

Investujte do
developerských
projektů s přidanou
hodnotou

 Development

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

Zanechejte za sebou
stopu a investujte
do developerských
projektů s přidanou
hodnotou.

3 projekty do konce roku 2026

1 400 mil. CZK očekávaná hodnota fondového kapitálu v roce 2026

11,4 mld. CZK předpokládaná tržní hodnota projektů po dokončení *

Do čeho investujeme



Rezidenční projekty

Fond investuje do výstavby bytových projektů v žádaných lokalitách v Česku a na Slovensku. Vysokou poptávku po rezidenčních nemovitostech podporuje stále vysoký zájem o vlastní bydlení, pořizování bytů na investice a nedostatečná nabídka bytových projektů.

Akvizice fondu jsou zaměřeny na středně velké projekty s územním rozhodnutím nebo stavebním povolením v hodnotě od 100 milionů korun.



Sklady a lehká výroba

Investice do segmentu logistických nemovitostí v České republice, na Slovensku a v Polsku vychází z rostoucí poptávky internetových obchodů, trendu lokalizovat výrobu a sklady blíže koncovým zákazníkům a relokovat produkci ze západní Evropy do míst s dostupnější pracovní silou a infrastrukturou.

Trh e-commerce je nejdynamičtěji rostoucí segment maloobchodu. Budování a modernizace skladovacích a distribučních provozů je tak do budoucna klíčovým faktorem úspěchu.



Proč investovat s Czech Development Fund SICAV

Fond Czech Development Fund SICAV, a.s. je určen kvalifikovaným investorům, kteří ocení atraktivní zhodnocení svých prostředků prostřednictvím spoluúčasti na developerských projektech. Fond se zaměřuje na investice do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických projektů ve střední Evropě.

Na realizaci projektů dohlíží od začátku až do konce tým odborníků s dlouholetými zkušenostmi z oblasti investic do nemovitostí, projektového řízení a bankovního financování. Díky tomu může fond dosáhnout maximálního zhodnocení.

Investice do fondu již od 1 000 000 CZK nebo 41 169 EUR (dle kurzu ČNB k 28. 01. 2026).

Výhody investování

- Výnos až 9 % p.a., minimální výnos 7 % p.a.*
- Riziko diverzifikováno do segmentově a regionálně rozmanitých projektů
- Externí nezávislé valuace od renomovaných mezinárodních společností
- Fond kontrolován administrátorem, depozitářem a regulován ČNB
- Spolupráce s kvalitními partnery, dodavateli a předními bankami

Kompletní soupis a popis rizik je uveden ve statutu fondu.

Sdělení obsažená v této brožuře se mohou pohybovat mimo Váš cílový trh, případně se můžete nacházet v negativním cílovém trhu.

* Historické výnosy nezaručují podobné výnosy v budoucnu.

Tržní riziko

Vyplývá z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu.

Riziko nedostatečné likvidity aktiv

Spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji.

Riziko pozastavení odkupu investičních akcií

Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány.

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry

V případě neschopnosti fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů.

Atraktivní zhodnocení investice prostřednictvím Investičních akcií (IA)

7% p.a.

Minimální výnos

V případě nižší výkonnosti fondu mají držitelé Investičních akcií (IA) minimální výnos 7 % p.a. do výše fondového kapitálu připadajícího na Výkonnostní investiční akcie (VIA I) vlastněné zakladatelem fondu.

Zakladatel fondu poskytuje minimální výnos pro IA (redistribucí do výše fondového kapitálu VIA I).**

9% p.a.

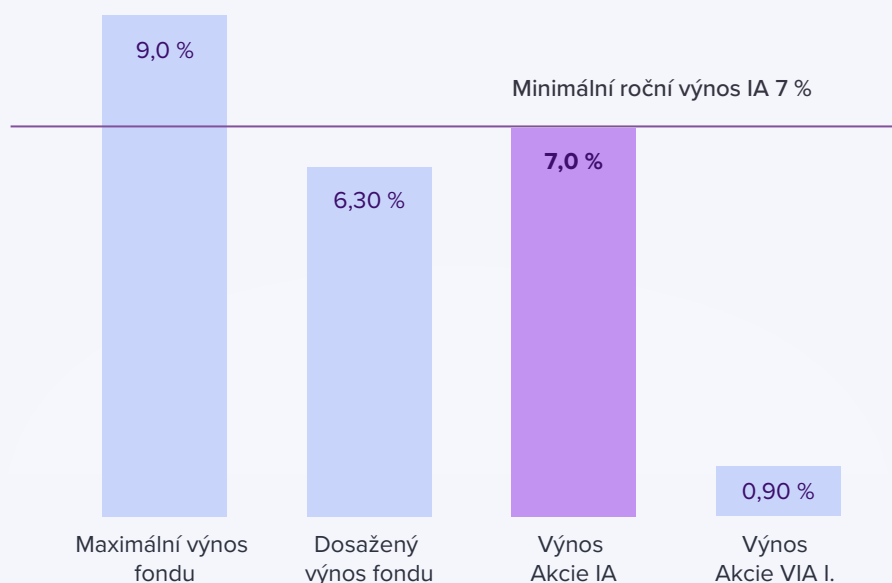
Maximální výnos

IA - Investiční akcie v měně CZK (PIA CZK, DIA CZK) a Investiční akcie v měně EUR (PIA EUR, DIA EUR)
VIA I - Výkonnostní investiční akcie

Při nákupu Investičních akcií v prosinci se cena zveřejňuje až po ukončení nezávislého auditu. Investiční akcie se následně nakoupí za prosincové ceny. Časový test běží od data nákupu akcií.

Příklad fungování garance minimálního výnosu IA do výše fondového kapitálu VIA I

Investiční akcie (IA)

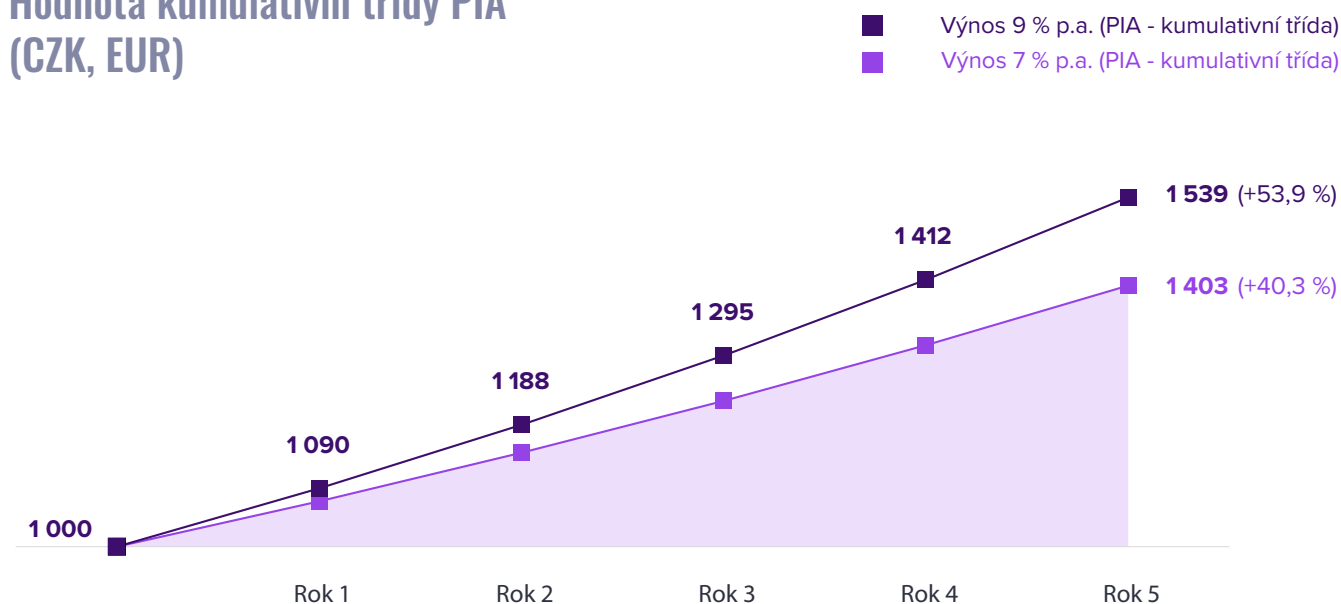


Poznámka: Modelace výnosu při 10% podílu zakladatele na majetku IA fondu

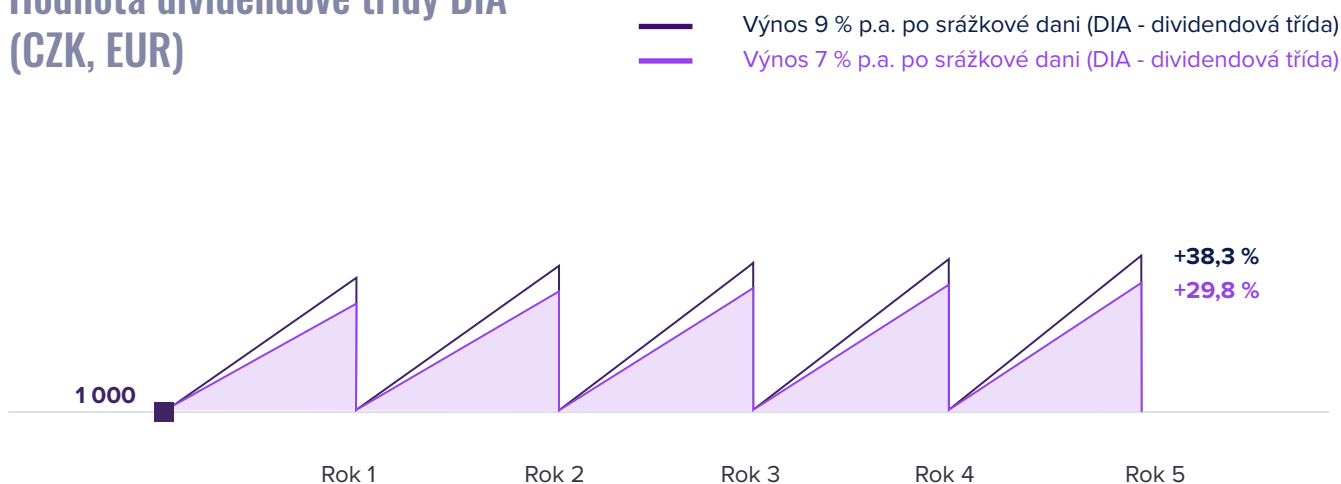
******Minimální výnos Investičních akcií (IA) je ve výši 7 % p.a., a to i v případě nižšího zisku či dokonce ztráty fondu. Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů Výkonnostních investičních akcií (VIA I), v držení zakladatele, ve prospěch držitelů Investičních akcií (IA), a to až do výše fondového kapitálu, který připadá na VIA I. Podíl VIA I na fondové kapitálu musí být minimálně 10 %.

Modelový vývoj miliónové investice

Hodnota kumulativní třídy PIA (CZK, EUR)



Hodnota dividendové třídy DIA (CZK, EUR)



Hodnoty jsou uvedené v tisících.

Naše portfolio

Ister Tower

Projekt Ister Tower představuje vícefunkční komplex v centru Bratislavy. Hlavní věž o výšce 100 metrů nabídne 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 míst.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení:

6 mld. CZK





Smetanka Park

Smetanka Park představuje projekt na území brownfieldu v Olomouci poblíž vlakového nádraží s plnou občanskou vybaveností. Na celkové ploše přes 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.

Předpokládaná tržní hodnota projektu po dokončení:

4,5 mld. CZK



Naše portfolio

Logistický Park Poznaň

Ve spolupráci s developerem Panattoni budujeme logistickou halu v blízkosti města Poznaň s pronajímatelnou plochou o velikosti více než 35 tisíc metrů čtverečních. První etapa projektu je dokončena a předána logistické společnosti PEKAES – Geodis RoadNetwork.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení:

870 mil. CZK







Stav bytového fondu u nás v kombinaci s oblibou vlastnického bydlení vytváří prostředí setrvalého růstu cen nemovitostí.

Z tohoto stavu těží také investoři fondu Czech Development Fund SICAV, který nabízí investorům zhodnocení založené na kombinaci setrvalého růstu cen nemovitostí a výběru perspektivních lokalit.

Filip Emmer
Portfolio manager, EFEKTA investiční společnost

Základní informace pro investory

Czech Development Fund SICAV, a.s.

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**
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.
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)

** dle kurzu ČNB k 28. 01. 2026

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 www.efekta-is.cz 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.





Development

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

Czech Development Fund SICAV, a.s.

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

náměstí Svobody 91/20
602 00 Brno

info@efekta-is.cz

www.efekta-is.cz