

Fondový report

Q2/2026

Úvodní slovo

Vážení investoři,

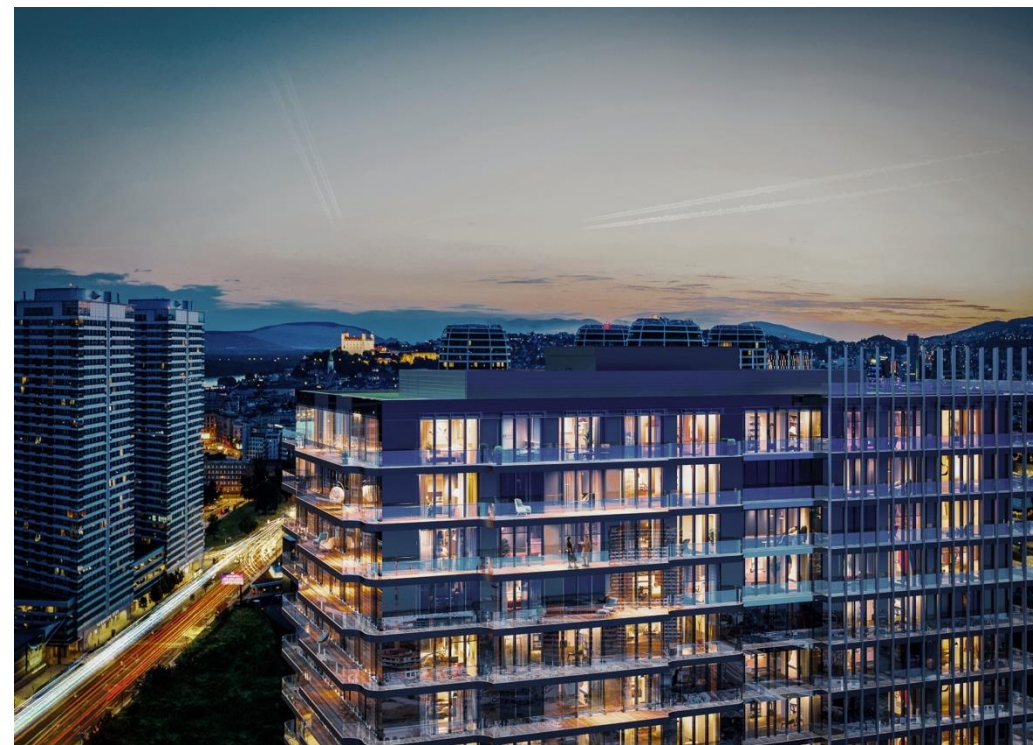
Fond EFEKTA Development Fund dosáhl v právě ukončeném čtvrtletí hned několika milníků. Primárně oslavil 5 let od prvního úpisu akcií třídy PIAC, jejímž investorům doručila za dobu své existence výnos přesahující 40 %. Další významnou skutečností je přejmenování fondu z původního Czech Development Fund.

Zhodnocení investiční třídy PIAC činilo meziměsíčně 0,56 %, od začátku roku pak fond zhodnotil prostředky těchto investorů o 3,47 %. Na projektu Ister Tower pokračovaly zemní práce zahájené v minulém čtvrtletí a v projektu Smetanka Park fond zcelil vlastnický podíl odkoupením zbývajících 30 %, čímž nabyl 100% majoritu.

Ceny nemovitostí dle dat Českého statistického úřadu dále rostly i v prvních dvou čtvrtletích letošního roku, a to větším tempem v regionech než v hlavním městě Praze. Od počátku roku 2025 stouply ceny nemovitostí v ČR o téměř 22 %, přičemž v regionech tento nárůst činil 24,4 % a v Praze 19,3 %. Od počátku letošního roku pak ceny vzrostly o více než 4 % nezávisle na lokalitě.



Filip Emmer
Portfolio manažer



Informace o fondu

	PIAC	PIAE	DIAC
Investiční fondový kapitál	1 310,1 mil. CZK		
Podíl VIA I na investičním fondovém kapitálu	10,4 %*		
Hodnota IA	1,4225 CZK	1,2344 EUR	1,1488** CZK
Výkonnost za poslední měsíc	0,56 %	0,56 %	0,56 %
Zhodnocení za čtvrtletí (k 30. 6. 2026)	1,72 %	1,72 %	1,72 %**
Zhodnocení od začátku roku	3,47 %	3,47 %	3,47 %**
Zhodnocení za 12 měsíců	6,72 %	6,63 %	6,70 %**
Výkonnost od založení	42,25 %	23,44 %*	
Průměrná roční výkonnost	7,30 %	7,07 %	
Podlahová plocha projektů	120 000 m ²		
Předpokládaná hodnota projektů po dokončení	11,4 mld. CZK		

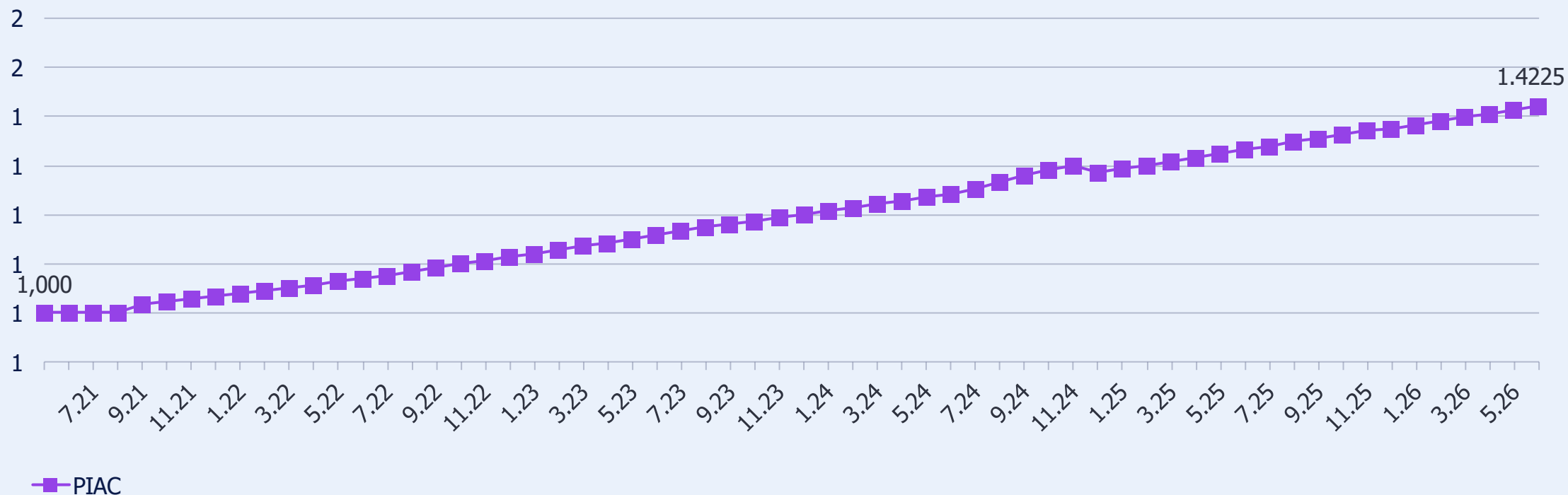
Aktuální
informace k

Q2/26

* Hodnoty PIAE jsou ovlivněny dobou spuštění této třídy akcií

** Před zohledněním vyplacené dividendy za rok 2025

Vývoj hodnoty Investiční akcie (PIAC)



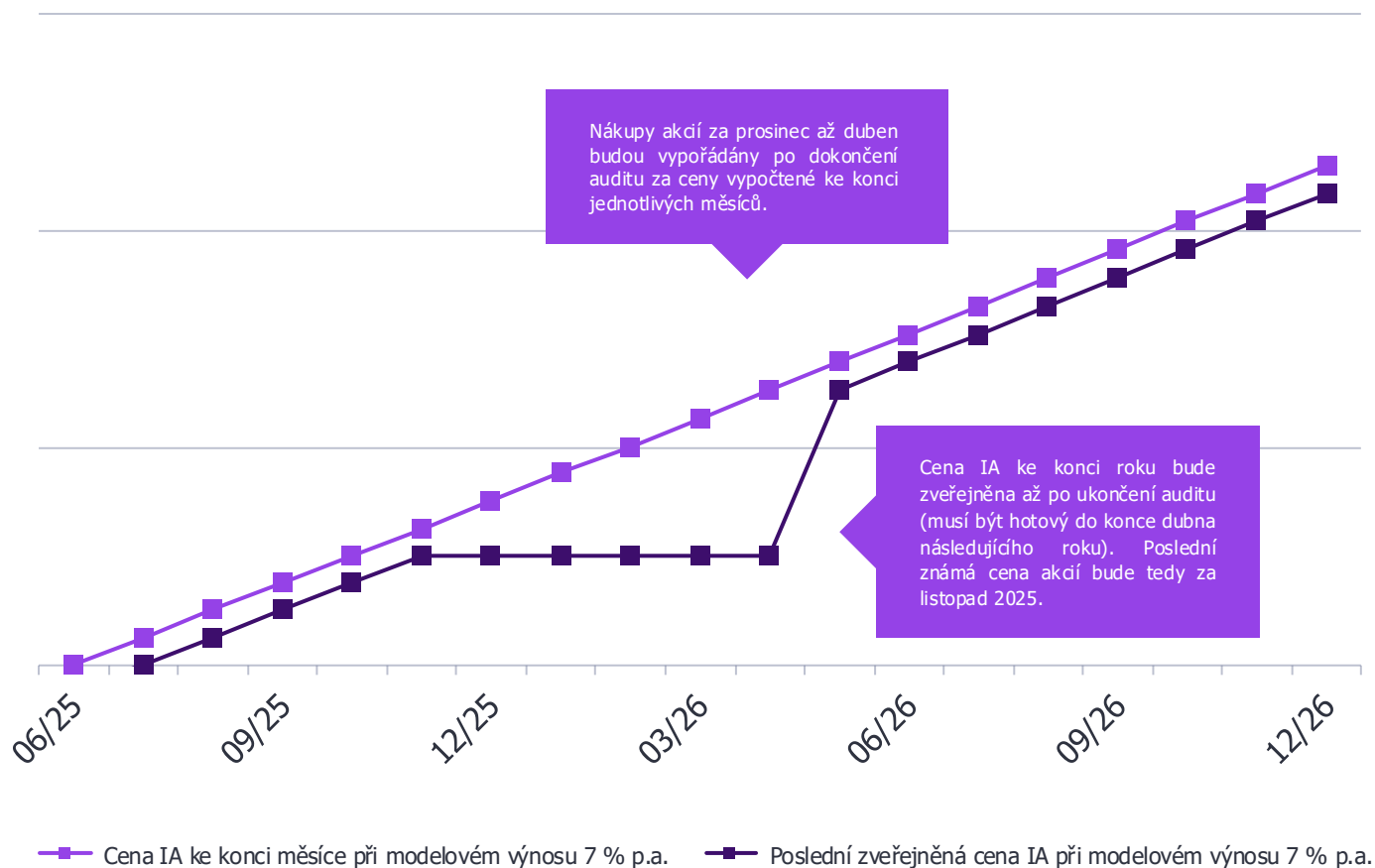
K 07.06.2022 došlo ke zvýšení cíleného výnosu na 8 % a minimálního výnosu na 7 %

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

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.

Stále probíhá dekontaminace půdy a probíhá zpracování prováděcí dokumentace, jež připravuje detaily pro technické řešení stavby. Současně také 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

Smetanka Park představuje projekt na území brownfieldu v Olomouci na okraji centra s plnou občanskou vybaveností. Na celkové ploše kolem 40 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 červnu byla schválena změna územního plánu, která nově umožňuje zástavbu až do výšky 75 metrů, významně rozšiřuje rozvojový potenciál území a vytváří předpoklady pro zvýšení hodnoty celé lokality. V současnosti pokračuje projektová příprava s cílem vytvořit optimální podmínky pro realizaci i další rozvoj území.

Předpokládaná tržní hodnota
projektu po dokončení:

4,5 mld. CZK



Logistický Park Poznaň

Lokalita:
Poznaň, Polsko

Pronajímatelná plocha:
35 600+ m²

Typ nemovitosti:
Logistická hala

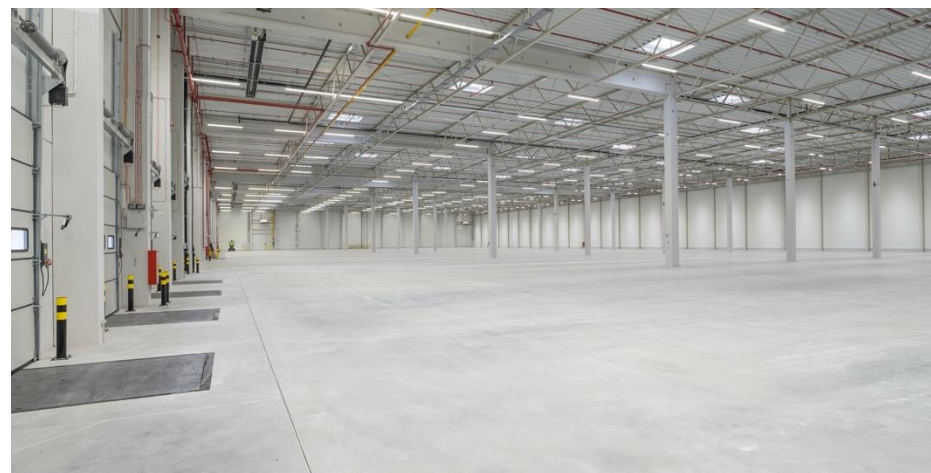
Ve spolupráci s developerem Panattoni budujeme logistickou halu v blízkosti města Poznaň. Na více než 35 tisíc metrech čtverečních vzniká hala o výšce 12 metrů, která nabídne dostatek prostoru i pro kancelářské zázemí.

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

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 41 305 EUR (dle kurzu ČNB k 14. 8. 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

EFEKTA 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 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

efekta development
fund

EFEKTA Development Fund SICAV a.s.

- www.efekta-developmentfund.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