

# Fondový report

1Q/2026

# Úvodní slovo

Vážení investoři,

dovolujeme si Vás informovat, že k 31. 3. 2026 dosáhla výkonnost investičních akcií PIAC za posledních 12 měsíců 6,83 %, a od svého vzniku v roce 2021 fond CDFS zhodnotil prostředky investorů této třídy akcií již o téměř 40 %. Anualizovaná výkonnost PIAC od vzniku dosahuje 7,32 %.

Na projektu Ister Tower byly během 1. čtvrtletí zahájeny zemní práce, jejichž součástí je dekontaminace stavebních pozemků. Zároveň v rámci tohoto projektu dále pokračují předprodeje, které již přesáhly hranici 20 % z dostupných jednotek. Projekční práce pokračují také na druhé a třetí etapě projektu Smetanka Park v Olomouci.

Počet vydaných stavebních povolení během ledna a února roku 2026 meziročně stoupl téměř o 7 %, což odpovídá zhruba 2 500 povoleným novým projektům, přesto se nejedná o dramatický nárůst výkonu českých stavebních úřadů, neboť tato hodnota výrazně zaostává za pětiletým průměrem cca 3 300 nových vydaných povolení. Meziroční propad pak zaznamenaly i dokončené byty, a to o více než 2 %. Pokles je tažen zejména rodinnými domy, kterých bylo meziročně dokončeno o téměř 30 % méně. Příčinou jsou zejména ceny těchto typů budov. Portfolio nedoznalo ke konci března žádné změny.



Filip Emmer  
Portfolio manažer



# Informace o fondu

	PIAC	PIAE	DIAC
Investiční fondový kapitál	1 276,62 mil. CZK		
Podíl VIA I na investičním fondovém kapitálu	7 %*		
Hodnota IA	1,3985 CZK	1,2135 EUR	1,1294 CZK
Výkonnost za poslední měsíc	0,59 %	0,59 %	0,59 %
Zhodnocení za čtvrtletí (k 31. 3. 2026)	1,72 %	1,72 %	1,72 %***
Zhodnocení od začátku roku	1,72 %	1,72 %	1,72 %***
Zhodnocení za 12 měsíců	6,83 %	6,80 %	6,83 %****
Výkonnost od založení	39,85 %	21,35 %**	
Průměrná roční výkonnost	7,32 %	7,07 %	
Podlahová plocha projektů	120 000 m <sup>2</sup>		
Předpokládaná hodnota projektů po dokončení	11,4 mld. CZK		

Aktuální  
informace k

**1Q/26**

\* Objem fondového kapitálu VIA I bude navýšen v květnu 2026, aby poměrově odpovídal 10% podílu

\*\* Hodnoty PIAE jsou ovlivněny dobou spuštění této třídy akcií

\*\*\* % Zhodnocení dividendové třídy je ovlivněno bází pro výpočet, tedy zda je výnos počítán z hodnoty akcie před, nebo po výplatě dividendy

\*\*\*\* Po zohlednění vyplacené dividendy

# Vývoj hodnoty Investiční akcie (PIAC)



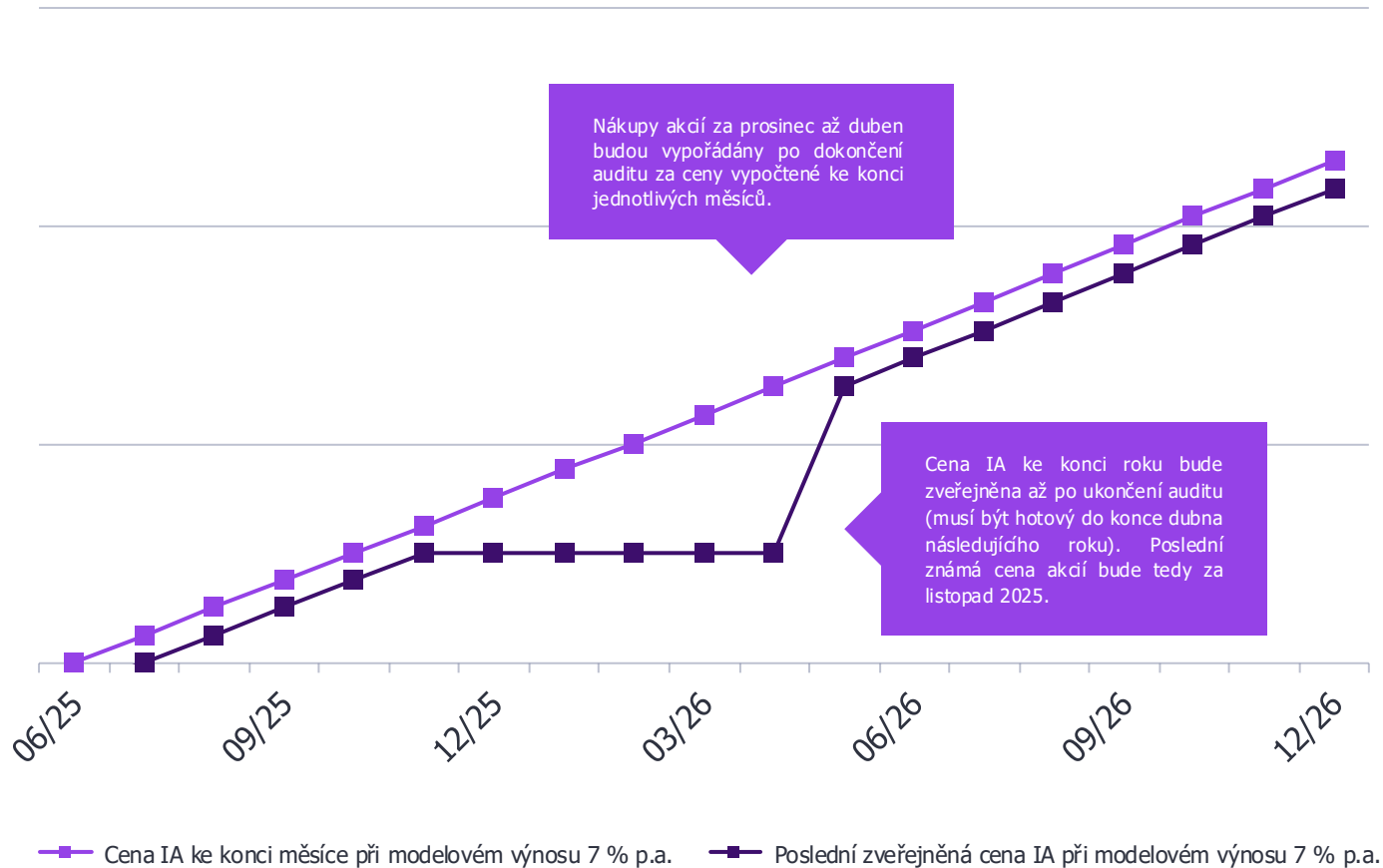
K 07.06.2022 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 8 % a minimálního výnosu na 7 %

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 2025, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 30. 9. 2025 a výnos se připisuje až za říjen 2025.
- Cena akcií k 31. 12. 2026 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 březnu 2026, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 31. 3. 2026 a výnos se připisuje až za duben 2026.



# Ister Tower

**Lokalita:**  
Bratislava

**Počet jednotek:**  
486

**Stav:**  
V přípravě

**Web projektu:**  
[www.istertower.com](http://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 486 rezidenčních jednotek, více než 1 000 metrů čtverečních retailových ploch a více než 550 podzemních parkovacích stání.

Projekt vstoupil do fáze realizace zahájením zemních prací a dekontaminace na staveništi. Současně probíhá zpracování prováděcí dokumentace, jež detailně rozpracovává technické řešení stavby. Zároveň již probíhá prodej bytových jednotek.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**6 mld. CZK**



# Smetanka Park

**Lokalita:**  
Olomouc

**Počet jednotek:**  
1100+

**Web projektu:**  
[www.smetankapark.cz](http://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 1 100 byty.

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/>.

V lednu bylo vydáno stavební povolení na první etapu projektu a zahájení výstavby se předpokládá v druhé polovině letošního roku. Souběžně s tím pokračují projekční práce, které zpřesňují technické řešení a připravují podklady pro navazující fázi realizace.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**4,5 mld. CZK**



# Logistický Park Poznaň

**Lokalita:**

Poznaň, Polsko

**Pronajímatelná plocha:**35 604 m<sup>2</sup>**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 metrů, 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.

Došlo k uzavření smlouvy s novým nájemcem dánskou společností KVADRAT ACOUSTICS, která vyrábí moderní textilie a textilní výrobky pro architekty, designéry i soukromé zákazníky po celém světě. KVADRAT ACOUSTIC s si na 10 let pronajmul 8 300 metrů čtverečních skladovacích a 1 400 metrů čtverečních kancelářských prostor.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**870 mil. CZK**



# Základní informace o fondu

<b>Právní forma fondu</b>	<b>Akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)</b>
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 41 017 EUR (dle kurzu ČNB k 5. 5. 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 odrážejí 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](mailto:info@efekta-is.cz).

Další důležité informace pro investory najdete na adrese [www.efekta-is.cz](http://www.efekta-is.cz) nebo ve Sdělení klíčových informací (KID), které je k dispozici na uvedených webových stránkách nebo jej můžete získat zasláním požadavku na [info@efekta-is.cz](mailto:info@efekta-is.cz). V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti EFEKTA investiční společnost a.s., Vlnařská 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](http://www.efekta-is.cz).

# Kontakt

**.Development**

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

Czech Development Fund SICAV, a.s.

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

**efekta**

Investiční společnost

EFEKTA investiční společnost a.s.

*Obhospodařovatel fondu*

- Vinařská 460/3  
603 00 Brno, Pisárky
- [info@efekta-is.cz](mailto:info@efekta-is.cz)
- [www.efekta-is.cz](http://www.efekta-is.cz)