

# Report fondu Class CZK

03/2026

# ke dni 31. 03. 2026

Název instrumentu	EFEKTA Real Estate Fund Class CZK
Obhospodařovatel fondu	CAIAC Fund Management AG
Cena podílového listu Class CZK	<b>165,18</b>
Výkonnost podílových listů Class CZK od založení	+65,18 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za poslední měsíc	0,40 %
Výkonnost podílových listů Class CZK od počátku roku	1,43 %
Výkonnost podílových listů Class CZK za 12 měsíců	<b>5,93 %</b>
Hodnota aktiv pod správou (AUM)	8,67 mld. CZK
Průměrná roční výkonnost podílových listů Class CZK od založení	5,10 %
Průměrný poměr LTV (loan-to value)	49 %
Průměrná doba expirace nájmu	3,48 let
Průměrná obsazenost budov	93,62 %
Hodnota nemovitostí	10,56 mld. CZK
Pronajímatelná plocha	258 527 m <sup>2</sup>

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

## Výnos podílových listů Class CZK

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem*
<b>2026</b>	+0,52	+0,50	+0,40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>+1,43 %</b>
<b>2025</b>	+0,51	+0,49	+0,41	+0,42	+0,48	+0,50	+0,45	+0,64	+0,48	+0,44	+0,46	+0,49	<b>+5,92 %</b>
<b>2024</b>	+0,50	+0,53	+0,35	+0,42	+0,52	+0,51	+0,58	+0,64	+0,47	+0,44	+0,45	+0,51	<b>+6,06 %</b>
<b>2023</b>	+0,50	+0,37	+0,38	+0,45	+0,53	+0,54	+0,57	+0,71	+0,41	+0,44	+0,48	+0,49	<b>+6,03 %</b>
<b>2022</b>	+0,39	+0,42	+0,42	+0,44	+0,50	+0,43	+0,43	+1,00	+0,39	+0,46	+0,50	+0,49	<b>+6,02 %</b>
<b>2021</b>	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18	+0,08	+0,38	+0,33	+0,36	+0,39	+0,35	+0,57	+0,53	<b>+3,53 %</b>
<b>2020</b>	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	<b>+3,23 %</b>
<b>2019</b>	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	<b>+4,58 %</b>
<b>2018</b>	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	<b>+4,43 %</b>
<b>2017</b>	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	<b>+5,17 %</b>
<b>2016</b>	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	<b>+5,04 %**</b>

\* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na [www.lafv.li](http://www.lafv.li).

\*\* Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23. 02. 2016 do 31. 12. 2016.

**10 let**

existence

**26**

objektů

**17 000+**

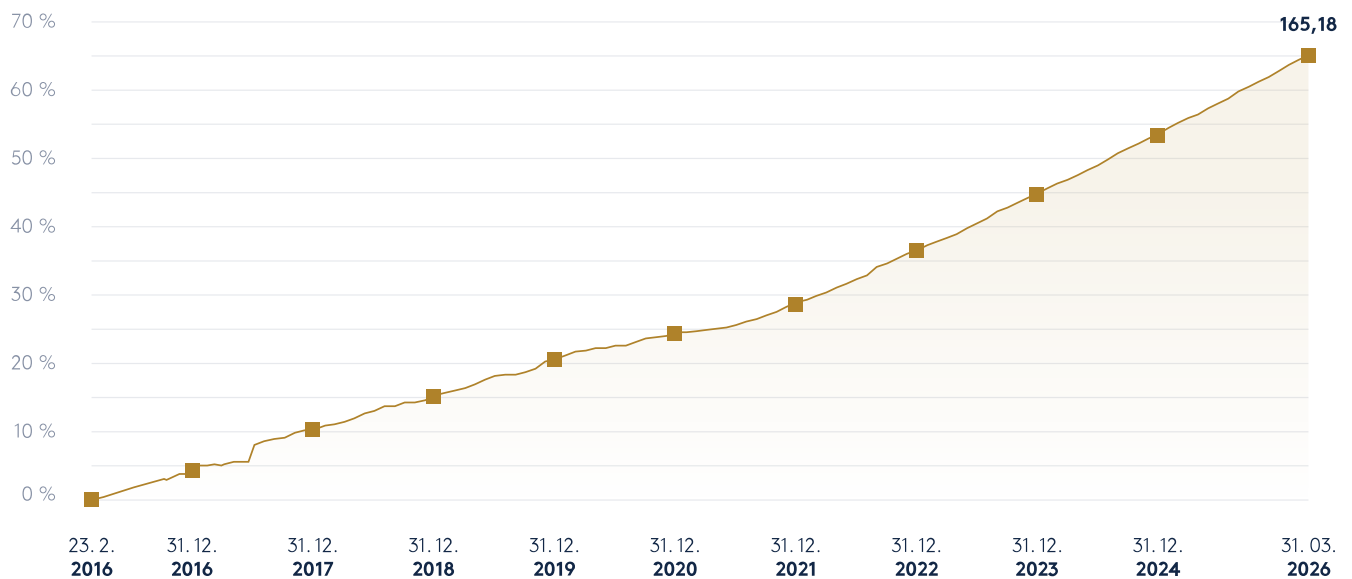
klientů fondu

**10,56 mld. CZK**

hodnota nemovitostí

## Hodnota podílového listu Class CZK

— Vývoj hodnoty podílového listu



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 CZK podílových listů od spuštění je za období 23. 02. 2016–31. 03. 2026. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Novinky ve fondu

Vážení klienti,

podílový list CZK nemovitostního fondu EFEKTA Real Estate Fund (EREF) v březnu meziměsíčně zaznamenal nárůst hodnoty o 0,40 %, čímž se jeho hodnota ustálila na 165,18 CZK. Dvanáctiměsíční výkonnost činí 5,93 %. Obsazenost dosahuje 93,62 %, přičemž počet nemovitostí ani jejich nájemní plocha oproti minulému měsíci nedoznaly změn.

Portfolio obchodních center ve fondu meziměsíčně přilákalo o 350 tisíc návštěvníků více než v únoru a v součtu za chorvatská, polská a česká obchodní centra činil počet návštěvníků téměř 1,5 milionu osob. Data o obrotech v českých obchodních centrech, která jsou již k dispozici za únor, indikují stabilní tempo růstu v souladu s růstem cenové hladiny, když meziročně obraty od počátku roku vzrostly o přibližně 1,7 %, na dvouletém horizontu o necelá 3 %. Průměrný nákupní košík v českých obchodních centrech v portfoliu v únoru činil 223 Kč, byl tedy asi o 15 % menší než v lednu. To je dáno typickým sezonním poklesem poptávky po Vánocích.



**Filip Emmer**

Analytik EFEKTA Real Estate Fund



## Komentář Martina Slaného

Situace na Blízkém východě je hlavní ekonomické téma dneška a začíná se propisovat do české ekonomiky – nejviditelněji v cenách pohonných hmot. Cena nafty se zvýšila z 33,20 korun za litr na průměrných 48,30 na konci měsíce, tj. o více než 45 %. Tento dramatický růst cen pohonných hmot se propsal i do celkové inflace, která začala zrychlovat. Tempo růstu spotřebitelských cen se v březnu v meziročním vyjádření zvýšilo na 1,9 % (z únorových 1,4 %), ve srovnání s předešlým měsícem pak ceny stouply o 0,6 %. Ceny v oddíle energií, kam spadají i pohonné hmoty, se ve srovnání s únem zvedly o 5,3 %. Ve zlevňování v meziročním srovnání pokračovaly i potraviny. Potraviny a nealkoholické nápoje byly v březnu o 1,1 % levnější než loni v březnu.

V dalších měsících bude cenový efekt utlumen cenovou regulací. Ministerstvo financí reguluje ceny pohonných hmot prostřednictvím denně stanovované maximální ceny, která vychází z průměrných velkoobchodních cen hlavních dodavatelů, mezinárodní burzovní kotace Platts a pevně určené regulované marže 2,5 Kč/l. Současně je regulace zavedena formou cenového výměru, který stanovuje nejvyšší přípustné ceny benzínu a nafty na čerpacích stanicích podle zákona o cenách.

Maloobchodní tržby v únoru zpomalily meziroční růst na 4,1 % z lednových 4,9 %. Meziměsíčně tržby stagnovaly. K růstu nejvíce přispěly internetové prodeje. Tržby za nepotravinářské zboží vzrostly o 6,6 %, za potraviny o 1,2 %.

Internetovým a zásilkovým obchodům tržby meziročně stouply o vysokých 17,6 %.

Válka v Íránu přinesla výrazný sekundární efekt v podobě růstu rizikové prémie a s ní spojeného prudkého nárůstu dlouhodobých tržních sazeb. Korunové pětileté úrokové swapy vzrostly za jediný měsíc o téměř jeden procentní bod – z 3,55 % na 4,45 %, eurové sazby pak z 2,34 % na 3 %. Vzhledem k tomu, že pětiletý swap představuje klíčový zdroj financování hypotečních úvěrů, zdražení peněz na mezibankovním trhu se již začíná promítat do růstu hypotečních sazeb. Tento trend bude v nadcházejících týdnech nadále pokračovat.

Pro centrální banku je obecně situace na Blízkém východě nepříjemnou situací. Vyvolává totiž nebezpečí tzv. stagflace, tj. situace, kdy se projevují tři nepříjemné jevy – rostoucí inflace, zpomalující ekonomiky a rostoucí nezaměstnanost. Nicméně je třeba rozlišovat, s ohledem na možnou reakci banky, co jsou přímé efekty způsobené výlučně nabídkovým šokem a kdy se tento (nejen cenový) šok začíná projevovat šířeji v ekonomice. Nicméně se dle nás prostor pro pokles úrokových sazeb uzavřel. Přispívá k tomu i po dlouhé době větší oslabení koruny. Vůči euru koruna ztratila z úrovně 24,28 na 24,52 Kč koncem měsíce.

Vedle externích šoků neustává ani domácí inflační faktor. Schodek hospodaření vládních institucí ve 4. čtvrtletí roku 2025 dosáhl 97,7 mld. Kč, což v meziročním srovnání znamená zhoršení o 21,1 mld. Kč. Saldo hospodaření sektoru vládních institucí skončilo dle statistiků ve čtvrtém čtvrtletí roku 2025 v deficitu odpovídajícímu úrovni 4,3 % HDP. Míra zadlužení sektoru vládních institucí dosáhla 44,2 % HDP. Pokračující nestabilita vyvolá zprostředkovaně i potenciální nestabilitu na příjmové i výdajové straně letošního rozpočtu.



#### PŘEDSTAVENÍ NEMOVITOSTI

## Obchodní centrum Kutno

Obchodní centrum je moderní regionální centrum v polském městě Kutno s pronajímatelnou podlahovou plochou o velikosti bezmála 16 000 metrů čtverečních. V jeho portfoliu najdeme širokou škálu obchodů napříč různými segmenty. Mezi klíčové nájemce patří jak polské, tak mezinárodní značky, včetně Biedronka, H&M, Half Price, JYSK a mnoho dalších. Ročně navštíví obchodní centrum přes dva miliony zákazníků.

# 11 392

Díky úspěšné práci týmu Real Estate Facility Management se v únoru podařilo prodloužit nájemní smlouvy na celkovou pronajímatelnou plochu 11 392 metrů čtverečních. Nové pětileté kontrakty byly uzavřeny s dlouhodobými a stabilními nájemci napříč několika lokalitami v České republice, konkrétně se společností Pepco v Mělníku, Olomouci a Jindřichově Hradci, se společností Tesco v Českém Těšíně a se skandinávskou značkou JYSK v Mělníku a ve Vyškově.

## Zajímavost

V chorvatském nákupním centru Rijeka prodloužil klíčový nájemce H&M nájemní smlouvu do roku 2028. Na prodloužení kontraktu navazuje kompletní modernizace prodejny formou rozsáhlého fit-outu, který přinese zákazníkům vyšší komfort a nejnovější standardy této světové módní značky. H&M Group patří mezi přední globální módní společnosti a prostřednictvím své sítě s více než 4 000 prodejen ve více než 80 zemích nabízí široký sortiment oblečení, doplňků i produktů pro bydlení.



# 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

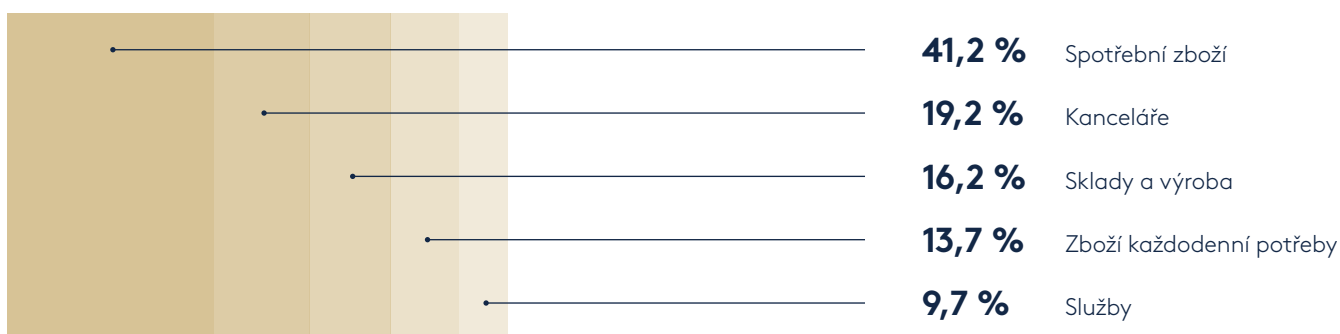
Nemovitostní fond funguje na trhu od roku 2016 a v roce 2026 prošel změnou názvu, kdy byl přejmenován na EFEKTA Real Estate Fund. Zaměřuje se na investice do stávajících komerčních nemovitostí v České republice, Polsku, Maďarsku a Chorvatsku. Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí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



**EFEKTA Real Estate Fund**

[www.efekta-fund.cz](http://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](mailto:info@efekta.cz)

[www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)