



YDEAL FUNDS

FONDOVÝ REPORT

4.Q /2023

31. 12. 2023

www.ydealfunds.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 4.Q 2023

Vážení investoři,

v posledním čtvrtletí roku 2023 jsme se v Realitním podfondu YDeal věnovali dokončení akvizice obchodního centra v Sokolově, což představuje první krok v naplňování strategické orientace podfondu na komerční výnosové nemovitosti. Dále jsme v kontextu probíhající korekce na trhu komerčních nemovitostí v západní Evropě a Spojených Státech Amerických ve spolupráci s auditorem Audit ONE ověřovali reálnou hodnotu aktiv podfondu pro určení skutečné hodnoty (fair value) Vašich investic.

U developerského projektu Cihelna Slavkov došlo v rámci konzervativního přístupu k drobné korekci ve valuaci. Skutečná hodnota byla snížena o 3,5 % z důvodu předpokládaného růstu nákladů na realizaci a s ohledem na nezávazný charakter dohody o prodeji s potenciálním zájemcem.

A nyní ke zmíněné akvizici v Sokolově. Fond pořídil 100 % podílu v účelové společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. Tato entita po předchozích dohodách uzavřela smlouvu na pořízení retailového areálu v Sokolově. Financování akvizice OC Sokolov se navzdory úsilí zúčastněných stran podařilo dokončit až v lednu 2024, dopad na výkonnost fondu se proto poprvé projeví v roce 2024.

Projekt sokolovského obchodního centra splňuje parametry, s nimiž investiční nemovitosti vyhledáváme. Mimo jiné nás zaujal svojí vhodnou polohou v komerční zóně přímo u dálnice D6. V sousedství nemovitosti se nachází také hypermarket Kaufland a čerpací stanice OMV. OC Sokolov je aktuálně plně pronajato, přičemž našimi zdejšími partnery jsou čtyři nájemci dlouhodobě působící na tuzemském trhu, konkrétně jde o prodejny SPORTISIMO, Dr. Max, dm drogerie a OKAY Elektro. I zde se tak projevilo naše zaměření především na prodejce zboží pravidelné a nezbytné spotřeby, kteří úspěšně operují i v obtížných ekonomických dobách. Toto vše znamená zdroj stabilního výkonu podfondu a spolehlivého příjmu pro naše investory.

V roce 2024 budeme průběžně pokračovat v naplňování naší strategie orientované na vhodné nájemní nemovitosti, které našim investorům přinášejí jistotu a zhodnocují život ve svém okolí.

Děkujeme za Vaši důvěru.

Ekonomická situace

Česká ekonomika se v minulém roce pohybovala na hraně recese. Za celý rok 2023 klesl hrubý domácí produkt o 0,6 %, podle předpokladů. V roce 2024 by však dle predikcí měl přijít růst, a to o 1,2 %. Inflace letos výrazně klesne a po většinu roku se bude držet pod 3 %.

Na investiční aktivitu dopadaly hospodářské problémy v zemích eurozóny a restriktivní měnové podmínky, pozitivní vliv naopak přinesly výdaje sektoru vládních institucí a projekty spolufinancované fondy EU.

Ekonomický růst loni nadále zpomalovala vysoká inflace, která současně snižovala životní úroveň obyvatel. Průměrná míra inflace dosáhla v roce 2023 hodnoty 10,7 %. Meziroční inflace v průběhu loňského roku rychlým tempem klesala, v tomto kontextu tak očekáváme přesun aktiv z investic do nástrojů peněžního trhu směrem k alternativním produktům.

V roce 2024 by se podle makroekonomické predikce Ministerstva Financí ČR1 výkon ekonomiky mohl zvýšit o 1,2 %, především zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářskou aktivitu podpoří také soukromé investice a růst exportních trhů. Mírně ji však budou tlumit dopady konsolidačního balíčku, což však zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků. Průměrná míra inflace by za rok 2024 mohla klesnout na 3,1 %.

Trh komerčních nemovitostí v ČR

Předně je vhodné podotknout, že se názory na vývoj realitního trhu liší. Negativní předpovědi poukazují na pokles ocenění u některých zahraničních nemovitostních fondů a predikují, že problémy přijdou i do České republiky. Pokles ocenění přitom mnoho ekonomů předpovídalo už i pro rok 2023, rostoucí úrokové sazby pro

financování nemovitostí však v uplynulém roce vykompenzoval růst nájmu. K žádným dramatickým propadům tak nakonec nedošlo. Navzdory globálním vlivům považují český realitní trh za stabilní a díky klesajícím úrokovým sazbám s pozitivním výhledem. Rok 2024 by tedy měl být pro realitní trh všeobecně příznivý, a to i pro investice v nemovitostních fondech.

V uplynulých dvou letech nemovitostním fondům vzhledem k vysoké inflaci výrazně rostly příjmy z nájmu, na straně výdajů současně výrazně stouply úroky z financování. Zatímco úroky by nyní měly postupně klesat, nájem už zůstanou na indexované hladině.

Požadované výnosy z komerčních nemovitostí pokračovaly v roce 2023 v růstu. To primárně souvisí s nastavením měnové politiky v ČR i eurozóně a nárůstem zahraničních dlouhých úrokových sazeb (v kontextu růstu EUR sazeb). Dosavadní nárůst výnosů požadovaných investory na domácím prémiovém trhu byl však s ohledem na existující nejistoty poměrně mírný, a to navzdory relativně významnému poklesu jejich cen. Do situace na trhu se v první polovině roku 2023 nadále promítala nejistota spojená na jedné straně s vývojem nájmu a rostoucími náklady na provoz nemovitostí, na straně druhé se zvyšováním cen dluhového financování a stavebních prací.

Transakční aktivita na trhu komerčních nemovitostí zůstala po útlumu v roce 2022 výrazně snižená i v první polovině roku 2023, totéž platí z hlediska velikosti nově dokončených ploch. Zejména v případě kancelářských nemovitostí se velikost nově dokončených prostor nachází poblíž historického minima. V případě průmyslových a logistických ploch byla velikost nově dokončených ploch v porovnání se situací před pandemií vyšší, ovšem od druhé poloviny roku 2022 dochází k jejímu prudkému poklesu. Vzhledem k velmi nízké míře neobsazenosti a pokračující poptávce po nových plochách by tento segment měl v nejbližších čtvrtletích nadále odolávat riziku neuspořádaného cenového vývoje. Riziko cenové korekce při nižší obsazenosti a slabším vývoji nájmu naopak zůstává zvýšené, především pak u maloobchodních a částečně kancelářských ploch.

Perspektiva nemovitostních fondů v ČR tak v porovnání s trhem komerčních nemovitostí v USA nebo v západní Evropě zůstává pro příští roky velmi solidní a fondy s CRE aktivy by měly být schopné porážet inflaci.

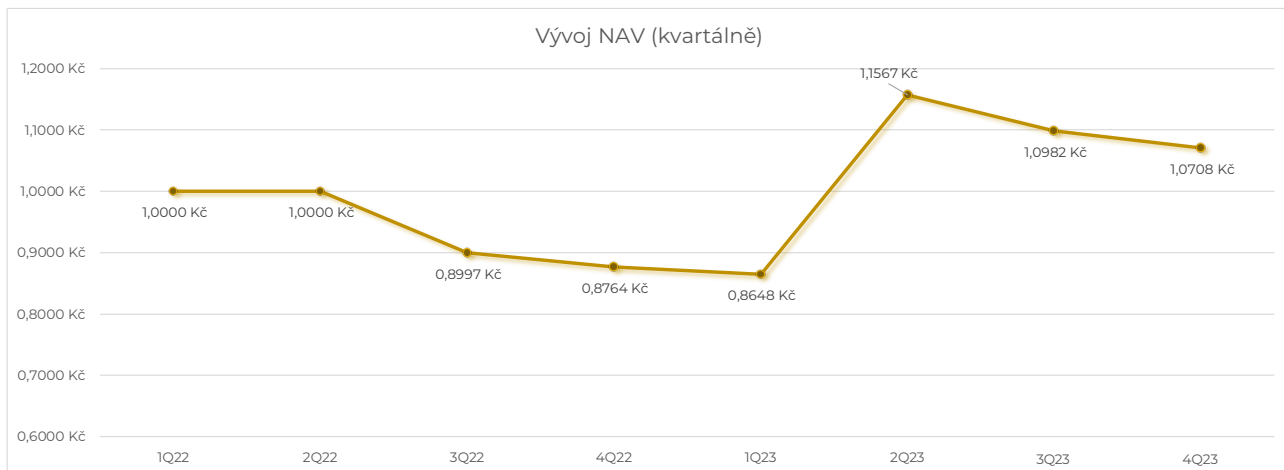
David Zabadal, YDeal Funds SICAV

ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

ISIN:	IA A (CZK třída) CZ0008048097, IA E (EUR třída) CZ0008051216
Dozorový orgán:	Česká národní banka
Obhospodařovatel:	AMISTA investiční společnost, a.s.
Depozitář:	CYRRUS, a. s.
Auditor:	AUDIT ONE s.r.o.
Výkonnostní odměna:	20 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 8 % p.a.
Poplatek za správu:	1,8 % p.a.
Výše vstupního poplatku:	max. 3 % dle výše investice
Výše výstupního poplatku:	5 % z hodnoty odkupu, pokud držel investor investiční akcie po dobu do 1 roku 3 % z hodnoty odkupu, pokud držel investor investiční akcie po dobu 1 až 2 roky 1 % z hodnoty odkupu, pokud držel investor investiční akcie po dobu 2 až 3 roky 0 % z hodnoty odkupu, pokud držel investor investiční akcie po dobu delší než 3 roky
Syntetický ukazatel rizik (SRI):	3 ze 7
Doporučená doba investice:	5 let
Minimální investice od:	1 000 000 Kč, více ve Statutu Podfondu odd. 6. 1.

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU FINANČNÍ UKAZATELE FONDU Q4 2023



Čistá hodnota aktiv připadající investiční akcie YDeal realitního podfondu ke 31. 12. 2023 klesla o 2,49 % na hodnotu 1,0708 Kč. Uvedený pokles představuje konzervativní přístup k ohodnocení aktiv, který reflektuje dění na nemovitostním trhu, zejména s ohledem na zvýšení cen v důsledku vysoké inflace a negativní vývoj CRE v zahraničí. Výnos investiční akcie třídy A však navzdory korekci činil v roce 2023 přes 22 %.

Fondový kapitál třídy A v důsledku korekce poklesl na 82 563 tisíc Kč, fondový kapitál třídy Z činil 4 577 tisíc Kč.

Aktiva fondu ke 31. 12. 2023 jsou představována dominantně majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech a krátkodobými likvidními aktivy.

Fondový kapitál
třídy A

82 563 tis. Kč

Fondový kapitál
třídy Z

4 577 tis. Kč

Aktuální hodnota
investiční akcie

1,0708 Kč

Aktuální zhodnocení
IA třídy A od založení

7,08 %

Aktuální zhodnocení
IA třídy A od začátku roku

22,18 %

Výnos *IA
třídy A p.q.

-2,49 %

Údaje k datu 31. 12. 2023

PROJEKTY V PORTFOLIU

DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

Realitní podfond YDeal vlastní v účelově založené společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. podíl 50 %. U projektu došlo v tomto kvartálu k přecenění směrem dolů, což reflektuje situaci na realitním trhu za rok 2023.

Ve východní části Slavkova u Brna plánujeme postavit komplexní víceúčelový areál včetně objektů výroby, skladování, maloobchodu, administrativy, ale i služebního bydlení.

Byla zaregistrována územní studie a nyní pracujeme na kompletaci projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení a zajišťujeme stanoviska dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

Ve čtvrtém čtvrtletí se podařilo zrealizovat následující kroky, které nás posunují v projektu dále:

- / Bylo zahájeno vodoprávní řízení
- / Bylo zahájeno řízení na terminál
- / Bylo zahájeno řízení na areálové komunikace, parkovací plochy, chodníky a zpevněné plochy
- / Bylo vypsáno sloučené územní a stavební povolení na haly (tj. bez nabytí právní moci).



Projekt je rozdělen do 2 etap o celkové ploše 12,5 hektarů.

V 1. etapě plánujeme vybudovat 10 halových objektů a při vjezdu do areálu dominantní administrativní budovu o celkové zastavěné ploše 11 950 m².

Ideální doba investice: **5 a více let**



AKVIZICE V PŘÍPRAVĚ

VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

Český trh s komerčními nemovitostmi charakterizuje nízká neobsazenost a stabilní indexované nájmy. Jak jsem uváděl vícekrát, představují komerční výnosové nemovitosti pro Realitní podfond YDeal cílené aktivum. Podfond chce pokračovat v akvizicích a doplnit developerský projekt Cihelna Slavkov s dopadem do diversifikace celého portfolia. První z výnosových nemovitostí máme k 31. 12. 2023 pod kupní smlouvou, která k datu přípravy reportu již byla realizována.

YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.

Obchodní centrum Sokolov

Pro možnost získání této nemovitosti jsme pořídili 100 % podíl v účelové společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o., která má na nemovitost uzavřenou smlouvu, včetně složené zálohy na část kupní ceny.

OC Sokolov, které se nachází na strategickém místě s vynikající dopravní dostupností jak z centra města, tak z dálnice D6, bylo otevřeno v únoru 2019. S plochou 1 823 m² je plně obsazeno renomovanými značkami jako jsou dm drogerie, Dr. Max, SPORTISIMO nebo OKAY Elektro. Atraktivitu místa zvyšuje i blízkost hypermarketu Kaufland a čerpací stanice OMV.

DISCLAIMER

Toto je propagační sdělení, nejedná se o nabídku ani výzvu k upisování.

Investorem se může stát pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut a sdělení klíčových informací fondu (KID), které jsou (v některých případech pouze po přihlášení do klientského vstupu) v českém jazyce k dispozici na www.amista.cz.

Investice do investičních nástrojů jsou rizikové, při nepříznivých okolnostech mohou být i ztrátové. Hodnota investičních nástrojů se v čase mění a historické výsledky nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Budoucí výnos bude podléhat zdanění, které závisí na osobní situaci každého investora a které se může v budoucnu změnit. Návratnost ani výnos investované částky nejsou zaručeny. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Konkrétní rizika a podrobnosti o nich, jakož i podrobnosti o právech investora lze v českém jazyce nalézt ve statutu a KID fondu, případně ve stanovách fondu, není-li fond podílovým fondem.

www.ydealfunds.cz

FONDOVÝ REPORT

K 31. 12. 2023

+8 %

cílený výnos p.a.

RICS valuace

naše valuace je transparentní,
vychází z tržních cen

3|7

rizikovost fondu SRI

1 mil. CZK

počáteční výše investice

5+ let

investiční horizont

0 %

daň ze zisku po 3 letech

Snadná správa portfolia

Distribuce prostřednictvím
obchodníka s cennými papíry

2022

založení fondu

**YDeal Funds
SICAV a.s.**

Na Poříčí 1071/17
110 00 Praha 1, Nové Město

info@ydealfond.cz
www.ydealfond.cz

**AMISTA investiční
společnost, a.s.**

Pobřežní 620/3
186 00 Praha 8

+420 226 233 110
info@amista.cz
www.amista.cz

**Czech Investment
Services s.r.o.**

Fügenerova 818/8
702 00 Ostrava, Přívoz

+420 597 578 393
info@cz-in.cz
www.cz-in.cz