

DRFG Real Estate
ELTIF

**Inwestuj
w dochodowe
nieruchomości**

10

nieruchomości

244 mln. EUR

wartość nieruchomości

200+

zadowolonych najemców

143 tys. m²

powierzchni najmu

97+ %

obłożenia nieruchomości

Dane dotyczą nieruchomości, w których fundusz planuje stopniowo nabywać udziały.

DRFG Real Estate ELTIF SICAV

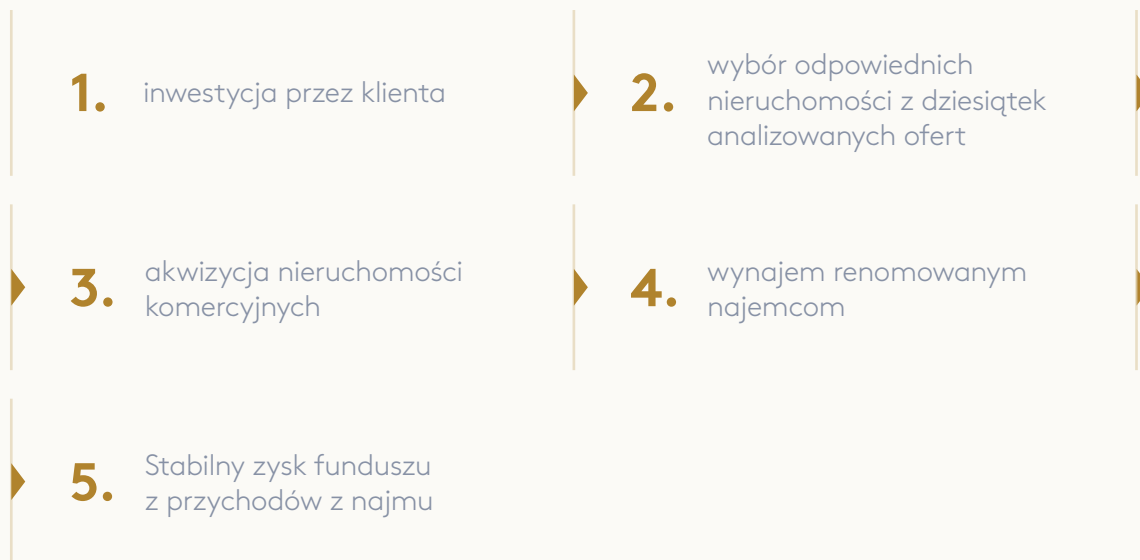
Stabilny zysk przy niskiej zmienności

- Zysk zapewniają długoterminowe umowy najmu
- Inwestycje w istniejące już nieruchomości położone w atrakcyjnych lokalizacjach
- Stopniowo rosnąca dywersyfikacja dzięki inwestycjom w dziesiątki obiektów
- Niska zależność od rynku akcji i obligacji
- Orientacja na regionalny handel detaliczny, logistykę i powierzchnie biurowe
- Dobór wiarygodnych najemców i wysokie obłożenie nieruchomości

Fundusz nieruchomości koncentruje się na inwestycjach w istniejące nieruchomości komercyjne w Europie, przede wszystkim w Czechach, Chorwacji, na Węgrzech i w Polsce. Strategia funduszu opiera się na akwizycji nieruchomości komercyjnych o odpowiednim doborze najemców i stabilnym dochodzie, który można przewidzieć na podstawie długoterminowych umów najmu. Strategia skierowana jest do konserwatywnych inwestorów, którzy preferują długoterminowy, stabilny wzrost wartości przy niższym ryzyku, czerpiąc korzyści z wysokiej jakości portfela nieruchomości zapewniającego regularne przychody z najmu.

Fundusz koncentruje się przede wszystkim na regionalnych parkach handlowych z dominującym udziałem sprzedawców żywności i towarów codziennego użytku (artykuły spożywcze, apteki, drogerie itp.), na powierzchniach biurowych w dużych miastach, a także na obiektach logistycznych i powierzchniach dla lekkiego przemysłu, utrzymując wysoki poziom dywersyfikacji najemców oraz lokalizacji w całej Europie Środkowej.

Proces inwestycyjny



DRFG Investment Group

Fundusz został założony przez międzynarodową grupę inwestycyjną DRFG Investment Group a.s. Strategia inwestycyjna Grupy opiera się na jasno określonych zasadach oraz koncentracji na sektorach, które dobrze zna i w których posiada wieloletnie doświadczenie. DRFG inwestuje przede wszystkim na rynkach bliskich jej pod względem kulturowym i geograficznym, co pozwala lepiej rozumieć ich specyfikę i skuteczniej identyfikować potencjał inwestycyjny. Przy wyborze projektów Grupa dąży do uzyskania znaczącego wpływu na podejmowane decyzje, aby aktywnie uczestniczyć w ich rozwoju. Kluczowe obszary działalności inwestycyjnej DRFG obejmują nieruchomości, telekomunikację oraz usługi finansowe.

Główni akcjonariusze grupy DRFG są jednocześnie właścicielami spółek EFEKTA obchodník s cennými papíry oraz EFEKTA investiční společnost. Podmioty te pełnią wobec funduszu rolę dystrybutora (EFEKTA OCP) oraz podmiotu zarządzającego (EFEKTA IS).



Nieruchomości

1,2 mld. EUR

wartość rynkowa zarządzanego portfela nieruchomości

303 000 m²

wynajętej powierzchni w CZ, PL, HU i HR



Telekomunikacja

1 700+ km

sieci światłowodowych zbudowanych przez Suntel Group i FibreNet

700+

specjalistów budujących i utrzymujących sieci mobilne oraz systemy transmisji danych



Usługi finansowe

31+ mln. EUR

obróć prowizyjny

800

doradców inwestycyjnych i pośredników



Energia

10+

projektów magazynowania energii w bateriach o dużej pojemności

105 MWh

pojemność akumulatora



Więcej informacji na
→ www.drfg.eu

Grupa DRFG działa w 8 krajach Europy

 Czechy

 Słowacja

 Niemcy

 Austria

 Szwajcaria

 Polska

 Chorwacja

 Węgry

Skonsolidowane i zaaudytowane wyniki za rok 2025

412 104

AKTYWA

154 590

PRZYCHODY

60 305

KAPITAŁ WŁASNY

51 220

EBITDA

* Wartości podane w tys. EUR.
Dane na 31. 12. 2025 wg standardów IFRS.

Inwestowania w fundusz



Majątek pod kontrolą

Środki ulokowane są w projektach, które fundusz posiada za pośrednictwem poszczególnych spółek celowych (SPV). Co najmniej 15% aktywów utrzymywane jest w płynnych inwestycjach, głównie w krótkoterminowych lokatach terminowych.



Otwartość i komunikacja

Dla klientów oraz potencjalnych inwestorów organizujemy spotkania, wysyłamy regularne raporty o wynikach funduszu i udostępniamy aktualne informacje rynkowe. Zapraszamy również na niezobowiązujące, indywidualne spotkanie z doradcą inwestycyjnym.



Bieżące wpłaty i wypłaty

Swoje środki można na bieżąco dopłacać do funduszu lub w dowolnym momencie złożyć wniosek o ich wypłatę, zgodnie z zapisami statutu.



Regulowana działalność

Spółka inwestycyjna podlega nadzorowi regulatora FMA Liechtenstein, natomiast dystrybutor jest nadzorowany przez Czeski Bank Narodowy (ČNB) oraz Narodowy Bank Słowacji (NBS).



Szczegółowa analiza i niezależna wycena raportu wyceny

Selekcja i przygotowanie nowych projektów oraz nieruchomości przed zakupem do funduszu trwają wiele miesięcy i są starannie monitorowane pod względem technicznym, komercyjnym, finansowym oraz prawnym. Tylko niewielka część analizowanych nieruchomości zostaje wybrana do inwestycji.

Stabilne, długoterminowe zyski z inwestycji o niskim poziomie ryzyka.

Inwestowania w fundusz



Ryzyko rynkowe

Jest to ogólne ryzyko związane ze wszystkimi inwestycjami, polegające na tym, że zmiana wartości konkretnej lokaty może negatywnie wpłynąć na wartość jednostki uczestnictwa funduszu.



Ryzyko stopy procentowej

Jeżeli fundusz inwestuje w oprocentowane papiery wartościowe, jest narażony na ryzyko stopy procentowej. Przy wzroście rynkowych stóp procentowych wartość rynkowa tych instrumentów w portfelu funduszu może znacząco spaść.



Ryzyko cenowe

W przypadku inwestycji, w które lokowane są środki funduszu, może dojść do spadku ich wartości. W takiej sytuacji ich bieżąca wartość rynkowa kształtuje się niekorzystnie w porównaniu z ceną nabycia. Lokaty te są jednocześnie narażone na wahania cenowe (zmienność rynkową).



Ryzyko walutowe

Jeżeli fundusz posiada aktywa denominowane w walutach obcych, jest narażony na bezpośrednie ryzyko walutowe (w przypadku, gdy pozycje te nie zostały zabezpieczone). Niekorzystne zmiany kursów wymiany mogą prowadzić do spadku wartości tych aktywów.

Pełny przegląd ryzyk znajduje się w statucie funduszu.

Inwestycje w fundusze nieodłącznie wiążą się z ryzykiem, które może obejmować zagrożenia rynkowe (dotyczące akcji i obligacji), walutowe, stopy procentowej czy kredytowe, wahania wartości aktywów, a także ryzyka polityczne. Każde z nich może wystąpić samodzielnie lub w połączeniu z innymi. Chociaż wybrane czynniki ryzyka zostały w tej części krótko omówione, należy pamiętać, że sporządzenie wyczerpującego katalogu wszystkich potencjalnych zagrożeń nie jest możliwe.

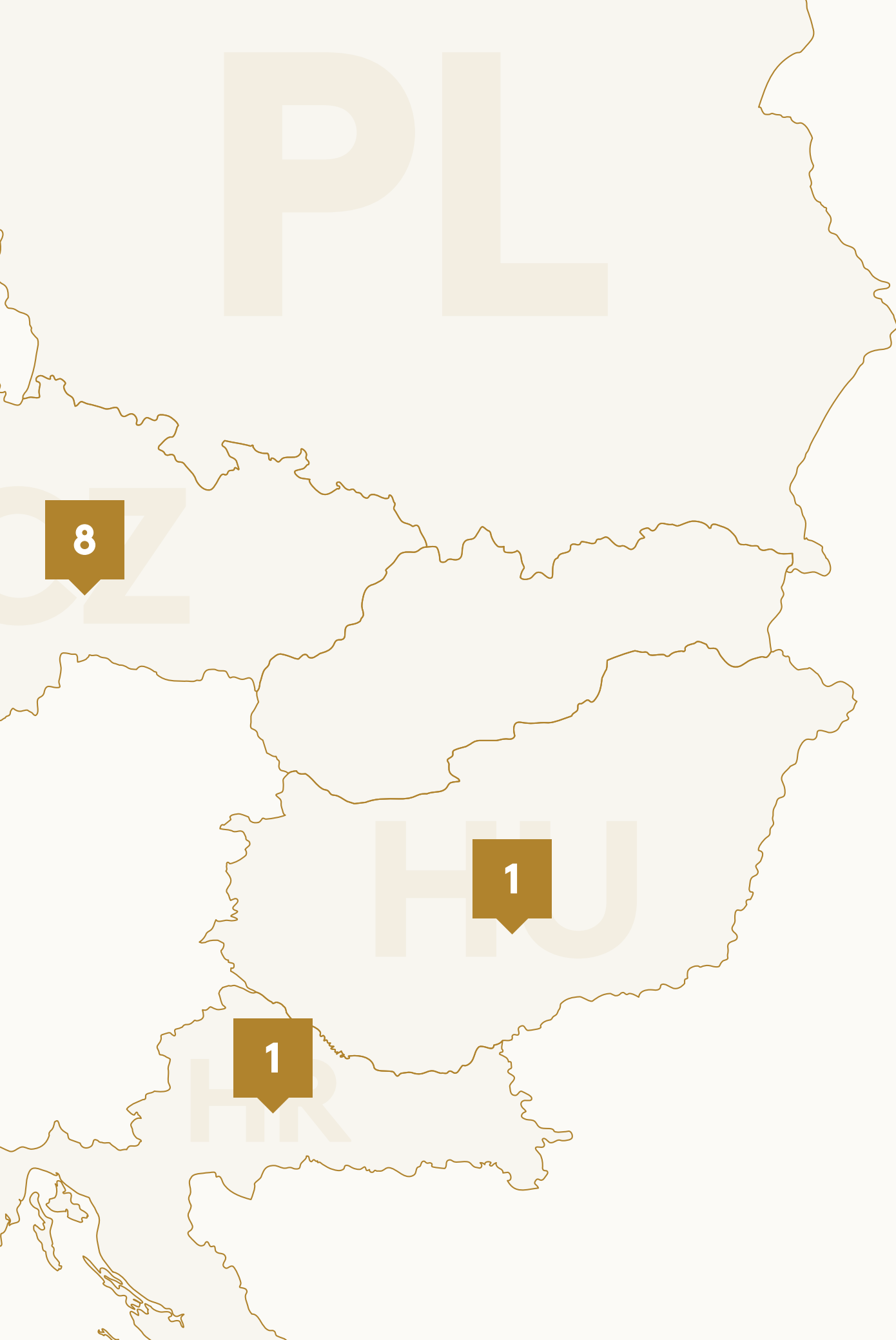
GŁÓWNY OBSZAR DZIAŁALNOŚCI FUNDUSZU *

Czechy, Chorwacja, Węgry i Polska

Pierwsze nieruchomości poddane analizie

- Bartók Ház
- Cataler Týniště
- Centro Ostrava Retail Park
- Budynek biurowy Polygon House
- Park logistyczny Týniště II.
- Centrum handlowe ZTC Rijeka
- OC Haná Olomouc
- Olomouc City
- Retail Park Czeski Cieszyn
- Tesco Czeski Cieszyn

* W początkowej fazie fundusz zakłada stopniowe obejmowanie udziałów w rzeczonych nieruchomościach, z perspektywą realizacji kolejnych transakcji w regionie.



Pierwsze nieruchomości poddane aktywnej analizie



Centrum Handlowe Haná Olomouc

Ołomuniec, Czechy



Centrum handlowe ZTC Rijeka

Rijeka, Chorwacja



Polygon House

Praga, Czechy



Olomouc City

Ołomuniec, Czechy



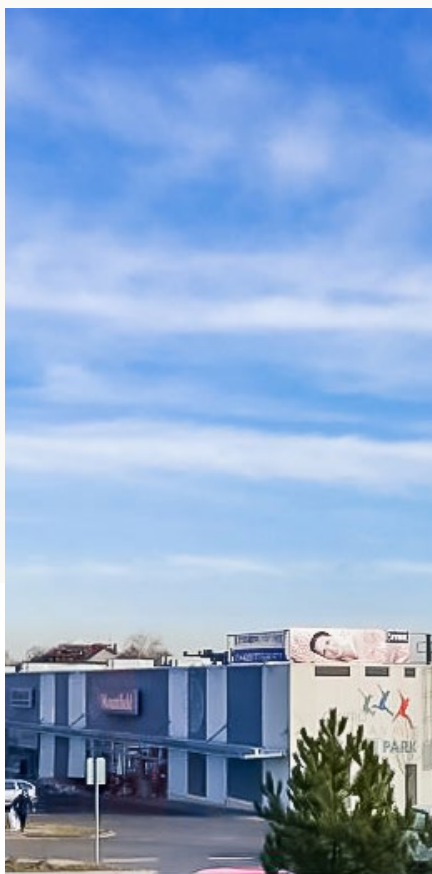
Park logistyczny Týniště II.

Týniště nad Orlicí, Czechy



Cataler Týniště

Týniště nad Orlicí, Czechy



Centro Ostrava Retail Park

Ostrawa, Czechy



Tesco Czeski Cieszyn

Czeski Cieszyn, Czechy



Retail Park Czeski Cieszyn

Czeski Cieszyn, Czechy



Bartók Ház

Budapeszt, Węgry

Kluczowi najemcy

Nieruchomości funduszu są wynajęte renomowanym podmiotom na podstawie długoterminowych umów. W gronie najemców znajdują się m.in. **Albert, Konzum, Plodine, C&A, Deichmann, H&M, Husky, Element Gyms, Müller, Bershka, Dachser.**

TESCO

allegro

NEWYORKER

sinsay

pepco®

**SPORTS
DIRECT**

SPORTISIMO

ACTION

**ČESKÁ
spořitelna**

CCC

dm

teta

ROSSMANN

Dr.Max+

BENU+

SPARKYS

PLANBULL

KNIHY DOBROVSKÝ

Mountfield

KYTO

DART

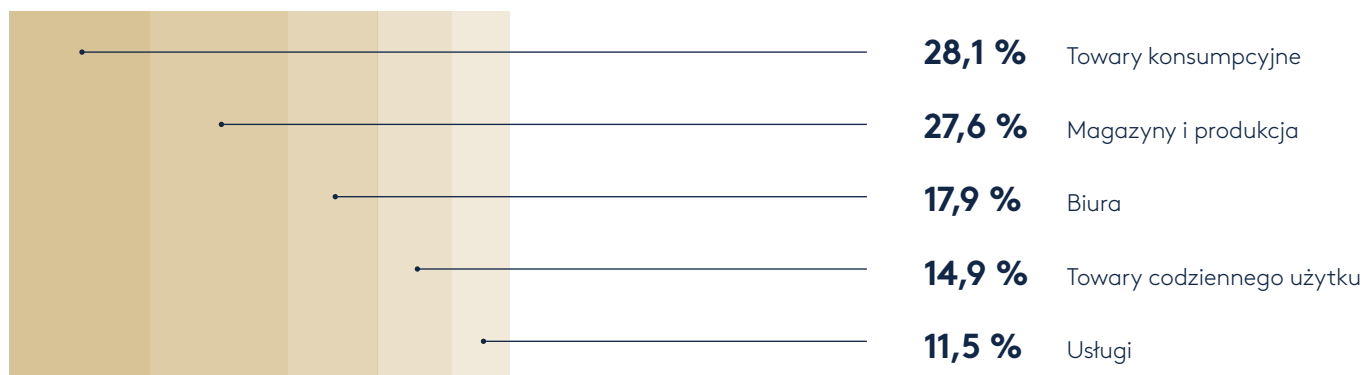
PLANEOL

CineStar

CrossLife

**FORM
FACTORY
fitness center**

Struktura portfela według segmentów



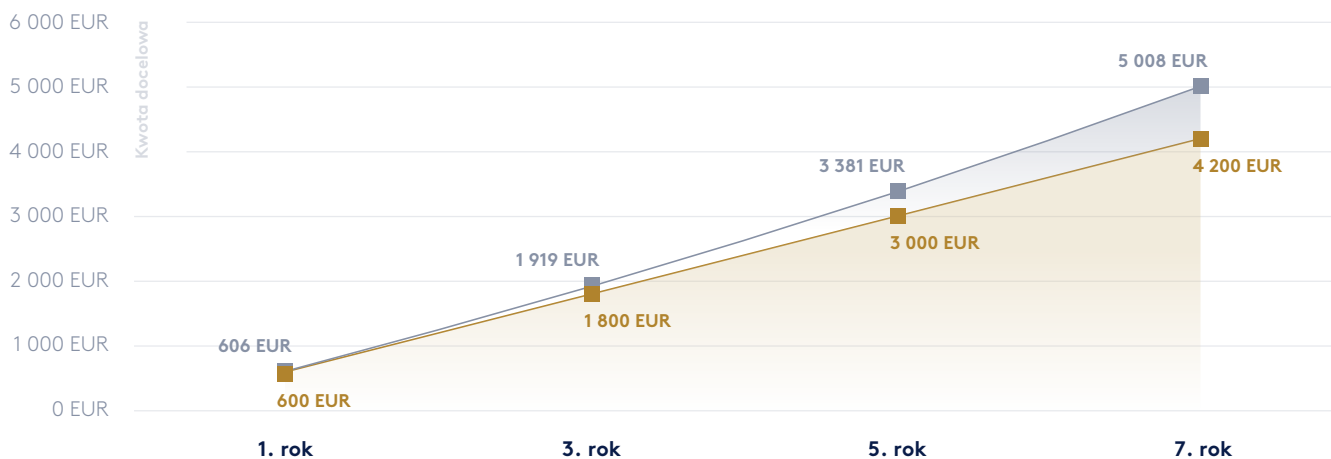
Regularne inwestycje

Przykładowy model wzrostu wartości przy regularnej wpłacie 50 EUR miesięcznie

Modelowy wzrost wartości 5,5 % rocznie*

Wykres uwzględnia opłatę wstępną 1,5 %

- Inwestycja ze wzrostem wartości
- Gotówka bez wzrostu wartości



*brutto przed opodatkowaniem

Inwestycja jednorazowa

Przykładowa symulacja wzrostu wartości przy jednorazowej wpłacie 1 000 EUR

Modelowy wzrost wartości 5,5 % rocznie

Wykres uwzględnia opłatę wstępną 1,5 %



Tabela zwrotów

W kalkulacji uwzględniono roczny wzrost wartości na poziomie 5,5%, wynikający z założeń funduszu na kolejny okres. Opłata wstępna wynosi 1,5%.

Inwestycja jednorazowa	Oczekiwany zwrot			
Wpłacona kwota	1 rok	3 lata	5 lat	7 lat
1 000 EUR	1 039 EUR	1 157 EUR	1 287 EUR	1 433 EUR
2 000 EUR	2 078 EUR	2 313 EUR	2 575 EUR	2 866 EUR
3 000 EUR	3 118 EUR	3 470 EUR	3 862 EUR	4 299 EUR
4 000 EUR	4 157 EUR	4 627 EUR	5 149 EUR	5 731 EUR
5 000 EUR	5 196 EUR	5 783 EUR	6 437 EUR	7 164 EUR
6 000 EUR	6 235 EUR	6 940 EUR	7 724 EUR	8 597 EUR
7 000 EUR	7 274 EUR	8 096 EUR	9 011 EUR	10 030 EUR
8 000 EUR	8 313 EUR	9 253 EUR	10 299 EUR	11 463 EUR
9 000 EUR	9 353 EUR	10 410 EUR	11 586 EUR	12 896 EUR
10 000 EUR	10 392 EUR	11 566 EUR	12 874 EUR	14 329 EUR

INFORMACJE PRAWNE I OSTRZEŻENIA

Przedstawione symulacje mają na celu zobrazowanie potencjalnego rozwoju inwestycji w czasie. Powyższe informacje mają charakter wyłącznie informacyjny, nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego ani oferty publicznej i nie mogą być traktowane jako analiza okazji inwestycyjnych, rekomendacja inwestycyjna, doradztwo inwestycyjne czy inne usługi inwestycyjne. Prezentowane dane dotyczące wyników funduszu określają docelową stopę zwrotu po uwzględnieniu kosztów całkowitych funduszu (TER), jednak nie gwarantują ich rzeczywistego osiągnięcia. Ostateczny zwrot z inwestycji może zostać pomniejszony o opłatę wstępną, którą inwestor ponosi w związku z nabyciem jednostek. Wartość inwestycji może podlegać wahaniom, a inwestor musi liczyć się z ryzykiem nieodzyskania całej zainwestowanej kwoty. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej należy dokładnie zapoznać się ze statutem funduszu oraz dokumentem zawierającym kluczowe informacje dla inwestorów (KID).

Podstawowe informacje

Nazwa instrumentu	DRFG Real Estate ELTIF SICAV
Zarządzający funduszem	CAIAC Fund Management AG
Zalecany horyzont inwestycyjny	5 lat
ISIN	LI1498076465
Kategoria inwestycyjna	Nieruchomości i spółki nieruchomościowe
Waluta	EUR
Wycena	Miesięczna
Rozliczenie odkupu akcji	3 miesiące
Organ nadzoru	FMA Liechtenstein
Region inwestycyjny	Europa Środkowa
Depozytariusz	Kaiser Partner Privatbank AG
Audytory	Deloitte

Statut funduszu oraz Kluczowe informacje dla inwestorów (KID) są publicznie dostępne na stronie www.efekta.sk. Szczegółowy opis strategii inwestycyjnej funduszu znajduje się w jego statucie.

OSTRZEŻENIE DLA INWESTORÓW

Niniejszy dokument stanowi komunikat promocyjny funduszu inwestycyjnego DRFG Real Estate ELTIF („Fundusz”) z siedzibą w Liechtensteinie, zarządzanego przez tamtejszą spółkę inwestycyjną CAIAC Fund Management AG. Fundusz jest alternatywnym funduszem inwestycyjnym w rozumieniu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/61/UE (AIFMD), a zarazem europejskim funduszem inwestycji długoterminowych (ELTIF) zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/760, w brzmieniu rozporządzenia (UE) 2023/606 („ELTIF 2.0”).

W rozumieniu czeskiej ustawy nr 240/2013 Dz.U. o spółkach inwestycyjnych i funduszach inwestycyjnych, z późniejszymi zmianami („ZISIF”), Fundusz jest zagranicznym funduszem inwestycyjnym odpowiadającym funduszowi specjalnemu. Fundusz ma siedzibę w Księstwie Liechtensteinu i podlega nadzorowi właściwego organu w swoim państwie macierzystym. Fundusz jest wpisany do rejestru zagranicznych funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Narodowy Bank Czeski zgodnie z § 597 lit. e) ZISIF, a tytuły uczestnictwa w Funduszu mogą być oferowane publicznie na terytorium Republiki Czeskiej zgodnie z przepisami ZISIF. Na terytorium Republiki Słowackiej publiczna oferta inwestycji w Fundusz jest realizowana zgodnie ze słowacką ustawą nr 203/2011 Dz.U. o zbiorowym inwestowaniu, z późniejszymi zmianami („Ustawa o inwestowaniu zbiorowym”), oraz na podstawie notyfikacji dokonanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa europejskiego. Wyłącznym dystrybutorem Funduszu w Republice Czeskiej i Republice Słowackiej jest spółka EFEKTA obchodnik s cennými papíry a. s., uprawniona do świadczenia usług inwestycyjnych na podstawie zezwolenia udzielonego przez Narodowy Bank Czeski. Usługi inwestycyjne na terytorium Republiki Słowackiej są świadczone transgranicznie, w ramach swobody świadczenia usług. Spółka nie posiada oddziału na terytorium Republiki Słowackiej.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią analizy okazji inwestycyjnych ani rekomendacji inwestycyjnych. Przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji inwestycyjnej zaleca się szczegółowe zapoznanie z publicznie dostępnymi informacjami o danym produkcie, w szczególności ze statutem Funduszu oraz dokumentem zawierającym kluczowe informacje dla inwestorów (KID). Wartość tytułów uczestnictwa Funduszu może podlegać wahanom, a wyniki osiągnięte przez Fundusz w przeszłości nie stanowią gwarancji uzyskania podobnych wyników w przyszłości. Inwestowanie w instrumenty finansowe wiąże się z ryzykiem wynikającym przede wszystkim ze specyfiki danego instrumentu, a także z przepisów prawa oraz praktyki właściwych rynków finansowych lub poszczególnych państw. Inwestor ponosi pełne ryzyko związane z podjętą decyzją inwestycyjną, w tym ryzyko utraty kapitału. Instrumenty finansowe obciążone są m.in. ryzykiem kredytowym emitenta oraz ryzykiem zmienności cen papierów wartościowych. Ryzyka nie da się całkowicie wyeliminować nawet w przypadku strategii konserwatywnych, można je jednak ograniczyć – przede wszystkim poprzez dywersyfikację (rozłożenie aktywów w portfelu) oraz regularne, aktywne monitorowanie rozwoju inwestycji. Szczegółowe informacje są dostępne dla inwestorów w dokumencie zawierającym kluczowe informacje (KID) oraz w statucie funduszu (oba dokumenty są dostępne w języku słowackim na stronie www.efekta.sk).

DRFG Real Estate
ELTIF

www.drfg-eltif.eu/pl

efekta obchodník
s cennými papíry

EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s.

Dystrybutor

náměstí Svobody 91/20

602 00 Brno

+420 545 218 972

info@efekta.cz

www.efekta.cz