

KVARTÁLNÍ ZPRÁVA

IV.Q./2022

k datu 31. 12. 2022



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

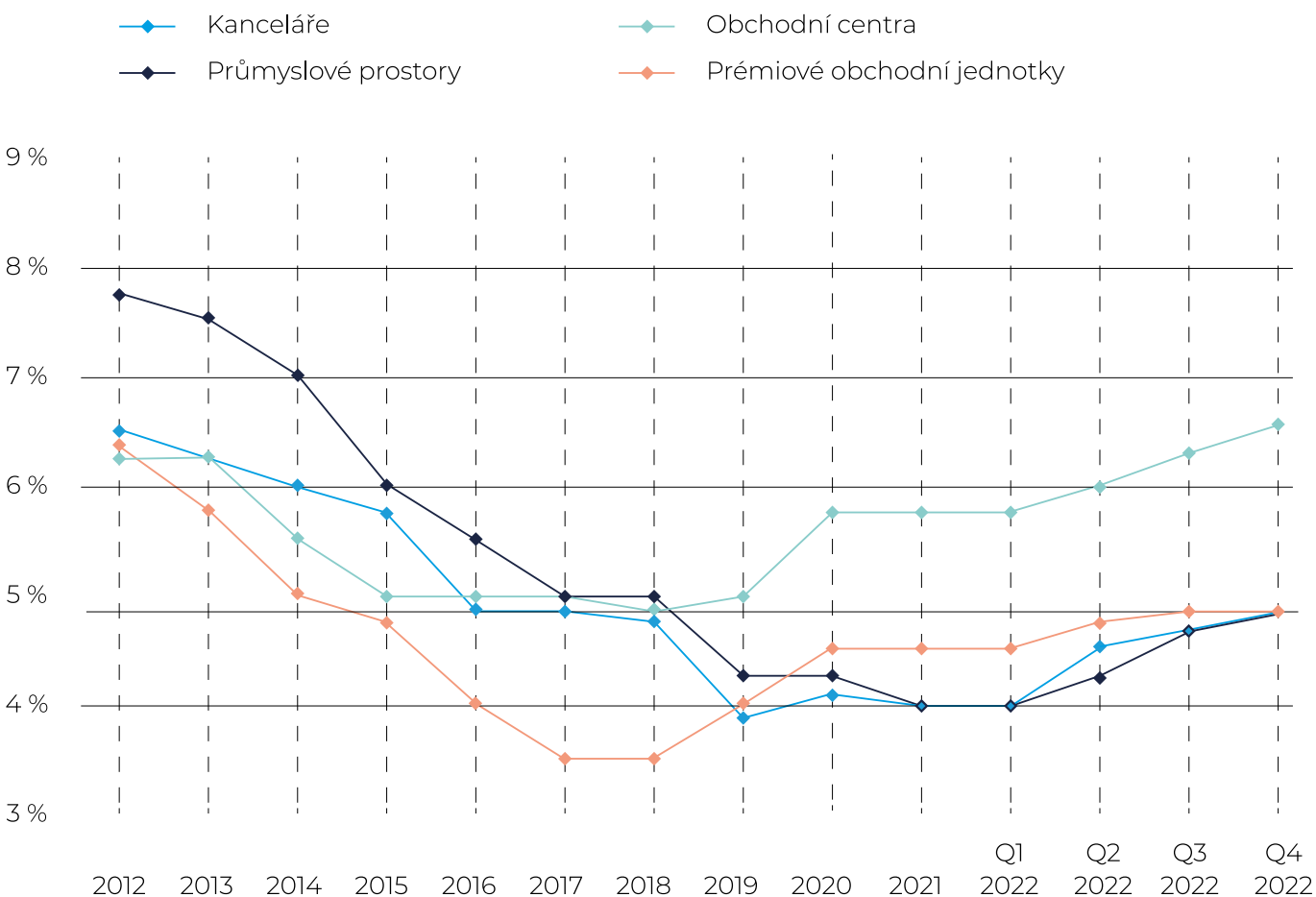
www.ydealfond.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ

Vážení investoři,

Vysoká míra inflace nadále zpomalovala hospodářský růst a snižovala životní úroveň. V prosinci 2022 činil meziroční růst inflace 15,8 %, přičemž mezi hlavními faktory byly i náklady na bydlení, a to především v důsledku zvýšení cen plynu, tepla a teplé vody a nákladů na vlastní bydlení.

Na přelomu roku byla nájemní aktivita stále vysoká, Savills¹ v průběhu roku 2023 očekává její zpomalení. Výrobní sektor se potýká se zvýšenými náklady na energie a pokračující pokles spotřebitelských výdajů negativně ovlivňuje odvětví e-commerce a maloobchodu. Snížení aktivity je částečně kompenzováno rostoucí výší nájemného. Navzdory uvedeným rizikovým faktorům lze při správné struktuře a výběru projektů na nemovitostním trhu realizovat zajímavé transakce, sloužící coby ochrana před inflací. Stále platí, že je správný čas využít současných poklesů na kapitálových trzích k investování volných finančních prostředků.





ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

ISIN:	CZ0008048097
Dozorový orgán:	Česká národní banka
Obhospodařovatel:	AMISTA investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Československá obchodní banka, 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.

Investice do nemovitostí

Celkový objem realitních investic v roce 2022 dosáhl 1,73 miliard EUR, tedy o 2,5 % méně než v roce 2021. Z toho tvořily 61 % transakčního objemu ve čtvrtém čtvrtletí průmyslové investice. 66 % investičních transakcí ve čtvrtém čtvrtletí byla uzavřena českými investory. Konzultanti v oblasti realit i v roce 2023 očekávají pokračující tlak na přečeňování.²

Situace na českém průmyslovém trhu byla i nadále hodnocena jako svízelná, a to zejména v souvislosti s nedostatkem volných prostor vhodných k pronájmu. V průběhu roku se míra neobsazenosti v ČR držela v průměru na úrovni 1,5 % a v Praze většinou dokonce okolo nuly, a to i přes významné dokončování nových prostor.

Druhá polovina roku 2022 byla, co se týče hrubé i čisté poptávky, výrazně slabší, avšak celkové roční hodnoty byly srovnatelné s předchozím rokem – hrubá poptávka činila 2,26 milionů m² (5% meziroční pokles), čistá aktivita pak dosáhla 1,5 milionu m² (2% meziroční nárůst).³

Na čisté poptávce se ve 4. čtvrtletí 2022 podílel především výrobní průmysl, který představoval 53 % všech nově zasmluvněných ploch, následovaný logistikou s podílem 28 %⁴. Výše uvedené považujeme za pozitivní indikátor ve vztahu k projektu Cihelna Slavkov, kde má hrát prim výroba a skladování.

1. <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2022-q4-savills-mim-cz-industrial-cze.pdf>

2. <https://www.108agency.cz/2022-q4-report-investicniho-trhu-890>

3. https://www.savills.cz/research_articles/249873/340541-0

4. <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2022-q4-savills-mim-cz-industrial-cze.pdf>

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

Čistá hodnota aktiv připadající na jednu investiční akcii YDeal realitního fondu k 31.12.2022 mírně poklesla na 0,8764 Kč. Hodnota investiční akcie se snížila o 0,0233 Kč a to ve spojitosti s náklady na základní činnosti fondu. Přičemž došlo k navýšení fondového kapitálu o necelých šest milionů Kč.

Díky navýšení kapitálu byla realizována úhrada první tranše 7 000 tis Kč směřující k akvizici obchodního podílu na projektu souboru pozemků Cihelna Slavkov.

Majorita kapitálu k úhradě následných projektových tranší byla vložena na spořicí účet s vyšším úrokovým výnosem pro efektivní nakládání s krátkodobými přebytky peněžních prostředků.

V následujícím pololetí (1H 2023) bude fond pracovat zejména na navýšení fondového kapitálu a na dokončení vkladu dvou aktuálně rozpracovaných projektů do fondu. Díky uvedenému položíme základ pro vyšší zhodnocení NAV YDeal realitního podfondu.

FINANČNÍ UKAZATELE FONDU

Fondový kapitál (NAV)

9 522 tis. Kč

Aktuální hodnota investiční akcie

0,8764 Kč

Údaje k datu

31. 12. 2022



AKVIZICE V PŘÍPRAVĚ

DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

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

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.

Nově se vybudují veškeré inženýrské sítě a technická infrastruktura. Vjezd do areálu je plánován formou praktické okružní křižovatky. Zázemí pro své podnikání zde najdou například řemeslníci a živnostníci, ale i logistické firmy. U každé z budov bude parkovací stání pro zaměstnance i návštěvníky. Aby zde vzniklo příjemné prostředí pro práci i volný čas, navrhli jsme množství kvalitních zelených ploch s parkovými úpravami, nebo kavárnu doplněnou o vodní plochu.

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.

Předpoklad zahájení realizace 1. etapy je v 1. polovině roku 2024.

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





VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

Montessori škola a školka

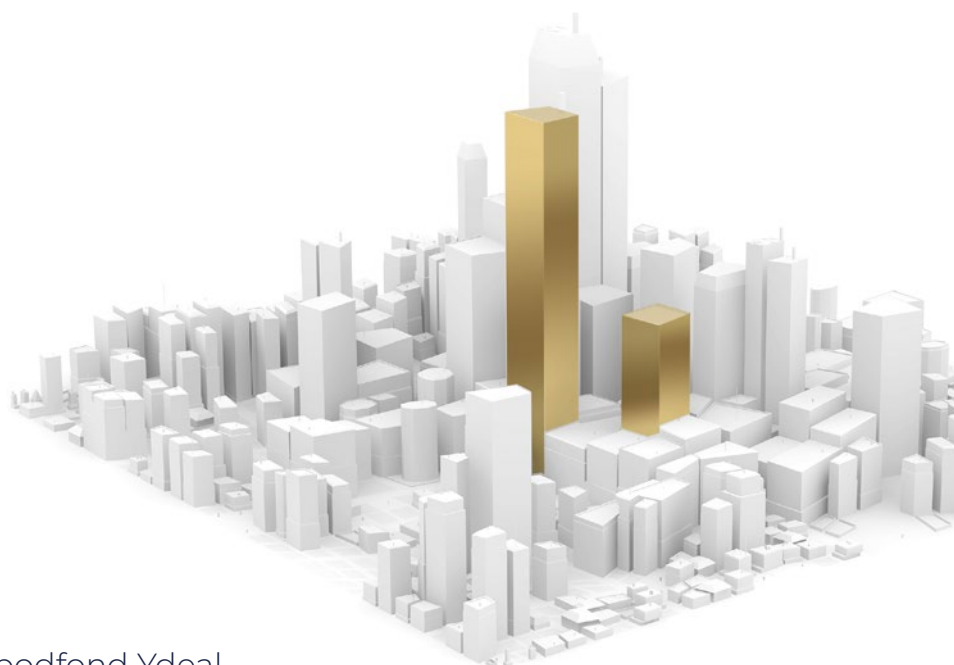
Budova ve Frýdku-Místku, která je plně obsazena Montessori školou a školkou. Jedná se o výnosový typ nemovitosti, která poskytne investorům stabilní výnos a současně přispívá k rozvoji sociální úrovně v lokalitě. Stále pokračujeme na procesu vložení projektu do fondu, dokončení transakce je nově předpokládáno ve druhém čtvrtletí roku 2023. Předpokládané datum transakce bylo zpožděno jednáními se stávajícím věřitelem.

Projekt Montessori školy a školky se nachází v poklidné části města Frýdek-Místek. Jedná se o ucelený komplexní areál s užitnou plochou budovy převyšující 1700 m² a pozemkem o rozloze 3 300 m². V rámci města jde o lokalitu především klidnou, poměrně atraktivní pro zájemce hledající spíše klidné lokality zasazené v blízkosti zeleně, kteří současně chtějí využívat výhody města.

Značnou výhodou je poměrně rozsáhlý pozemek, který nabízí značný potenciál k rozšíření budovy a okolní vybavenosti.

Obsazenost:	100 %
Ideální doba investice:	5 a více let





YDEAL REALITNÍ FOND

YDeal Funds SICAV, a.s., Realitní podfond Ydeal

je součástí investiční skupiny YD Capital, která dlouhodobě působí na realitním a kapitálovém trhu. Nově vzniklý realitní fond je vhodný pro klienty, kteří hledají dlouhodobé a stabilní zhodnocení investovaných prostředků. Jeho cílem je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv na úrovni vývoje příslušných trhů prostřednictvím investování především do nemovitostních a developerských projektů.

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.



INVESTICE S PŘÍBĚHEM

www.ydealfond.cz



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.

Fügnerova 818/8
702 00 Ostrava, Přívoz

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