

Fondový report

10/2025

Úvodní slovo

Vážení investoři,

dovolujeme si Vás informovat, že k 31.10.2025 výkonnost investičních akcií PIAC za posledních 12 měsíců dosáhla 5,68 %, a od svého vzniku v roce 2021 fond CDFS zhodnotil prostředky investorů do tohoto typu akcií o více než 36 %. Anualizovaná výkonnost PIAC od vzniku dosahuje 7,28 %.

Stěžejní aktualitou je získání stavebního povolení pro výstavbu bratislavského projektu Ister Tower. Multifunkční projekt v centru slovenského hlavního města tak již začne nabírat konkrétní obrysy stejně jako předprodeje, které byly spuštěny ještě před získáním stavebního povolení.

Ceny bytů jsou ve slovenské metropoli, podobně jako v té české, nejvyšší v celé zemi a tempo růstu výrazně nezpomaluje. Průměrná cena bytu přesahuje 3 600 eur za metr čtvereční, zatímco celorepublikový průměr je o 800 eur nižší. Meziroční tempo růstu pak v Bratislavě přesáhlo 12 % a o více než 50 bazických bodů překonalo růst cen napříč Slovenskem.

Portfolio nedoznalo ke konci října žádné změny.



Filip Emmer
Analytik fondu CDFS



Informace o fondu

	PIAC	PIAE	DIAC
Investiční fondový kapitál	1 276, 62 mil. CZK		
Podíl VIA I na investičním fondovém kapitálu	10,7 %		
Hodnota IA	1,3642 CZK	1,1862 EUR	1,1018 CZK
Výkonnost za poslední měsíc	0,67 %	0,70 %	0,68 %
Zhodnocení za čtvrtletí (k 31.10.2025)	1,80 %	1,90 %	1,80 %**
Zhodnocení od začátku roku	6,17 %	6,39 %	-0,53 %**
Zhodnocení za 12 měsíců	5,68 %	5,89 %	-1,00 %**
Výkonnost od založení	36,42 %	18,62 %*	
Průměrná roční výkonnost	7,28 %	7,32 %	
Podlahová plocha projektů	108 000 m ²		
Předpokládaná hodnota projektů po dokončení	10,6 mld. CZK		

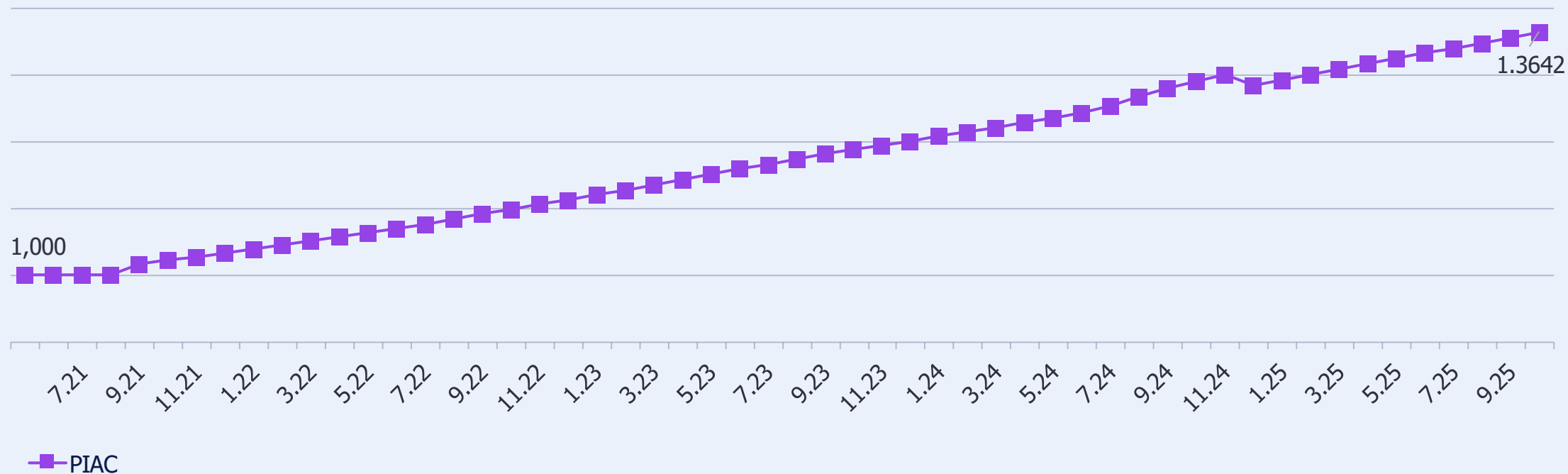
Aktuální
informace k

10/25

*Hodnoty PIAE jsou ovlivněny dobou spuštění této třídy akcií

**K 30.06.2025 došlo k výplatě dividend ve výši 7 %

Vývoj hodnoty Investiční akcie (PIAC)



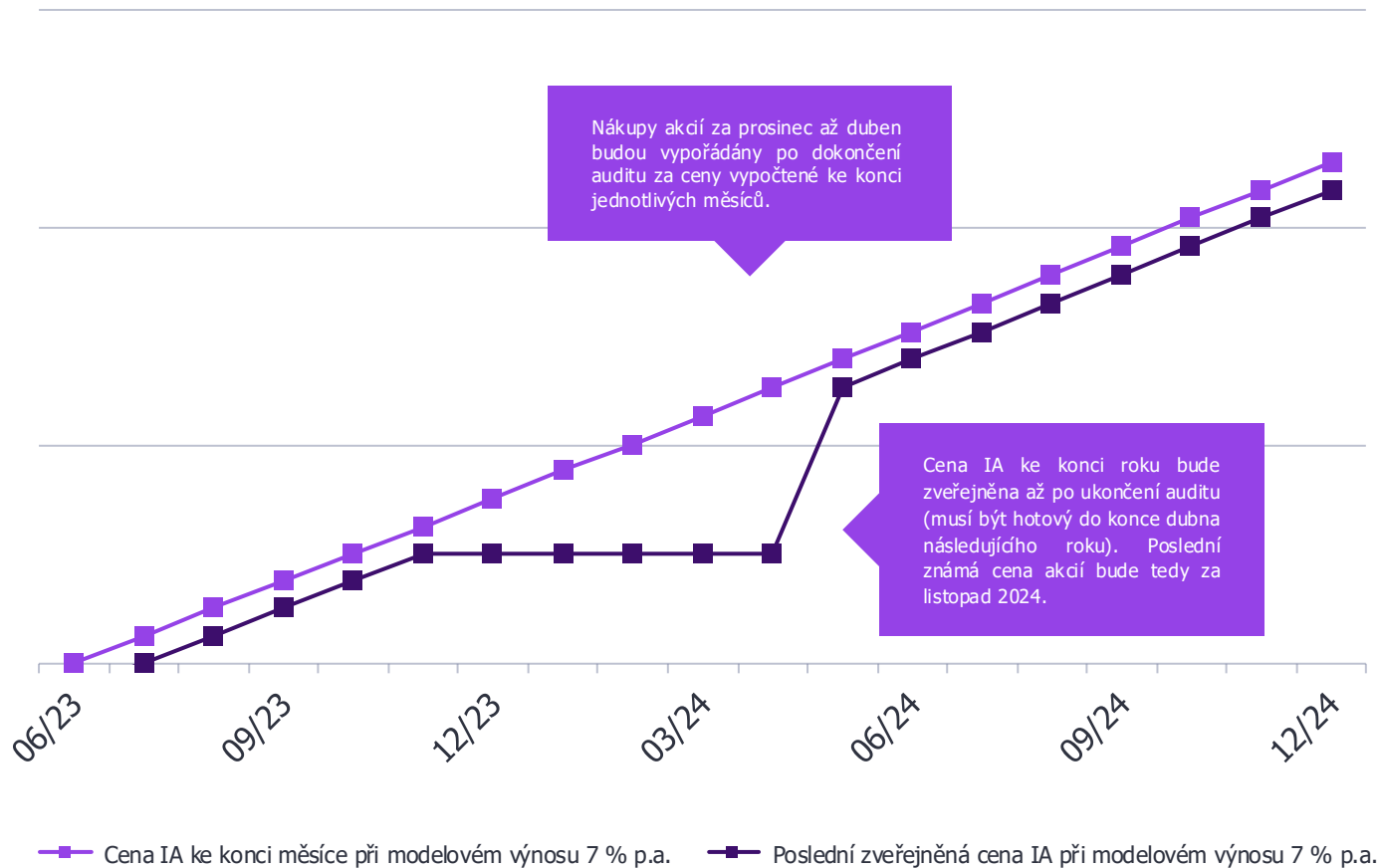
K 07.06.2022 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 8 % a minimálního výnosu na 7 %

K 02.05.2023 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 9 %

VIA I - Výkonnostní investiční akcie

IA - Investiční akcie, dříve PIA (Prioritní investiční akcie - PIAC (CZK), PIAE (EUR) a Dividendové investiční akcie - DIAC (CZK), DIAE (EUR))

Uveřejňování ceny Investičních akcií (IA)



Poznámky ke zveřejňování

- IS* vypočte a zveřejní cenu IA s přibližně měsíčním odstupem.
- Výkon fondu se promítne do ceny IA poprvé až v měsíci následujícím po připsání investované částky na účet fondu (OCP).
- Například, pokud jsou peníze investora připsány v září 2024, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 30.9.2024 a výnos se přisuzuje až za říjen 2024.
- Cena akcií k 31. 12. se zveřejňuje po ukončení auditu (musí být hotový do konce dubna následujícího roku). Ihned poté se zveřejňují ceny za následující již skončené měsíce.

Časová osa úpisu Investičních akcií (IA)

- IS* vypočte a zveřejní cenu IA s přibližně měsíčním odstupem.
- Výkon fondu se promítne do ceny IA poprvé až v měsíci následujícím po připsání investované částky na účet fondu (OCP).
- Například, pokud jsou peníze investora připsány v září 2024, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 30.9.2024 a výnos se připisuje až za říjen 2024.



Ister Tower

Lokalita:
Bratislava

Počet jednotek:
489

Stav:
V přípravě

Web projektu:
www.istertower.com

Projekt Ister Tower představuje vícefunkční komplex v centru Bratislavy. Hlavní věž o výšce 100 metrů nabídne na 33 podlahových podlaží nadstandardně vybavené byty s prémiovým výhledem a vkusně doplní čtvrť zvanou downtown.

Součástí projektu jsou další dvě přilehlé budovy o výšce osm a dvanáct pater. V celém projektu najdeme 489 rezidenčních jednotek, více než 1 000 metrů čtverečních retailových ploch a více než 500 podzemních parkovacích stání.

Projekt se posunul do další etapy a stavební povolení je nyní pravomocné. Na pozemku začaly přípravné práce, které zahrnují odstranění náletových dřevin, provedení pyrotechnického průzkumu a kompletní vyčištění území. Současně probíhá zpracování realizační dokumentace, která detailně specifikuje postup výstavby a jednotlivé technické prvky projektu.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení:

6 mld. CZK



Smetanka Park

Lokalita:
Olomouc

Počet jednotek:
800+

Web projektu:
www.smetankapark.cz

Smetanka Park představuje projekt na území brownfieldu v Olomouci na okraji centra s plnou občanskou vybaveností. Na celkové ploše kolem 30 tisíc metrů čtverečních podlahové plochy se počítá s více než osmi stovkami bytů.

Nebude chybět obchodní centrum, kavárny, částečně veřejný park, to vše zaručí kvalitní bydlení i možnost trávení volného času přímo v místě.

Projekt se nachází v krajském městě Olomouci, šestém nejlidnatějším městě v České republice, nedaleko tamního hlavního nádraží a hlavní ulice Tovární.

Ve virtuální realitě najdete vzorový byt, který si můžete projít na webových stránkách <https://prohlidka.smetankapark.cz/>.

Dokončený inženýrsko-geologický průzkum do hloubky 50 metrů poskytl detailní přehled o vlastnostech podloží, a na základě jeho výsledků se upravují části projektové dokumentace. Současně pokračuje komerční část projektu, první etapa je již v prodeji a část bytů je prodána nebo rezervována. Probíhá příprava zadávací dokumentace pro druhou a třetí etapu, která určí technické parametry a podmínky pro jejich další rozvoj.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení:

3,8 mld. CZK



Logistický Park Poznaň

Lokalita:
Poznaň, Polsko

Pronajímatelná plocha:
35 604 m²

Typ nemovitosti:
Logistická hala

Ve spolupráci s developerem Panattoni budujeme logistickou halu v blízkosti města Poznaň. Na více než 35 tisíc metrech čtverečních vzniká hala o výšce 12 m, která nabídne dostatek prostoru i pro kancelářské zázemí.

Hala je postavena s ohledem na standardy udržitelnosti, což zahrnuje důkladné zhodnocení nejlepších postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost výstavby. Získala oficiální certifikát BREEAM EXCELLENT, který dokazuje, že je její stavba šetrná k životnímu prostředí a postavena z ekologicky co nejlepších materiálů.

První etapa projektu byla úspěšně dokončena a předána k užívání společnosti PEKAES – Geodis RoadNetwork. Výstavba druhé etapy je podmíněna uzavřením nájemní smlouvy s novým nájemcem.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení 1. a 2.
fáze:

870 mil. CZK



Základní informace o fondu

Právní forma fondu	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
Typ fondu	Fond kvalifikovaných investorů
Podkladová aktiva fondu	Nemovitostní společnosti, poskytnuté úvěry
Emitovaný cenný papír	PIA CZK CZ0008046471, DIA CZK CZ0008049095, PIA EUR CZ0008050408, DIA EUR CZ0008050416
Veřejná obchodovatelnost	Ne
Frekvence úpisu	Měsíční
Minimální investice (IA)*	1 000 000 CZK nebo 41 169 EUR (dle kurzu ČNB k 28.01.2026)
Vstupní poplatek (IA)*	Až 3 % dle výše investice
Výstupní poplatek (IA)*	0 % po uplynutí 45 měsíců od úpisu, 3 % po uplynutí 36 měsíců, 6 % po uplynutí 24 měsíců, 9 % po uplynutí 12 měsíců, 12 % před uplynutím 12 měsíců. Výstupní poplatky jsou zaváděny jako ochrana samotných investorů, tedy investorů, kteří ve fondu zůstávají, odpovídají doporučenému investičnímu horizontu a jsou příjmem fondu.

*IA - Investiční akcie v měně CZK (PIA CZK, DIA CZK) a Investiční akcie v měně EUR (PIA EUR, DIA EUR)

Základní informace o fondu

Investiční horizont (IA)*	5 let
Frekvence odkupů podílových listů	Měsíční
Splatnost odkupu	2 - 6 měsíců
Zdanění výnosů fondu	5 %
Zdanění podílníků	Ano, podle platných daňových zákonů
Obhospodařovatel fondu	EFEKTA investiční společnost a.s.
Administrátor fondu	EFEKTA investiční společnost a.s.
Depozitář fondu	Československá obchodní banka, a. s.
Auditor fondu	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

*IA - Investiční akcie v měně CZK (PIA CZK, DIA CZK) a Investiční akcie v měně EUR (PIA EUR, DIA EUR)

Upozornění pro investory

Czech Development Fund SICAV, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem nebo podílníkem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle § 272 tohoto zákona. V případě investice v rozmezí 1 000 000 CZK až 125 000 EUR posuzuje vhodnost takové investice pro investora obhospodařovatel nebo administrátor fondu. EFEKTA investiční společnost a.s. je správcem fondů kvalifikovaných investorů dle zákona 240/2013 Sb.

Správce upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Investice do fondu je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém a dlouhodobém držení, a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci. Potenciální investoři by měli zejména zvážit specifická rizika, která mohou vyplývat z investičních cílů fondu, tak jak jsou uvedeny v jeho statutu. Investiční cíle se odráží v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

Detailní informace obsahuje Statut fondu nebo podfondu, který můžete získat na základě Vaší žádosti v sídle EFEKTA investiční společnost a.s. nebo zasláním požadavku na info@efekta-is.cz.

Další důležité informace pro investory najdete na adrese www.efekta-is.cz nebo ve Sdělení klíčových informací (KID), které je k dispozici na na uvedených webových stránkách nebo jej můžete získat zasláním požadavku na info@efekta-is.cz. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti EFEKTA investiční společnost a.s., Vinařská 460/3, 603 00 Brno, Pisárky.

Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku. Informace o zpracování osobních údajů týkající se zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, naleznete na webových stránkách společnosti EFEKTA investiční společnost a.s.: www.efekta-is.cz.

Kontakt

.Development

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

Czech Development Fund SICAV, a.s.

- cdfs@fund.cz
- www.cdfs.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
- frontoffice@efekta.cz
- www.efekta.cz

 **efekta**

Investiční společnost

EFEKTA investiční společnost a.s.

Obhospodařovatel fondu

- Vinařská 460/3
603 00 Brno, Pisárky
- info@efekta-is.cz
- www.efekta-is.cz