YDEAL FUNDS

FONDOVÝ REPORT

1.Q /2024

31. 03. 2024

www.ydealfunds.cz

MANAŽERSKÝ **KOMENTÁŘ 1.Q 2024**

Vážení investoři,
v prvním kvartálu letošního roku jsme úspěšně dokončili asset deal OC Sokolov, jak bylo naznačeno v předchozím reportu. Pro ty, kteří jej nečetli, se jedná o komerční výnosovou nemovitost se 100 % obsazeností nájemci dlouhodobě působícími na tuzemském trhu. OC Sokolov představuje základ pro nový strategický koncept YDeal Realitního podfondu – tedy orientaci na SPV s pravidelnými výnosy z komerčního nájemného. U tohoto typu projektů lze relativně snadno predikovat vývoj za standardních podmínek a tím i plánovat finanční pozici. Ihned po převzetí obchodního centra jsme zahájili revizní práce, abychom byli schopni ve spolupráci s dodavateli property a facility služeb poskytovat kvalitní podmínky našim nájemcům.

U developerského projektu Cihelna Slavkov došlo k získání sloučeného územního a stavebního povolení na haly v rámci etapy A. Povoleny jsou řízení na vodoprávní řízení a výstavbu areálových komunikací. Došlo také k posílení kapitálové pozice SPV ve formě příplatku mimo základní kapitál.

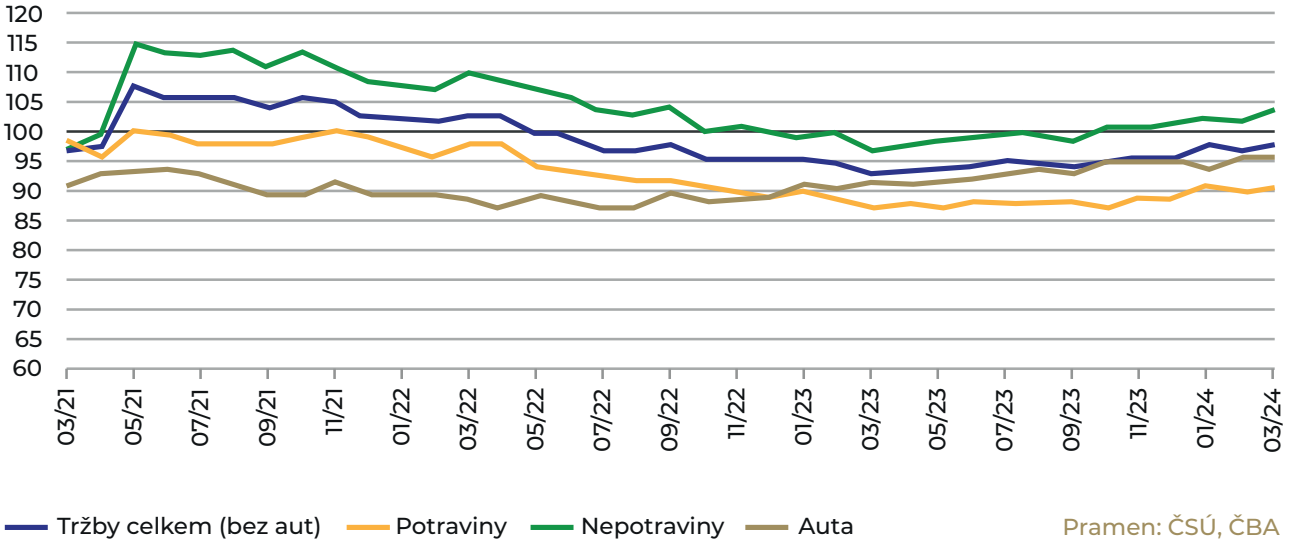
V YDeal Funds SICAV v březnu došlo k úpisu druhého podfondu, kdy YDeal Realitní podfond doplnil podfond YDeal Cars. Jak plyne z názvu, jeho zaměření je na výrazně odlišný typ aktiv, konkrétně na investice v oblasti classic cars – Evropských poválečných sportovních i civilních vozů. Ve spolupráci s AMISTA IS jsme připravili možnost tzv. cross-sellingu. Vycházíme z přání přinést možnost individuálních preferencí výnosu a rizika pro naše kvalifikované investory. Tzn. investor s minimálním celkovým vkladem 1 milion CZK, se statutem kvalifikovaného investora podle investičního dotazníku může kombinovat úpis YDeal Cars (SRI 6) v kombinaci Realitním podfondem (SRI 3).

V roce 2024 se budeme soustředit na průběžné naplňování strategie orientované na nájemní nemovitosti s rimárním fokusem na zboží a služby pravidelné spotřeby.

Děkujeme za Vaši důvěru.

Ekonomická situace
Pozitivní zprávu pro Českou ekonomiku představuje růst hrubého domácího produktu v 1. čtvrtletí o 0,4 % meziročně a mezičtvrtletně o 0,5 %. Výkon české ekonomiky by se měl v roce 2024 zvýšit o 1,4 %[1]. Významný efekt by měl mít především růst spotřeby domácností. Maloobchodní tržby podle ČBA[2] vzrostly meziročně o 3,8 %. S výjimkou automobilů se tak tržby trendově vracejí zpět k úrovni z roku 2019.

Tržby v maloobchodu (průměr 2019 = 100)



Pramen: ČSÚ, ČBA

Po vysoké inflaci za rok 2023 pokračoval její vývoj za první kvartál v poklesu. Meziroční inflace vzrostla v březnu o 2 %, a stejně jako při předchozím reportu v tomto kontextu očekáváme přesun aktiv z investic do nástrojů

peněžního trhu směrem k alternativním produktům, včetně nemovitostních fondů.
Průměrná míra inflace by tak za rok 2024 mohla klesnout podle ČBA na 2,3 %[3], kdy riziko odlišného vývoje představují především vývoj cen v oblasti potravin a služeb.

Trh komerčních nemovitostí v ČR
Český trh průmyslových nemovitostí zaznamenal meziročně v prvním čtvrtletí 2024 významné zpomalení v oblasti poptávky (-44 %) a dokončené výstavby, která byla také podprůměrná (-35 %).[4] Z téhož reportu Savills je informace, že největší podíl na čisté poptávce měly výrobní společnosti (52 %), na druhém místě se umístili poskytovatelé logistických služeb (27 %). Zajímavostí je, že hrubá poptávka klesla na 196 000 m², což představovalo nejnižší kvartální nájemní aktivitu od roku 2011.
Míra neobsazenosti na lokálním trhu mírně vzrostla (o 0,52 % meziročně) třetí kvartál v řadě a skončila na 2,5 %. Z reportu obsazenosti považuji za pozitivní velmi nízkou (blížící se nule) neobsazenost v Jihomoravském kraji, kde je lokalizován projekt Cihelna Slavkov.
Bude zajímavé sledovat vývoj v oblasti výstavby průmyslových nemovitostí v kontextu s novým stavebním zákonem (platným od 1. 7. 2024) a s novelou zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

V oblasti retailu trh dlouhodobě bojoval s nižší spotřebou domácností, což přineslo následnou silnější výkonnost v segmentu diskontního maloobchodu. Tento koncept se ukázal jako pozitivní momentum pro retail parky, které tvoří většinu projektů ve výstavbě v České republice. Během 1. čtvrtletí 2024 byly dokončeny dva nové maloobchodní parky, které přidaly přibližně 10 000 m² prodejní plochy.
Úroveň nájemného v maloobchodním sektoru zůstala na stabilní úrovni a od 2. čtvrtletí 2022 nebyla pozorována žádná změna .

Výnosy z komerčních nemovitostí se díky indexovanému nájemnému držely trendového inflačního růstu z posledních let a tyto výnosy zůstanou zachovány. To se promítne mj. do přecenění aktiv pod správou nemovitostních fondů. 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.

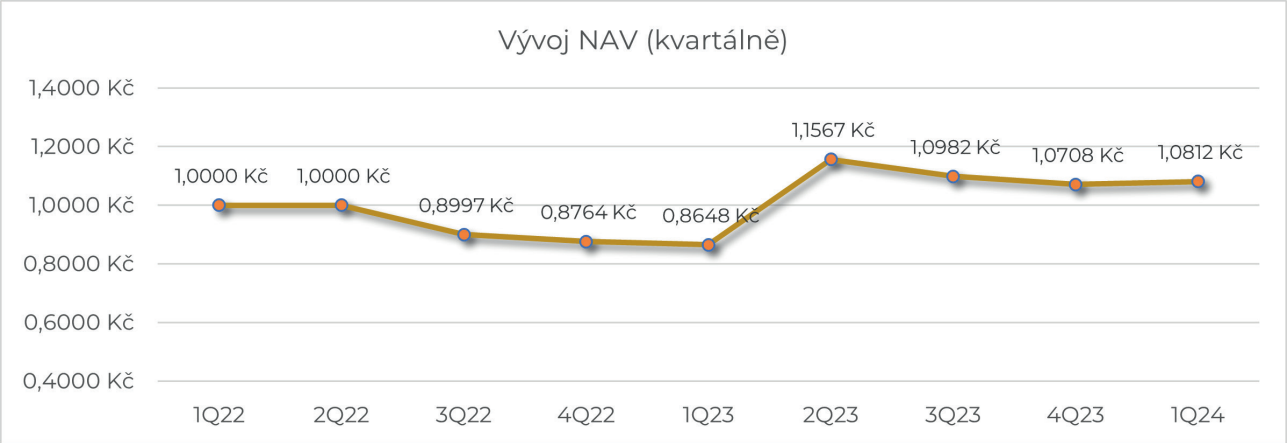
David Zabadal, portfolio manager YD Capital a.s.

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

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU
FINANČNÍ UKAZATELE FONDU Q1 2024



Čistá hodnota aktiv připadající investiční akcie YDeal realitního podfondu k 31. 3. 2024 vzrostla o 0,97 % na hodnotu 1,0812 Kč. Růst je postaven na posílení kapitálové pozice v Cihelně Slavkov a na pořízení Obchodního centra v Sokolově.

Fondový kapitál třídy A vzrostl na 83 366 tis. Kč, fondový kapitál třídy Z činil 5 019 tis. Kč.

Aktiva fondu k 31. 3. 2024 jsou představována dominantně majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech a krátkodobými likvidními aktivy.

Fondový kapitál třídy A **83 366 tis. Kč**	Fondový kapitál třídy Z **5 019 tis. Kč**	Aktuální hodnota investiční akcie **1,0812 Kč**
Aktuální zhodnocení IA třídy A od založení **8,12 %**	Aktuální zhodnocení IA třídy A od začátku roku **0,97 %**	Aktuální zhodnocení IA třídy A za 1Q/2024 **0,97 %**

Údaje k datu 31. 05. 2024

DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

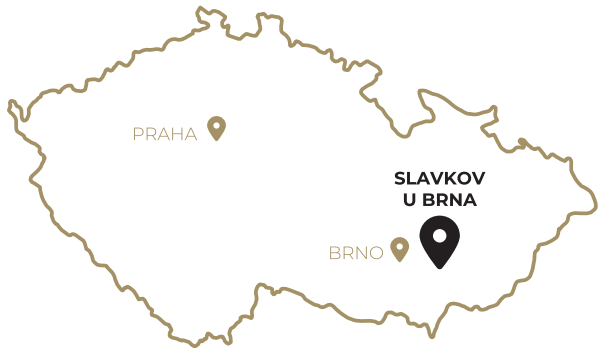
Realitní podfond YDeal vlastní v účelově založené společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. podíl 50 %. U projektu došlo v tomto kvartálu k posílení kapitálové vybavenosti, a to formou příplatku mimo základní kapitál.

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

Ve prvním čtvrtletí se podařilo získat souhlasy k následujícím řízením, které nás posunují v projektu dále:

/ vodoprávní řízení
/ řízení na terminál
/ řízení na areálové komunikace, parkovací plochy, chodníky a zpevněné plochy
/ sloučené územní a stavební povolení na haly (včetně 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. Obchodní centrum Sokolov, tedy první z výnosových nemovitostí byla vypořádána v lednu 2024 a v poslední třetině března došlo k předání samotné nemovitosti.

YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.
Obchodní centrum Sokolov

OC Sokolov, které se nachází na strategickém místě s vynikající dopravní dostupnosti 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.

V prosinci 2023 podfond pořídil 100 % podíl v účelové společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o., která měla na nemovitost uzavřenou smlouvu. V lednu 2024 došlo k vypořádání kupní ceny přes notářskou úschovu a po přepisu na katastru nemovitostí došlo k převzetí samotného obchodního centra.
Transakce byla spolufinancována úvěrem od Raiffeisenbank a.s. a minoritně i překlenovacím úvěrem. Záměrem pro 2. a 3. čtvrtletí je překlenovací úvěr refinancovat zápůjčkou, kde bude věřitelem podfond, což umožní efektivnější náklad na kapitál a tím i lepší výnosy pro podfond.

Jsme si vědomi, že dlouhodobé vztahy s nájemci musíme budovat transparentní komunikací a kvalitou poskytované správy centra. Zahájili jsme přípravu revizních zpráv, abychom mohli průběžně zlepšovat standard v obchodním centru.
Zásadní investici, se kterou jsme počítali již před pořízením představuje plánovaná rekonstrukce střechy, kterou plánujeme realizovat během druhého pololetí.
Díky spolupráci se skupinou YD Capital, přinášíme nájemcům možnost využít skupinových synergií. Součástí skupiny je i obchodník s energiemi První česká energie, která přináší nájemcům možnost srovnání služeb pro dodávky energií v centru a ověření cenového nastavení.

[1] https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-prognoza
[2] https://www.cbamonitor.cz/aktuality/maloobchodni-trzby-v-breznu-citelne-vzrostly
[3] https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-prognoza
[4] https://www.savills.cz/research_articles/249873/362278-0

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. 03. 2024

+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@ydealfunds.cz
www.ydealfunds.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.

Fügnerova 818/8
702 00 Ostrava, Přívoz

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