

Report fondu Class EUR

07/2026

ke dni 31. 7. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class EUR
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class EUR	110,67
Výkonnost podílových listů Class EUR od založení	+10,67 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za poslední měsíc	0,36 %
Výkonnost podílových listů Class EUR od počátku roku	2,70 %
Výkonnost podílových listů Class EUR za 12 měsíců	4,86 %
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	378,68 mil. EUR
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,24 let
Průměrná obsazenost budov	95,04 %
Hodnota nemovitostí	509,66 mil. EUR
Pronajímatelná plocha	304 059 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	509,66 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. 2023-31. 7. 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 období od června do konce července vzrostla o 0,36 % na hodnotu 110,67 EUR. Dvanáctiměsíční výkonnost tak v tomto měsíci činila 4,86 %. Zhodnocení od počátku roku dosáhlo 2,7 %. Portfolio doznalo v červenci další změny, když bylo mezi spravovaná aktiva zařazeno nákupní centrum Lumini, nacházející se u chorvatského Varaždinu. Touto akvizicí překonala hodnota pronajímatelné plochy fondu 300 000 m² a vzrostla také obsazenost prostor, která aktuálně činí 95,04 %.

V českých obchodních centrech z portfolia EREF v červnu zůstala návštěvnost stejná jako o měsíc dříve, nicméně v polské části portfolia stoupla jak meziměsíčně (+9,6 %), tak i meziročně (+11,6 %). Ačkoliv návštěvnost obchodních center napříč českým a polským portfoliem vykazovala rozdílný trend, obrat je agregovaně vyšší o více než 2 % v meziročním srovnání a téměř o 5,5 % vyšší ve srovnání dvouletém. Polská a česká obchodní centra ve fondu za první polovinu roku navštívilo téměř 7,5 milionu návštěvníků.



Filip Emmer

Analytik EFEKTA Real Estate Fund



Komentář Martina Slaného

Červenec potvrdil, že nízká celková inflace zakrývá pokračující domácí cenové tlaky. Meziroční růst spotřebitelských cen podle ČSÚ zrychlil na 1,7 % z červnových 1,5 %, meziměsíčně ceny vzrostly o 0,6 %. Meziměsíční pohyb táhl zejména oddíl rekreace, sport a kultura, tedy typicky sezónní letní efekt ve službách. Průměrná míra inflace za posledních dvanáct měsíců se snížila na 2,0 % z 2,1 %. Podstatnější než celkové číslo je ovšem jádrový vývoj, kdy se jádrová inflace drží již patnáctý měsíc těsně u 3 % a výrazněji neklesá. Důvodem jsou primárně propojené inflační tlaky kombinující úvěrovou expanzi, dynamický až rekordní mzdový vývoj a růst cen nemovitostí, který stál za červencovým zrychlením jádrové inflace na 3 % (růst imputovaného nájemného 5,7 % vs. 5,2 %). Celkový index stále navíc těží z deflačního vývoje cen potravin, který postupně ustane s ohledem na růst vstupních nákladů v zemědělství.

Vláda 13. července rozhodla, že cenovou regulaci pohonných hmot dále neprodlouží. Cenové stropy platné od 8. dubna se tak naposledy uplatnily 19. července a od 20. července se ceny benzínu a nafty řídí výhradně tržním mechanismem. Ke stejnému dni skončilo i prominutí části spotřební daně u motorové nafty a sazba se vrátila z 8,011 Kč na 9,95 Kč za litr. Po vypršení regulace nafta u pump zdražila během týdne o víc než 4 Kč/l. Polovinu vysvětlí návrat spotřební daně, zbytek pak evropské napětí na trhu s naftou.

Měnová politika se po červnovém obratu ustálila ve vyčkávacím režimu. Na srpnovém zasedání 6. srpna již rada ponechala sazby beze změny, tentokrát jednomyslně. Nová letní prognóza snížila letošní růst HDP na 2,2 % z květnových 2,5 % a průměrnou

inflaci na 2,0 % z 2,2 %, zároveň však počítá s tím, že se inflace na začátku příštího roku dočasně zvýší ke 3 % a poté se vrátí do blízkosti cíle. Rizika hodnotí rada souhrnně jako proinflační, samotná prognóza pak ukazuje na ještě jedno zvýšení úrokových sazeb s trvalou stabilitou v příštím roce. Guvernér však připustil, že červnové zvýšení sazeb již teď přináší výsledky, protože stále existuje prostor pro případné nezvýšení sazeb. Evropská centrální banka na zasedání 23. července ponechala po červnovém zvýšení sazby beze změny, vkladová facilita tak zůstává na 2,25 %. Divergence, kterou jsme popisovali v květnovém reportu, se tak uzavřela a obě centrální banky vyčkávají na očekávané zvýšení sazeb. Úrokový diferenciál se po červnovém kroku ČNB dále nezužil a u pětiletých swapů zůstává poblíž 1,4procentního bodu. Koruna se v červenci a v prvních srpnových dnech obchodovala převážně v pásmu 24,10 až 24,25 CZK/EUR a na srpnové rozhodnutí ČNB reagovala jen minimálně. Inflace v eurozóně podle bleskového odhadu Eurostatu v červenci zrychlila na 2,9 % z červnových 2,8 %.

Na hypotečním trhu pokračuje růst sazeb, které jsme signalizovali. Skutečně sjednané sazby jsou nadále nižší než nabídkové, podle ČBA Hypomonitoru vzrostla průměrná sazba nových hypoték v červnu na 4,79 % z květnových 4,67 %. Objemy zůstávají vysoké, dynamika se však po rekordním začátku roku láme. V červnu poskytly banky a stavební spořitelny nové hypotéky bez refinancování za 36,5 mld. Kč a průměrná výše hypotéky se vrátila pod 4,7 mil. Kč. Za zklidněním stojí kombinace vyšších tržních úroků, dražších nemovitostí a zpřísněných pravidel ČNB pro investiční hypotéky, u nichž od 1. dubna 2026 platí limit LTV 70 % a DTI 7.

Makroekonomické zázemí zůstává příznivé, trh práce ale pozvolna povoluje. HDP ve druhém čtvrtletí podle předběžného odhadu vzrostl o 0,4 % mezičtvrtletně a o 2,0 % meziročně, tažen výdaji na konečnou spotřebu a saldem zahraničního obchodu, zatímco tvorba hrubého kapitálu působila proti růstu. V evropském srovnání jde o nadprůměrný výsledek, HDP celé EU vzrostl meziročně o 1,2 %.



PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

Retail Park Józefosław

Polský retailový park Józefosław se nachází na jihu Varšavy a jeho celková plocha čítá téměř čtyři tisíce metrů čtverečních. Mezi významné nájemce patří například známá diskontní síť PEPCO, drogerie Rossmann nebo francouzský hypermarket Auchan. Nabídka obchodů se zbožím pro každodenní potřebu spolu s atraktivní polohou činí z retail parku perspektivní projekt, o čemž svědčí mimo jiné jeho vysoká obsazenost. K parku náleží také dostatečně velké parkoviště pro zákazníky.

1 333

TS Bohemia, česká firma, moravská jednička v e-commerce a třetí největší internetový obchodník v Česku, se stává novým nájemcem v Centro Ostrava Retail Parku. Firma, která provozuje síť 22 poboček, zde na ploše 1 333 metrů čtverečních otevře novou prodejnu. Centro Ostrava Retail Park se nachází v sousedství hypermarketu Tesco na hlavním tahu mezi centrem Ostravy a Porubou a nabízí téměř 8 000 metrů čtverečních pronajímatelných ploch. Mezi nájemce patří značky jako JYSK, Rossmann nebo Koberce Breno.

Zajímavost

Nabídku nákupního centra Olomouc CITY nově rozšířila restaurace KYOTO s obsluhou a konceptem running sushi. Zájem hostů byl mimořádný, řada z nich dokonce čekala na uvolnění místa. Centrum Olomouc CITY nabízí pronajímatelnou plochu přes 20 000 m² a ročně jej navštíví 3 miliony lidí, což potvrzuje jeho silnou pozici v portfoliu fondu.



EFEKTA REAL ESTATE FUND

Akvizice nákupního centra Lumini posiluje pozici fondu v Chorvatsku

25 800 m²

pronajímatelná plocha

1 400+

parkovacích míst

100 %

obsazenost

Náš fond rozšířil své portfolio v Chorvatsku. Akvizicí nákupního centra Lumini u Varaždinu úspěšně navazujeme na náš loňský vstup do Chorvatska nákupem obchodního centra v Rijece. Společně s nedávným převzetím centra Korzó v Maďarsku tak pokračujeme v geografické diverzifikaci - celkově již v regionu střední a jihovýchodní Evropy spravujeme realitní aktiva za více než 12 miliard korun.

Lumini je největší retailovou a volnočasovou destinací v severozápadním Chorvatsku s plochou přes 25 tisíc metrů čtverečních. V plně obsazeném objektu lidé najdou značky jako Konzum, H&M, New Yorker, Deichmann nebo kino CineStar. Centrum navíc těží ze své polohy v jedné z ekonomicky nejsilnějších částí země.



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

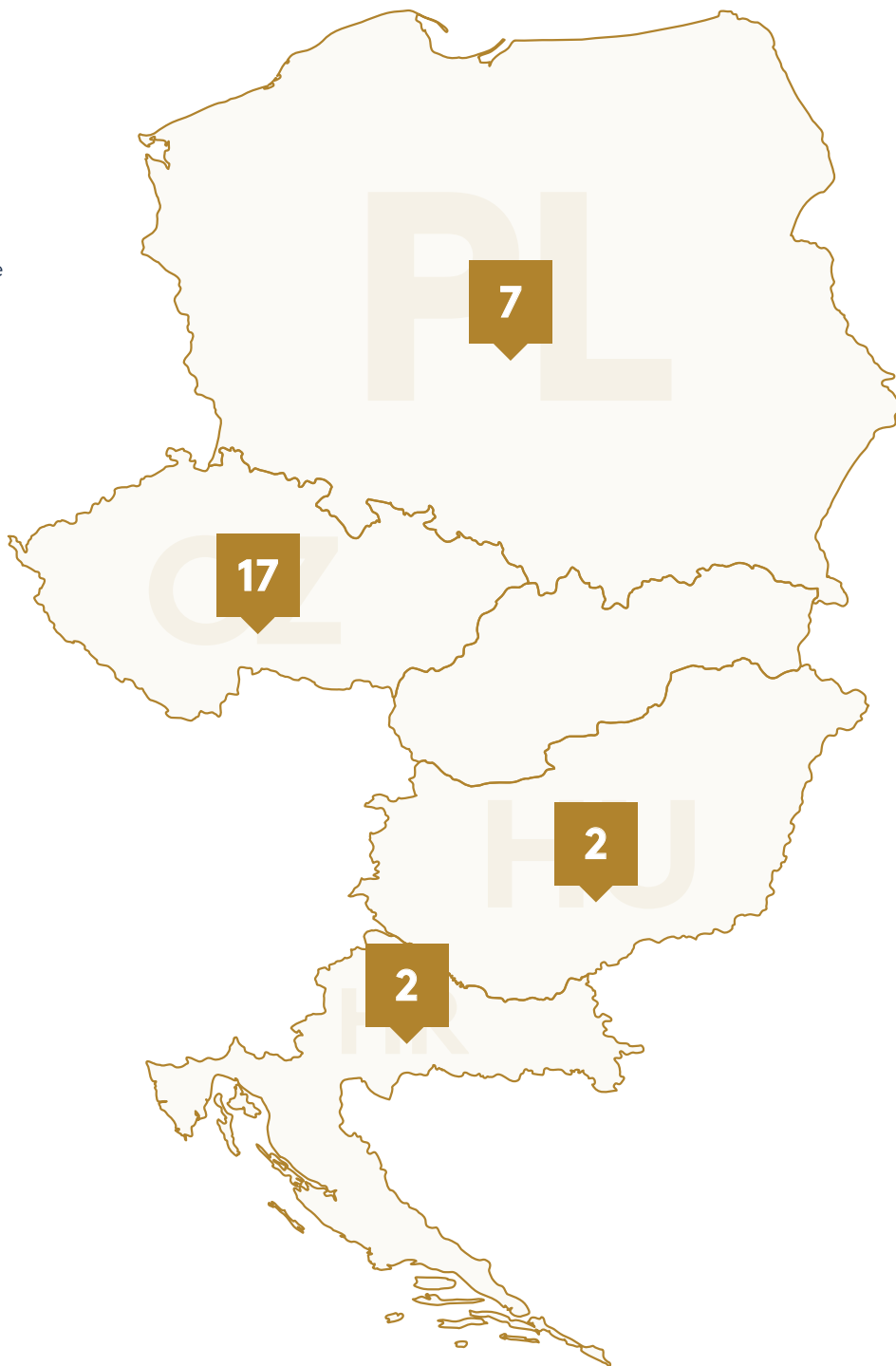
Logistický park Bolesławiec
OC Ciechanów
OC Piekary Śląskie
OC Szczecin
Retail Park Józefosław
Retail Park Kutno
Signum Work Station

Maďarsko

Bartók Ház
Obchodní centrum Korzó

Chorvatsko

Nákupní centrum ZTC Rijeka
Nákupní 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 vahou 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



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