.Development

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

Fondový report

11/2024

.CZECH FUND ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

Úvodní slovo

Vážení investoři,

dovolujeme si Vám oznámit, že výkonnost investičních akcií PIAC k 30. 11. 2024 za posledních 12 měsíců činila 8,77 % a od založení v roce 2021 fond zhodnotil prostředky investorů do tohoto typu akcií již o více než 29 %.

K datu zveřejnění tohoto reportu nebyly k dispozici ucelené statistiky o vývoji cen nemovitostí v ČR. Český statistický úřad však zveřejnil údaje o cenách stavebních děl, které se promítají také do konečných ceníků bytových jednotek. Ve třetím čtvrtletí roku 2024 výstavba bytových budov zdražila meziročně o 1,5 % oproti roku 2023, kdy toto tempo růstu činilo 3,6 %. Výstavba skladovacích a průmyslových budov pak meziročně zdražila o 1,6 %, čímž došlo k ještě větší deceleraci oproti třetímu kvartálu roku 2023, kdy meziroční tempo růstu cen dosáhlo až 4,1 %.

Portfolio ke konci listopadu doznalo změn, když byl exitován projekt výstavby rodinných domů u Kunětické hory.

Filip Emmer
Analytik CZECH FUND

Informace o fondu

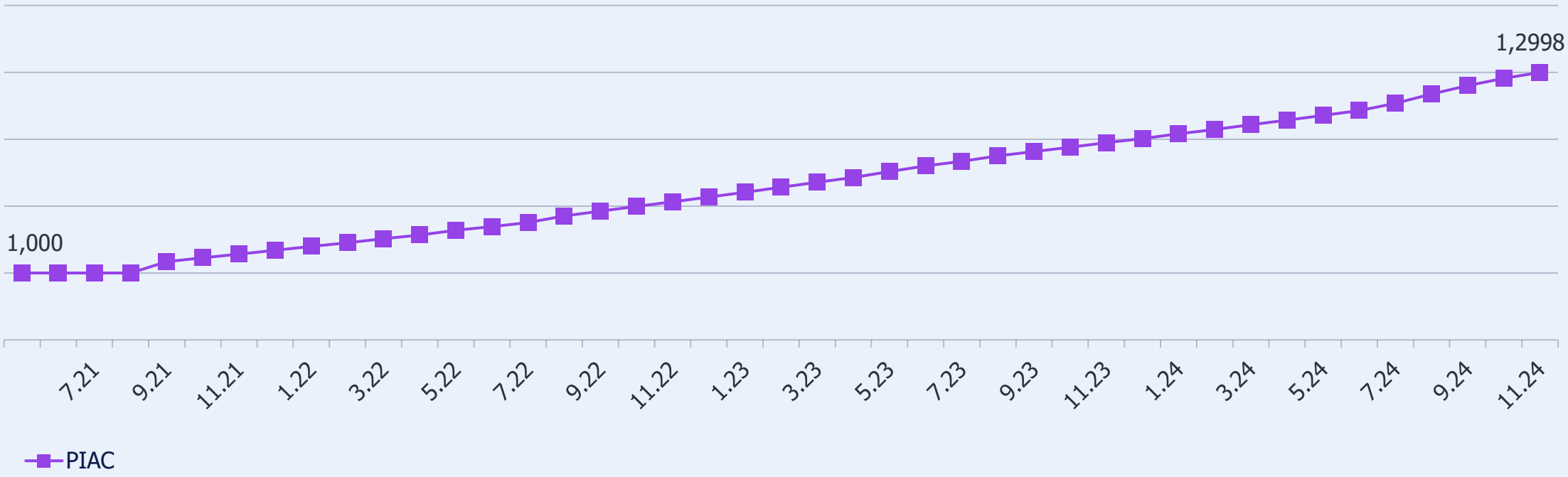
	PIAC	PIAE	DIAC
Investiční fondový kapitál	1046,3 mil. CZK		
Podíl VIA I na investičním fondovém kapitálu	10,8 %		
Hodnota IA	1,2998 CZK	1,1279 EUR	1,1205 CZK
Výkonnost za poslední měsíc	0,69 %	0,69 %	0,68 %
Zhodnocení za čtvrtletí (k 30.11.2024)	2,55 %	2,61 %	2,54 %
Zhodnocení od začátku roku	8,24 %	8,23 %	8,23 %
Zhodnocení za 12 měsíců	8,77 %	8,78 %	8,77 %
Výkonnost od založení	29,98 %	12,79 %*	12,05 %*
Průměrná roční výkonnost	7,98 %	8,35 %	8,36 %
Podlahová plocha projektů	116 000 m^2		
Hodnota projektů po dokončení	10,7 mld. CZK		

Aktuální informace k

11/24

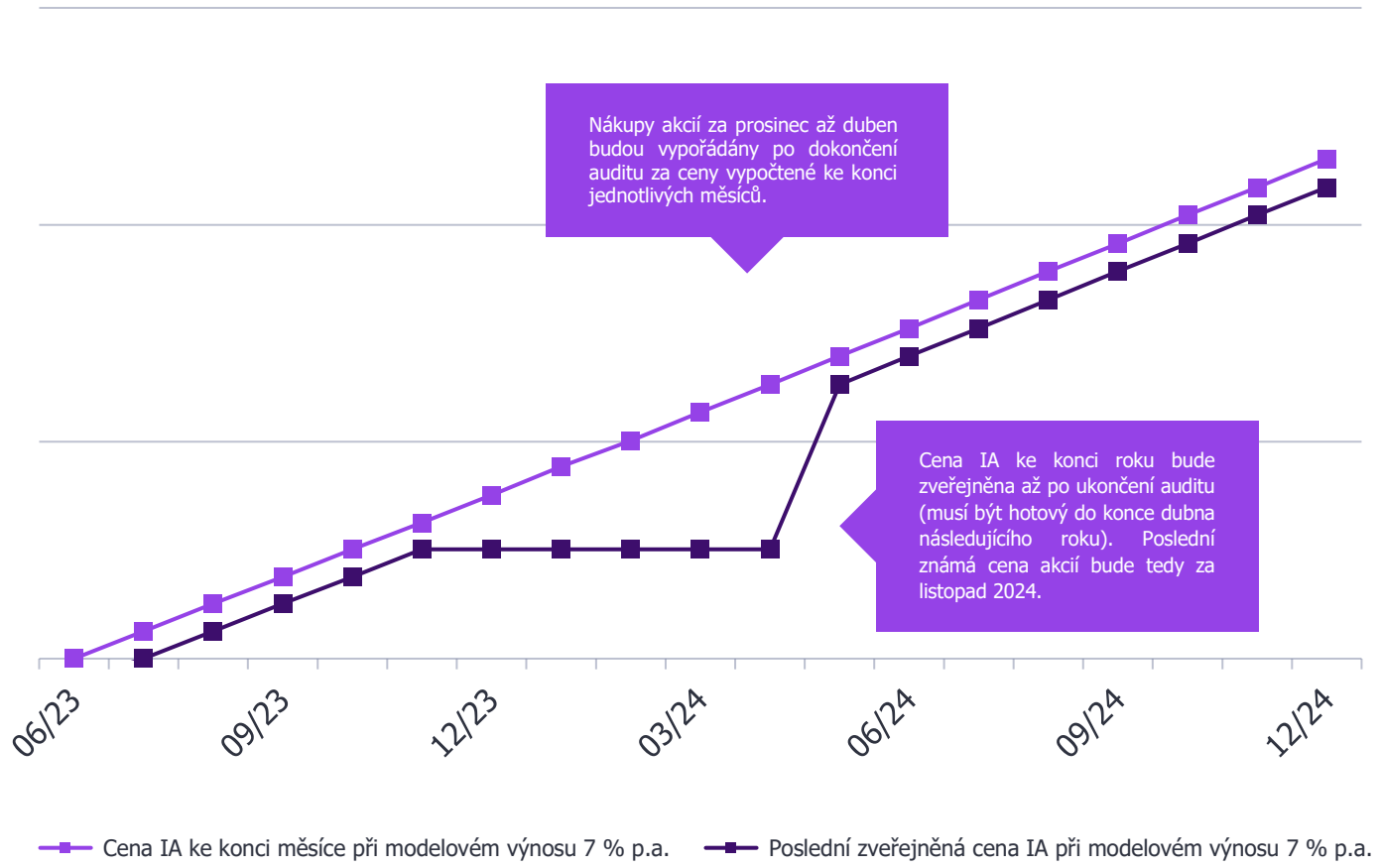
*Hodnoty PIAE a DIAC jsou ovlivněny dobou spuštění těchto tříd akcií
DIAC – vzhledem k výplatě dividend za rok 2023 se snížila její hodnota

Vývoj hodnoty Investiční akcie (PIAC)



K 7. 6. 2022 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 8 % a minimálního výnosu na 7 %
K 2. 5. 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)



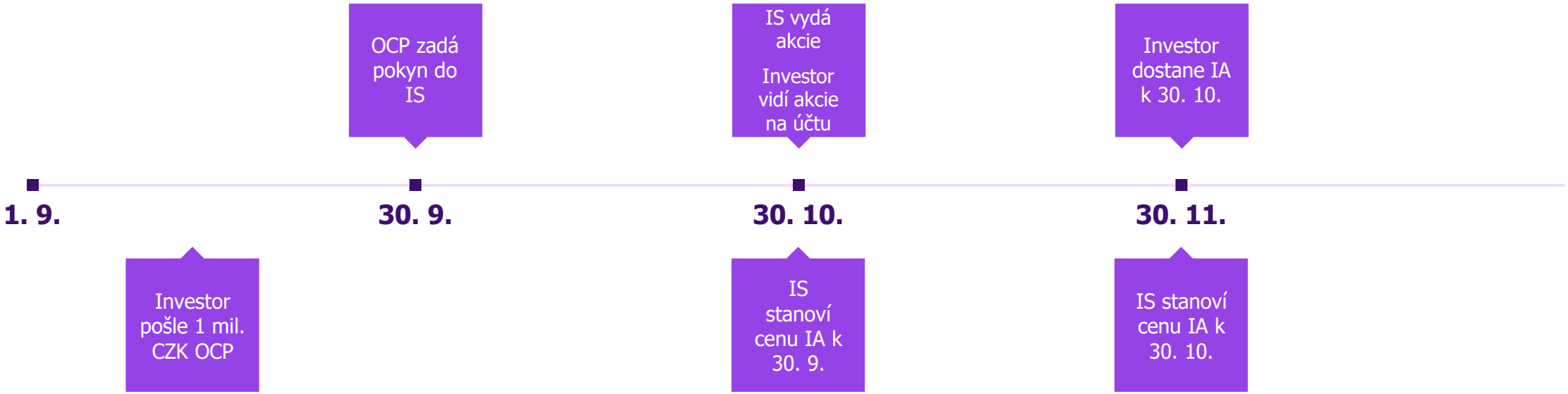
Jedná se o modelový příklad | * DRFG investiční společnost a.s. (dále jen „IS“)

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 připisuje 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 30.09.2024 a výnos se připisuje až za říjen 2024.



*DRFG investiční společnost a.s. (dále jen „IS")
Úpis investičních akcií se řídí aktuálním statutem

Ister Tower

Lokalita:
Bratislava

Počet jednotek:
489

Stav:
V přípravě

Web projektu:
www.istertower.com

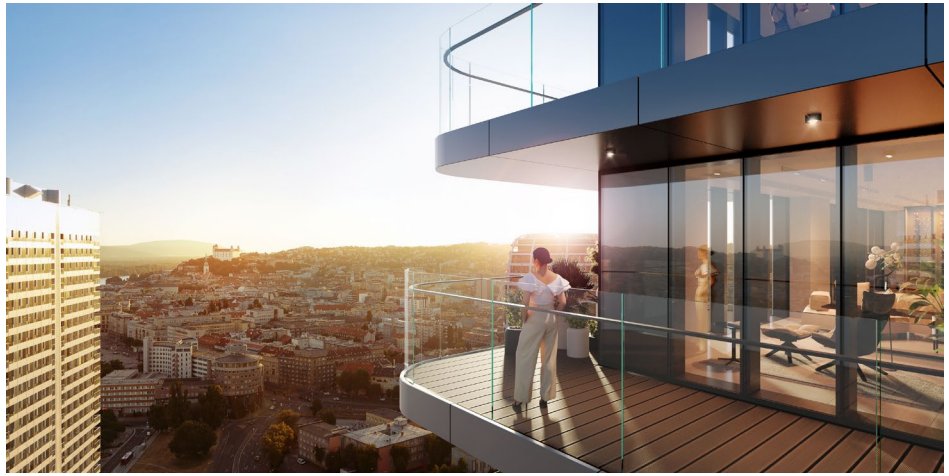
Projekt Ister Tower představuje vícefunkční komplex v centru Bratislavy. Hlavní věž o výšce 100 metrů nabídne na 33 podlahových podlaží nadstandardně vybavené byty s prémiovým výhledem a vkusně doplní čtvrť zvanou downtown.

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.

V uplynulých měsících tým v Bratislavě posílil o novou projektovou manažerku. Dokončují se nové webové stránky a marketingová kampaň projektu. Probíhá výběrové řízení na pozici generálního dodavatele.

Předpokládaná tržní hodnota projektu po dokončení:

6 mld. CZK



Smetanka Park

Lokalita:
Olomouc

Počet jednotek:
500+

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 pěti 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/.

V současné chvíli se pracuje na stavebním povolení, které by mělo být schválené ve druhém čtvrtletí roku 2025. Zahájení výstavby je pak naplánováno na třetí čtvrtletí ve stejném roce.

Předpokládaná tržní hodnota projektu po dokončení:

3,3 mld. CZK

Green Mladá Boleslav

Lokalita:
Mladá Boleslav – Michalovice

Počet jednotek:
103

Stav:
Ve výstavbě

Web projektu:
www.green-mb.cz

V Mladé Boleslavi – Michalovicích vyroste v těsné blízkosti golfového areálu šestipodlažní dům. Stavba poskytne 71 bytů a 32 apartmánů vždy s terasou nebo lodžií. Dispozice jsou uspořádány od nejmenších 1+kk v nižších podlažích až po 4+kk v nejvyšším patře. Součástí objektu by měly být i 3 komerční prostory, které mohou nabídnout rozšíření dosavadní skromné občanské vybavenosti. V projektu se také počítá se zahradou, nadstandardními garážovými stáními a dostatkem venkovních parkovacích míst.

Od prosince probíhá výběrové řízení nového generálního dodavatele projektu.

Předpokládaná tržní hodnota projektu po dokončení:

640 mil. CZK

Logistický Park Poznaň

Lokalita:
Poznaň, Polsko

Pronajímatelná plocha:
35 604 m^2

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 fáze projektu je dokončena a předána logistické společnosti PAKAES – Geodis RoadNetwork. V druhé polovině roku 2025 začne výstavba druhé fáze a vznikne hala o velikosti 15 tisíc metrů čtverečních. V současné chvíli probíhají jednání s několika zájemci o pronájem tohoto prostoru.

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

819 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 39 793 EUR (dle kurzu ČNB k 07.01.2025)
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 odkupů investičních akcií (IA)*	Do 3 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

Czech Development Fund SICAV, a.s.

- Vinařská 460/3
  603 00 Brno – Pisárky
- www.czech-fund.cz/development

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 a.s.

Obhospodařovatel fondu

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