz. Americký desetiletý výnos překročil pět procent a trh přestal věřit brzkému uvolňování měnové politiky. Český státní dluhopis je svým výnosem blízko tomu americkému. Vlastní bydlení na hypotéku se tak pro domácnosti s mediánovým příjmem opět vzdaluje. Pro nájemní bydlení to dle nás znamená spíše podporu poptávky, pro ceny nemovitostí faktor zpomalující nedávný rychlý růst.

Trh práce dále pozvolna povoluje. Míra nezaměstnanosti podle ČSÚ dosáhla v srpnu 3,4 %, meziročně o 0,3 procentního bodu více, u žen to bylo dokonce o půl procentního bodu. Mzdové náklady přesto nadále porostou, mj. i proto, že vláda schválila zvýšení minimální mzdy od ledna 2027 o 2 500 Kč na 24 900 Kč a rozpočet počítá se zvýšením platů zaměstnanců placených ze státního rozpočtu o pět až devět procent.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Kancelářská budova Signum Work Station

Signum Work Station je kancelářská budova ve Varšavě disponující pronajímatelnou plochou přes 32 000 metrů čtverečních. Nachází se nedaleko letiště Frédérica Chopina a je tvořena sedmi nadzemními a třemi podzemními podlažími. Poskytuje moderní kancelářské prostory pro renomované nájemce, jako jsou Ringier Axel Springer, Mondelēz International, Columbia nebo PPD. Budova se pyšní ekologickým certifikátem BREEAM Excellent a nabízí prvky podporující udržitelnou mobilitu. Kromě kanceláří se v ní nachází také retailové i skladovací plochy. Podzemní podlaží a venkovní prostory poskytují celkem 869 parkovacích míst.

161

Na 161 metrech čtverečních v obchodním centru Haná Olomouc zůstává zavedený nájemce. Společnost Delikana s.r.o. prodloužila nájemní smlouvu na svou prodejnu o dalších pět let. Delikana je česká cukrářská a gastronomická značka, která působí na trhu od roku 2003. Pro fond to znamená stabilní příjem z nájemného a další potvrzení, že centrum dokáže dlouhodobě udržet kvalitní nájemce.

Zajímavost

Prodejna Laura Móda v obchodním centru Géčko Liberec se v září přestěhovala do nové jednotky o ploše 104 metrů čtverečních. Přesun navazuje na tříletou nájemní smlouvu uzavřenou v srpnu. Nová prodejna lépe prezentuje sortiment a díky výraznému průčelí je viditelnější z hlavní pasáže. Centrum si tak udrželo zavedeného nájemce a zároveň efektivněji využilo obchodní plochy.



MAPA PŮSOBNOSTI FONDU

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

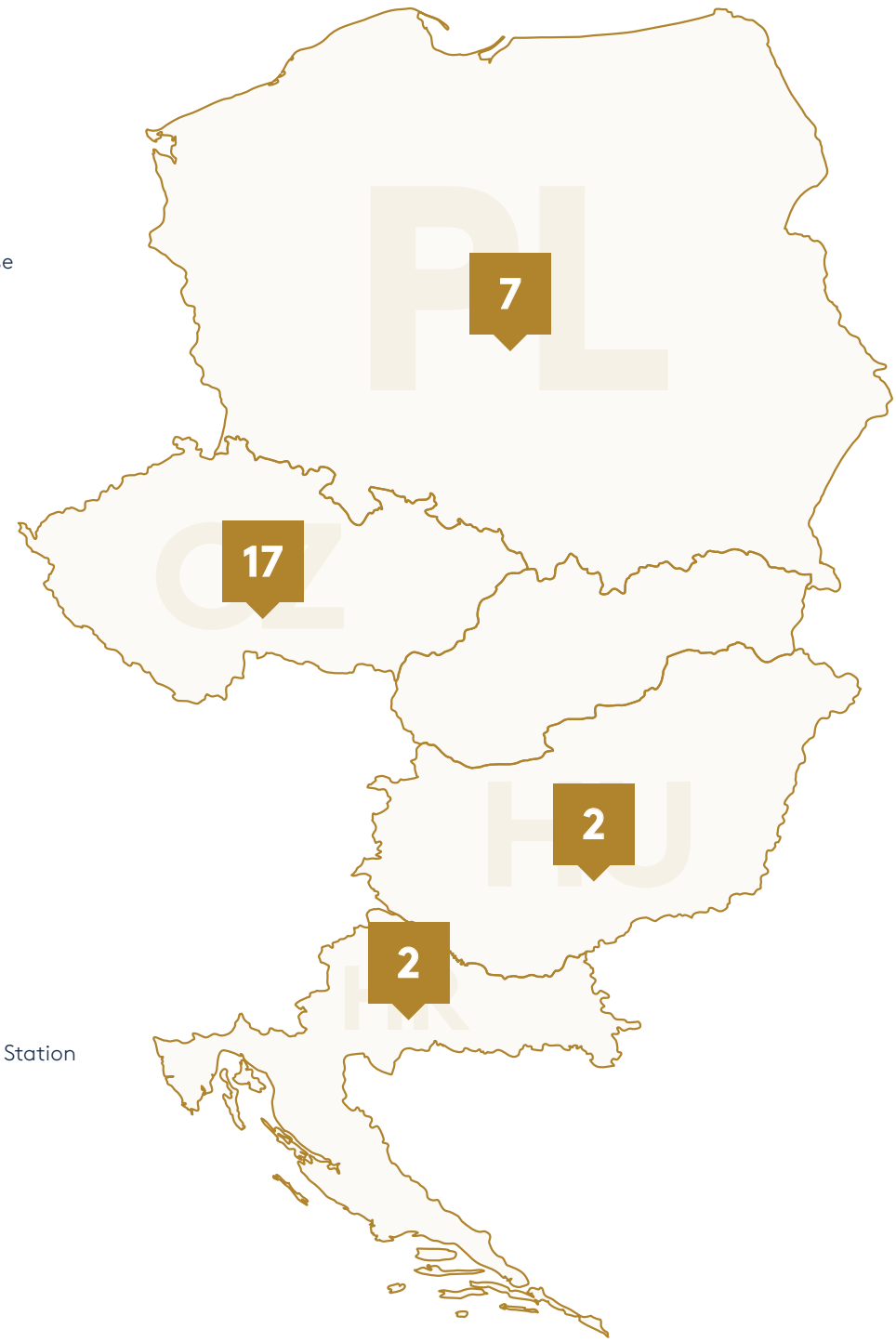
Logistický park Boleslawiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Signum Work Station

Maďarsko

Kancelářská budova Signum Work Station
Kancelářská budova Bartók Ház

Chorvatsko

Obchodní centrum ZTC Rijeka
Obchodní centrum Lumini



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

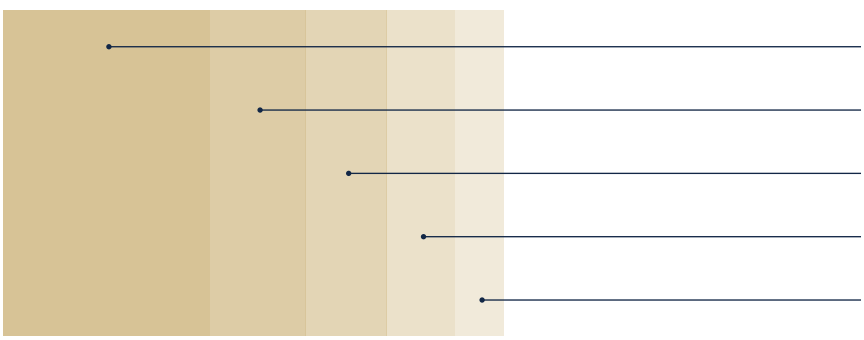
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí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

300+	5+ let	94+ %
nájemců	průměrná délka nájmu za poslední rok	obsazenost

Segmentové rozložení porfolia



41,2 %	Spotřební zboží
19,2 %	Kanceláře
16,2 %	Sklady a výroba
13,7 %	Zboží každodenní potřeby
9,7 %	Služby

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 mohu 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

Report obsahuje informace ke dni 30. 9. 2026.