

**Development**

CZECH DEVELOPMENT FUND SICAV, A.S.

# Fondový report

**11/2023**

**CZECH  
FUND** ČESKÉ  
INVESTIČNÍ  
FONDY

# Úvodní slovo

Vážení investoři,

s potěšením Vám oznamujeme, že výkonnost investičních akcií PIAC za posledních 12 měsíců dosáhla hodnoty 8,01 % a od založení fond zhodnotil prostředky investorů o téměř 20 %.

Aktuální vývoj na trhu rezidenčních nemovitostí lze označit za mírné oživení investiční aktivity. Zatímco na počátku roku činil objem nových hypotečních úvěrů jen asi 7 mld. korun, v říjnu a listopadu překročil objem nových úvěrů na bydlení částku 16 miliard korun. Tato aktivita se zrcadlila také v objemech realizovaných transakcí, kdy počet nemovitostí prodaných v developerských projektech mezi prvním a třetím kvartálem stoupl dle dat společnosti Deloitte na českém trhu o 28 %.

S blížícím se koncem roku se přiblížila také kolaudace a započalo předání bytů v prvním z úspěšně zrealizovaných projektů, Rezidenci Spojovací. I v ostatních projektech práce pokračují v souladu s nastavenými milníky. Dokončení se tak přiblížil projekt výstavby rodinných domů u Kunětické Hory a pokročil také projekt výstavby bytového domu u Mladé Boleslavi.



# Informace o fondu

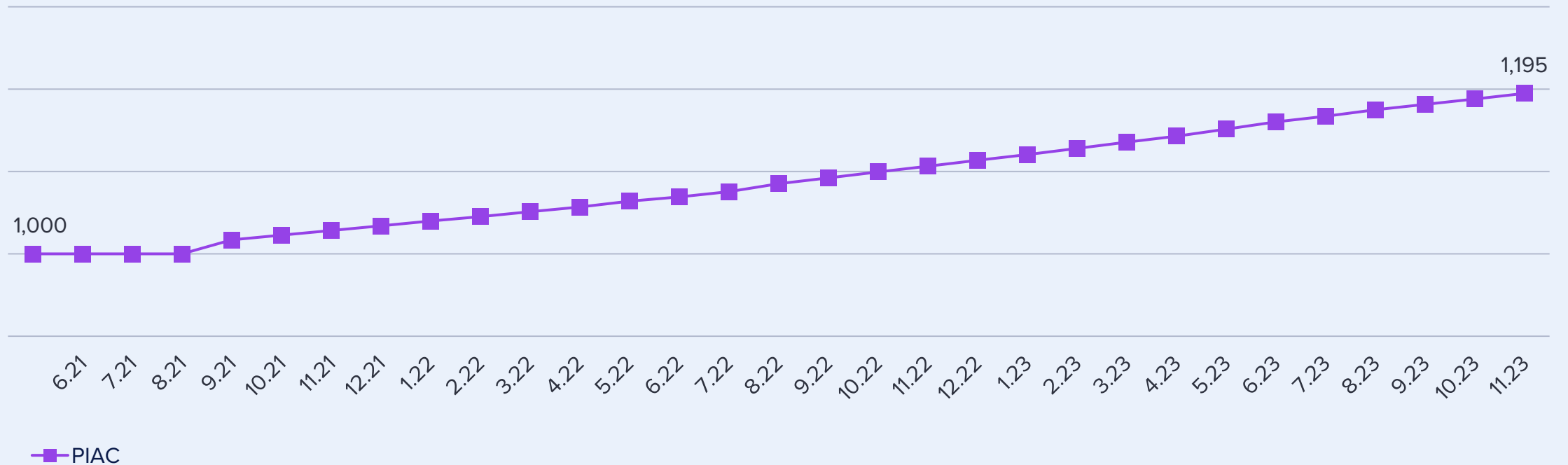
	PIAC	PIAE	DIAC
Investiční fondový kapitál	642,29 mil. CZK		
Podíl VIA I na investičním fondovém kapitálu*	9,62 %		
Hodnota IA	1,195 CZK	1,037 EUR	1,030 CZK
Výkonnost za poslední měsíc	0,58 %	0,6 %	0,58 %
Zhodnocení za čtvrtletí (k 31.11.2023)	1,69 %	1,65 %	1,69 %
Zhodnocení od začátku roku	7,31 %	3,69 %	3,02 %
Zhodnocení za 12 měsíců	8,01 %	-	-
Výkonnost od založení	19,5 %	3,69 %	3,02 %
Průměrná roční výkonnost	8,06 %	7,36 %	7,2 %
Podlahová plocha projektů	90 000 m <sup>2</sup>		
Hodnota projektů po dokončení	3 000 mil. CZK		

Aktuální  
informace k

**11/23**

\* V listopadu došlo k úpisu VIA I za 20 mil. CZK, které nejsou promítnuté do 9,62 % podílu.

# Vývoj hodnoty Investiční akcie (PIAC)



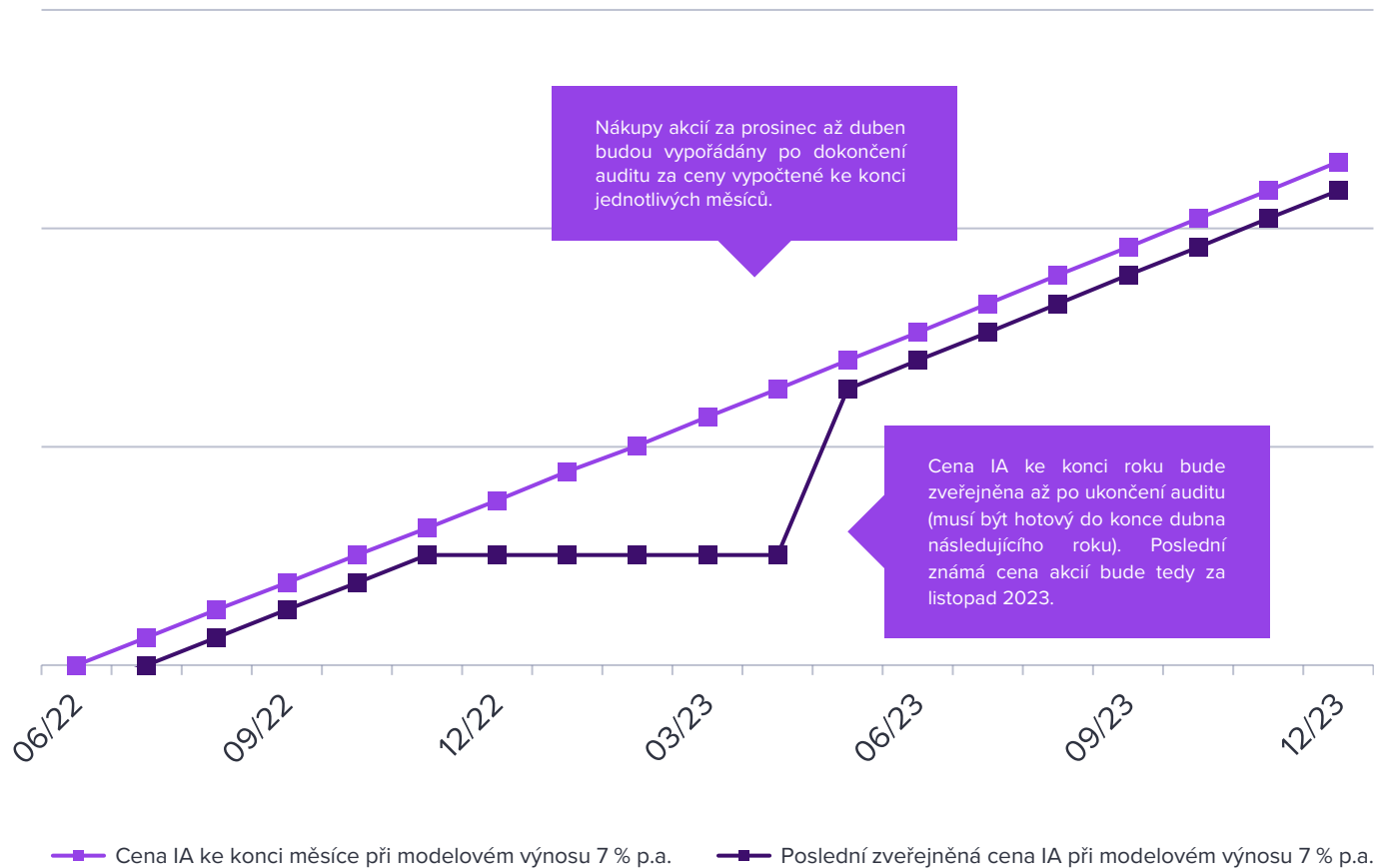
K 7. 6. 2022 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 8 % a minimálního výnosu na 7 %

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)

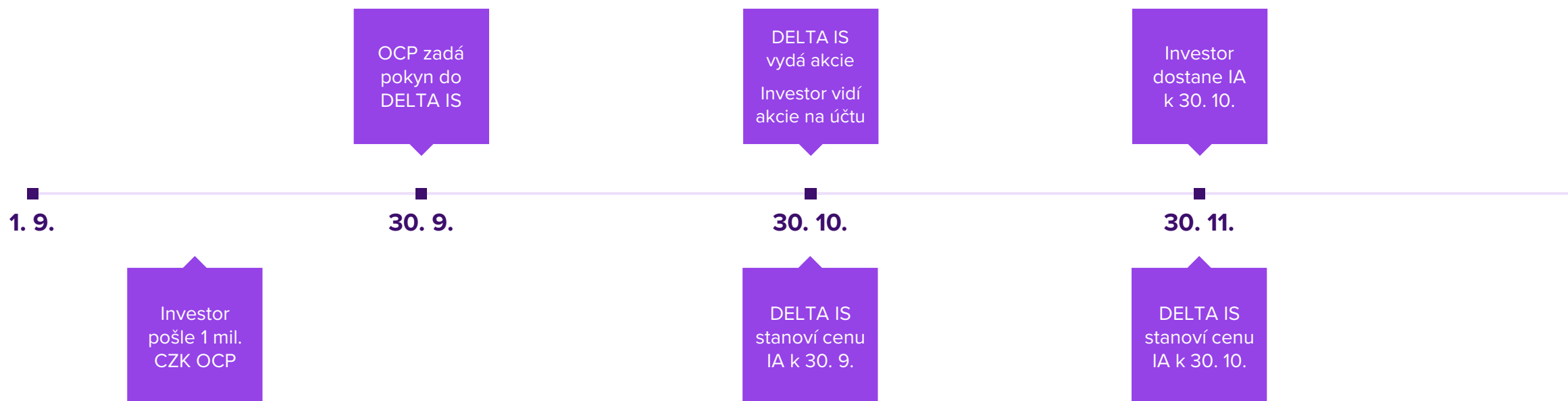


## Poznámky ke zveřejňování

- DELTA 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 2023, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 30. 9. 2023 a výnos se připisuje až za říjen 2023.
- 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)

- DELTA 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 2023, investor nakupuje IA za cenu stanovenou k 30.09.2023 a výnos se připisuje až za říjen 2023.



\* DELTA Investiční společnost a.s. (dále jen „DELTA IS“)

# Rezidence Spojovací

ZKOULAUDOVÁNO

**Lokalita:**

Praha 9 – Vysočany

**Kolaudace:**

Prosinec 2023

**Web projektu:**

[www.rezidencespojovaci.cz](http://www.rezidencespojovaci.cz)

Rezidence Spojovací představuje pětipodlažní bytový dům moderního funkčního vzhledu v Praze 9 – Vysočanech. Projekt nabízí celkem 40 bytových jednotek s balkóny nebo terasami a dispozicí od 1+kk do prostorných 3+kk. Byty jsou doplněny sklepy a dostatkem parkovacích míst v podzemních podlažích projektu. Projekt je vhodný jak pro rodiny s dětmi, které hledají klidné útočiště, tak i pro investory jako bezpečná investiční příležitost.

V prosinci loňského roku došlo k úspěšné kolaudaci bytového domu a nyní probíhá předávání bytových jednotek prvním vlastníkům a finalizace posledních úprav.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**315 mil. CZK**



# Green Resort Kunětická Hora

**Lokalita:**  
Obec Dříteč

**Počet domů:**  
18 rodinných domů

**Stav:**  
Ve výstavbě

**Web projektu:**  
[www.green-kh.cz](http://www.green-kh.cz)

Green Resort Kunětická Hora představuje projekt výstavby 18 rodinných domů v žádané lokalitě obce Dříteč mezi krajskými městy Pardubice (9 km) a Hradec Králové (11 km). Celý areál budoucích rodinných domů je koncepčně uzavřen a kromě objektů bydlení na samostatných parcelách se předpokládá i umístění obslužných komunikací, chodníku a veřejné zeleně.

Práce na výstavbě rodinných domů pokračují a finalizace vzorového domu přivítala první zájemce k prohlídce. Na střeších všech domů byly nainstalovány fotovoltaické panely a proběhlo vyzdění vnitřních příček. Bylo dokončeno zasíťování elektřiny, do finále se blíží i terénní úpravy a přístupové komunikace. V následujících měsících budou dokončeny čtyři barevné varianty interiérů, ze kterých si budou moci klienti vybrat líbivější variantu.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**229 mil. CZK**





# Green Mladá Boleslav

**Lokalita:**

Mladá Boleslav – Michalovice

**Počet jednotek:**

105

**Stav:**

Ve výstavbě

**Web projektu:**[www.green-mb.cz](http://www.green-mb.cz)

V Mladé Boleslavi – Michalovicích vyroste v těsné blízkosti golfového areálu šestipodlažní dům. Stavba poskytne 105 ubytovacích jednotek ve standardu bytu vždy s terasou nebo lodžii, 3 komerční prostory, které rozšíří dosavadní skromnou občanskou vybavenost (například zde bude obchůdek, kavárna nebo ordinace stomatologa), zahradu, nadstandardní garážová stání a dostatek venkovních parkovacích míst. Dispozice apartmánů jsou uspořádány od nejmenších 1+kk v nižších podlažích až po 4+kk v nejvyšším patře.

V uplynulých měsících bylo dokončeno betonování 5. NP a s betonováním se postoupilo do 6. NP. Pokračuje vyzdívání příček od 1. NP a za domem byly vysázeny desetimetrové smrky.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení:

**640 mil. CZK**



# Smetanka Park

**Lokalita:**  
Olomouc

**Počet jednotek:**  
500+

**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 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.

Zahájení výstavby je plánované na podzim roku 2024.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení 1. fáze:

**1,1 mld. CZK**

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

**3,3 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 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 tohoto roku začne výstavba druhé fáze a vznikne hala o velikosti 15 tisíc metrů čtverečních. V současné chvíli jednáme s několika zájemci o pronájem tohoto prostoru.

Předpokládaná tržní hodnota  
projektu po dokončení 2. fáze:

**819 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 40 169 EUR (dle kurzu ČNB k 01.02.2024)
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.

# 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	DELTA Investiční společnost, a.s.
Administrátor fondu	DELTA Investiční společnost, a.s.
Depozitář fondu	Československá obchodní banka, a. s.
Auditor fondu	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

# 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. DELTA 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 DELTA Investiční společnost a.s., nebo zasláním požadavku na [info@deltais.cz](mailto:info@deltais.cz).

Další důležité informace pro investory najdete na adrese [www.deltais.cz/fondy/czech-development-fund-sicav-a-s](http://www.deltais.cz/fondy/czech-development-fund-sicav-a-s) nebo ve Sdělení klíčových informací (KID), které je k dispozici na [www.deltais.cz/fondy/czech-development-fund-sicav-a-s](http://www.deltais.cz/fondy/czech-development-fund-sicav-a-s) nebo jej můžete získat zasláním požadavku na [info@deltais.cz](mailto:info@deltais.cz). V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., Sokolovská 675/9 Karlín, 186 00 Praha 8.

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 DELTA Investiční společnost a.s.: [www.deltais.cz](http://www.deltais.cz).

# Kontakt



Czech Development Fund SICAV, a.s.

- Vlnařská 460/3  
603 00 Brno – Pisárky
- [www.czech-fund.cz/development](http://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](mailto:frontoffice@efekta.cz)
- [www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)



DELTA Investiční společnost a.s.

Obhospodařovatel fondu

- Sokolovská 675/9  
Karlín, 186 00 Praha 8
- +420 233 342 430
- [info@deltais.cz](mailto:info@deltais.cz)