



YDEAL FUNDS

FONDOVÝ REPORT

3.Q /2023

30. 9. 2023

www.ydealfunds.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 3.Q 2023

Vážení investoři,

třetí kvartál tohoto roku se v realitním podfondu YDeal nesl především ve znamení příprav na transakce, které chceme realizovat do konce roku a v prvním kvartálu roku 2024.

Jak bylo avizováno v předchozím reportu, byla mezi Obhospodařovatelem fondu AMISTA IS, společností CYRRUS a fondem uzavřena depozitářská smlouva s platností od 1. 10. 2023. Díky své pozici v procesu depozitář přispívá k transparentnosti a odpovědnosti ve správě fondu. Jeho sledování a reportování transakcí zajišťuje, že všechny kroky jsou v souladu s předpisy a odpovídají stanoveným standardům.

Současně dochází ke změně bankovních účtů z původní Československé obchodní banky a. s. na UniCredit Bank Czech Republik and Slovakia, a.s.

Nově jsme založili Eurovou třídu investičních akcií s ISIN CZ0008051216. Investice v EUR jsou v souladu se strategií pořizovat komerční výnosové nemovitosti, kde EUR je běžnou měnou pro pořízení projektů i platby nájmu. Cílíme tím na přirozené měnové zajištění transakcí.

Protože silně vnímáme poptávku po alternativních investicích nekopírujících cyklus trhu, rozhodli jsme se začít připravovat nový podfond YDeal Cars. Jeho zaměření bude pořizování klasických investičních vozů, tedy unikátních automobilů. Pro investora představíme možnost diversifikovat své portfolio a snížit jeho volatilitu. Založení podfondu předpokládáme do konce roku 2023 a jeho úpis od začátku roku 2024.

Ekonomická situace

Výhled očekávání pro inflaci a růst HDP pokračuje v obratu od 1. kvartálu. Inflace klesá a ustaluje se na jednociferné hodnotě. Aktuálně 8,3 % meziročně k říjnu 2023, predikce pro celý rok 2023 je očekávána na úrovni 10,8 %. Další propad zaznamenal předpokládaný hospodářský růst, který je očekáván na záporné hodnotě -0,4 %¹. Primárním důvodem je pokračující nižší spotřeba domácností.

Investice do nemovitostí

Celková plocha moderních průmyslových prostor v průběhu 3. čtvrtletí 2023 dosáhla 11,8 milionů m².² Během 3. čtvrtletí 2023 byla v České republice dokončena výstavba 207 500 m² skladových prostor, což je o 60 % méně než před rokem. Do značné míry je meziroční pokles ovlivněn významným projektem distribučního centra Amazon, dokončeným v loňském roce.

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 1,5 %, což představuje mezičtvrtletní pokles o 0,22 % a meziroční nárůst o 0,74 %. Na konci kvartálu bylo na trhu k dispozici celkem 170 400 m² moderních průmyslových prostor k okamžitému pronájmu. Industrial research forum považuje tento rozsah při momentálních podmínkách na trhu za stále poměrně nízkou hodnotu³. Vzhledem k vysokému množství projektů, které jsou momentálně ve výstavbě, může míra neobsazenosti při případných změnách termínů dokončení spekulativních projektů vykazovat výkyvy. V Praze a okolí je neobsazenost nižší než celostátní míra, de facto a od druhého čtvrtletí roku 2021 se drží na téměř nulové úrovni. Za velmi významnou skutečnost v tomto kontextu považujeme plány Ministerstva životního prostředí, které chce, aby developéři pro skladové prostory a obchodní centra využívali méně zemědělské půdy a více stavěli na takzvaných brownfieldech⁴. To výrazně omezí možnosti pro tento typ staveb do budoucna, a zvýší jejich cenu v celé ČR.

David Zabadal, Investiční analytik & portfolio manažer YD Capital a.s.

¹ <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

² https://www.savills.cz/research_articles/249873/354984-0

³ https://www.industrialresearchforum.cz/wp-content/uploads/2023/10/Tiskova_Zprava_IRF_2023_Q3_CZ.pdf

⁴ <https://archiv.hn.cz/c1-67262500-sklady-a-obchodaky-pod-tlakem-vystavba-na-zemedelske-pude-vyrazne-zdrazi-podle-developeru-zacnou-firmy-z-ceska-utikat>

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. |

OKÉNKO ROMANA CHLUPATÉHO

Rok 2024 se může stát okamžikem historického (politického) zlomu. Pokračující nespokojenost elektorátů napříč západními demokraciemi v poslední době připomněly úspěchy antisystémových hnutí v Německu, Nizozemsku nebo na Slovensku. Už ty mohou akceschopnost EU a obecněji globálního demokratického bloku oslabit, další a větší rány pak hrozí v příštím roce. Z pohledu domácí i zahraniční stability (v případě většiny nejen zde zmíněných zemí jde o spojené nádoby) se významné volby očekávají ve Spojených státech, Jihoafrické republice, Indii a na Tchaj-wanu. Evropu pak budou držet v šachu mimo jiné často podceňované volby do Evropského parlamentu, slovenské prezidentské volby (kvůli hrozbě “orbanizace” Slovenska) a prezidentské volby na Ukrajině, které mohou rozhodnout o dalším vývoji války a tím také o východní hranici Unie. Sečteno a podtrženo, zažíváme ostrý test často opakované mantry, že je flexibilita a s ní spojená odolnost demokracie a trhu nad konkurenční režimy. Příští

rok bude v této válce světů jednou z klíčových bitev. Trhy na (ne)důvěru voličů v systém budou průběžně reagovat prostřednictvím těkavých měnových a dluhopisových trhů. Zároveň na základě výsledku tohoto testu budou alokovat střednědobé sázky na aktiva, s nimiž se těžko – ať už obrazně řečeno, či doslova – utíká. Nejen v reálním sektoru se tak máme na co těšit



Roman Chlupatý
globální stratég, spolupracovník YD

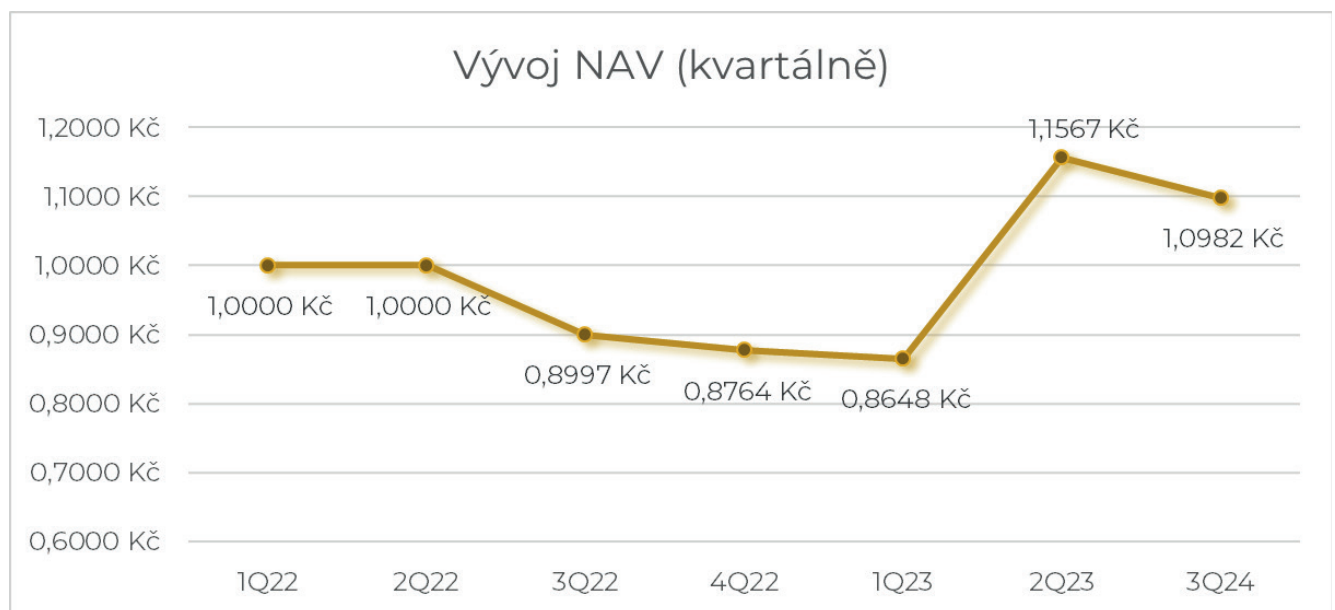
VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

FINANČNÍ UKAZATELE

FONDU 3.Q 2023

Čistá hodnota aktiv připadající na jednu investiční akcii YDeal realitního fondu k 30. 09. 2023 klesla o 5,06 % na hodnotu 1,0982 Kč. Hodnota investiční akcie reflektuje náklady související se správou fondu. Fondový kapitál vzrostl na 88 965 tis. Kč, tedy o více než 14 920 tis. Kč.

Aktiva fondu k 30. 9. 2023 jsou představována kompletně majetkovými účastmi ve společnostech a minoritní částkou zůstatku na spořicímu účtu.



Fondový kapitál (NAV)

88 965 tis. Kč

Údaje k datu

30. 09. 2023

Aktuální hodnota investiční akcie

1,0982 Kč

Aktuální zhodnocení IA třídy A od založení

9,82 %

Aktuální zhodnocení IA třídy A od začátku roku

25,31 %

Výnos *IA třídy A p.a.

5,61 %

PROJEKTY V PORTFOLIU

DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

Realitní podfond YDeal vlastní v účelově založené společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. podíl 50 %.

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 třetím čtvrtletí se podařilo zrealizovat následující kroky, které nás posouvají v projektu dále:

- / Získání pravomocného společného územního a stavebního povolení na vjezd do areálu, získání pravomocného územního rozhodnutí na technickou infrastrukturu, zahájení řízení společného územního a stavebního povolení na umístění stavby.
- / Snížení ochranného pásma ŘSD (pozitivní dopad na využitelnost etapy B).
- / Poptávka cenové nabídky ke spolupráci s konzultačními firmami.
- / Získání kladného vyjádření OUPR pro 1. etapu (povolení terminálu).

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

Komerční výnosové nemovitosti jsou pro Realitní podfond YDeal cíleným aktivem. Cílem fondu je akvizice projektů pro příští půlrok. Záměrem je doplnit developerský projekt Cihelna Slavkov s cílem diversifikace celého portfolia.

Ve třetím kvartálu pokračujeme v akvizičních krocích pro projekty tohoto typu.

Pokračujeme v jednáních:

- / obchodní centrum v Karlovarském kraji
 - / proběhlo technické due dilligence
 - / právní due dilligence,
 - / jednáme s bankou o spolufinancování,
- / obchodní centrum v Pardubickém kraji
 - / proběhlo technické due dilligence
 - / jednání o doplnění neobsazených prostor
 - / jednání o prodejní ceně v návaznosti na obsazenost.

U obou případů připravujeme tzv. RICS reporty k odpovídajícímu ocenění projektu formou etického přístupu organizace Royal Institution of Chartered Surveyors.

Velikost každého z projektů je dimenzována v takové výši, aby došlo k poměrné diverzifikaci aktiv (jednotlivých projektů) v celém portfoliu a snížení koncentračního rizika.

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 30. 9. 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