



YDEAL FUNDS

# FONDOVÝ REPORT

2.Q /2024

30. 6. 2024

[www.ydealfunds.cz](http://www.ydealfunds.cz)

# MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 2.Q 2024

## Vážení investoři,

první polovinu roku 2024 jsme zakončili úspěšnou akvizicí Retailového parku Nová Tesla 2 v Pardubicích. I přes náročný harmonogram se nám podařilo v termínu 27. 6. 2024 převést 100% podíl v SPV, které tento projekt vlastní, pod podfond YDeal Realitní.

Získali jsme plně obsazený komerční objekt s obchodními prostorami v revitalizovaném městském brownfieldu v areálu bývalé Tesly Pardubice. Spolehlivými a stabilními nájemci v budově Nová Tesla 2 jsou PENNY Market a MultiScan Pharma, která patří do zdravotnické skupiny AKESO holding a.s.

Pokračujeme ve strategickém konceptu Realitní podfond YDeal – tedy v 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. Doplnění portfolia o nevýnosové projekty – development, rekonstrukce a následný prodej aktiv pro nás představují doplňkovou činnost v cílení portfolia.

U developerského projektu Cihelna Slavkov pracujeme na alternativnímu rozšíření k přístupu z východní části území. Současně pracujeme na projektu pro stavební povolení. Došlo také k posílení kapitálové pozice SPV ve formě příplatku mimo základní kapitál.

V březnu došlo k úpisu druhého podfondu, kdy podfond YDeal Realitní doplnil podfond YDeal Cars, zaměřený na poválečné evropské sportovní i civilní vozy.

Ve spolupráci s AMISTA IS jsme připravili možnost tzv. cross-sellingu prostřednictvím mixu obou podfondů přes YDeal Mix, ve kterém si investor se statutem kvalifikovaného investora může rozložit investici 1 milion CZK do obou fondů.

V druhé polovině roku 2024 se budeme soustředit na operativu pro zvýšení přínosu strategie orientované na nájemní nemovitosti s fokusem na zboží a služby pravidelné spotřeby.

Děkujeme za Vaši důvěru.

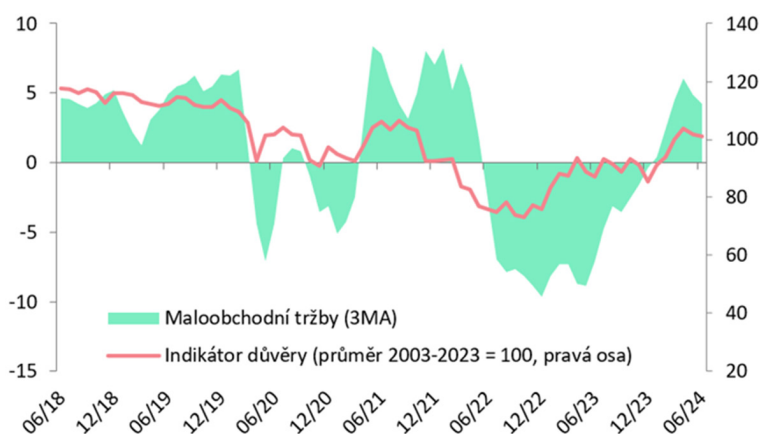
## Ekonomická situace

Podle ČSÚ<sup>1</sup> odhadu vzrostl hrubý domácí produkt ve 2. čtvrtletí 2024 meziročně o 0,4 % a mezičtvrtletně o 0,3 %. Mezičtvrtletní růst HDP ovlivnila rostoucí domácí poptávka, kterou podpořily hlavně vyšší výdaje na konečnou spotřebu. Negativní vliv měla zahraniční poptávka. Výkon české ekonomiky by se měl v roce 2024 zvýšit o 1,4 %<sup>2</sup>.

Maloobchodní tržby podle ČBA<sup>3</sup> skončily nad očekáváním analytiků navzdory značným revizím a rozkolísanosti. Za první pololetí vykázaly solidní meziroční nárůst o 4,1 % a v případě nepotravinářského zboží pak o 5,4 %.

Dle srpnové zprávy Ministerstva financí ČR<sup>4</sup> se meziroční inflace na počátku letošního roku po třech letech dostala do blízkosti inflačního cíle České národní banky a v tolerančním pásmu by se měla pohybovat i po zbytek roku. Proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky jsou dále tlumeny zvýšenými měnově-politickými sazbami, k čemuž letos navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak letos mohla klesnout na 2,4 % a v roce 2025 dále na 2,3 %.

### Maloobchodní tržby (% yoy)



Pramen: ČSÚ, ČBA

Poznámka: 3MA = 3měsíční průměr

<sup>1</sup> <https://csu.gov.cz/rychle-informace/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2024>

<sup>2</sup> <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-prognoza>

<sup>3</sup> <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/maloobchodni-trzby-v-cervnu-vzrostly-nad-ocekavani>

## Trh komerčních nemovitostí v ČR

Český trh průmyslových nemovitostí v druhém čtvrtletí 2024 pokračuje v meziročním propadu poptávky a to o 28 %<sup>4</sup> (na konci 1Q 2024 byla -44 %). Revize zpomalení nastala díky velkém předpronájmu BMW v Moravsko-Slezském kraji. Čistá poptávka za 2. čtvrtletí 2024 činila 295 100 m<sup>2</sup> a byla nejsilnější od 3. čtvrtletí 2022. Oproti minulému kvartálu se čistá poptávka zvýšila o 80 %.

Míra neobsazenosti průmyslových prostor v ČR pokračovala v růstu kontinuálně rok v řadě. Ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostla o 0,67 % na 3,1 %, což je nejvyšší hodnota od 4. čtvrtletí 2020.

Značná část tohoto nárůstu pochází ze spekulativní výstavby a starších jednotek, které nebyly schopny udržet/nahradit původní nájemce. Neobsazenost v Jihomoravském kraji, kde je lokalizován projekt Cihelna Slavkov, se zvýšila na hodnotu k 1 %, protože v daném kraji došlo k dokončení významné části nových staveb během druhého čtvrtletí.

Bude zajímavé sledovat pokračování komplikací 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.

Spotřeba českých domácností má v roce 2024 růst, díky uvolňování úvěrových podmínek a rostoucímu reálnému příjmu. To přináší atraktivitu pro dobře umístěná nákupní centra a retail parky se smíšeným využitím. Jako příklad lokalit lze jmenovat nové rezidenční čtvrti a last mile delivery.

Ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla celková plocha obchodních ploch 3,96 milionu m<sup>2</sup>, včetně nákupních center, retail parků a prodejen. Ve druhém čtvrtletí bylo přidáno 27 400 m<sup>2</sup> nových obchodních ploch, které jsou rozděleny do tří maloobchodních parků a jednoho plně zrekonstruovaného obchodního centra (OD Máj v Praze).

Ve fázi developmentu je zahrnuto 134 400 m<sup>2</sup> s předpokládaným dokončením v letech 2024 a 2025. Celkem bylo za první pololetí 2024 dokončeno 37 400 m<sup>2</sup> a u dalších 61 100 m<sup>2</sup> se očekává otevření do konce roku<sup>5</sup>.

David Zabadal, portfolio manager YD Capital a.s.

<sup>4</sup> <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-srpen-2024-56806>

<sup>5</sup> <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2024-q2-industrial-cze3.pdf>

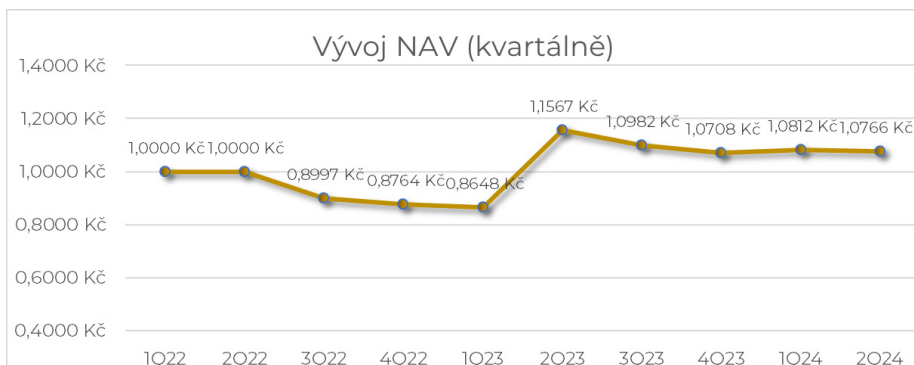
<sup>6</sup> [https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/czech-republic\\_marketbeat\\_retail\\_2024\\_q2.pdf?rev=7534fee43dfb4eb989d4c7d986108d89](https://cw-gbl-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2024/q2/emea/czech-republic_marketbeat_retail_2024_q2.pdf?rev=7534fee43dfb4eb989d4c7d986108d89)

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

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

# VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

## VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU FINANČNÍ UKAZATELE FONDU Q2 2024



Fondový kapitál  
třídy A  
**121 981 tis. Kč**

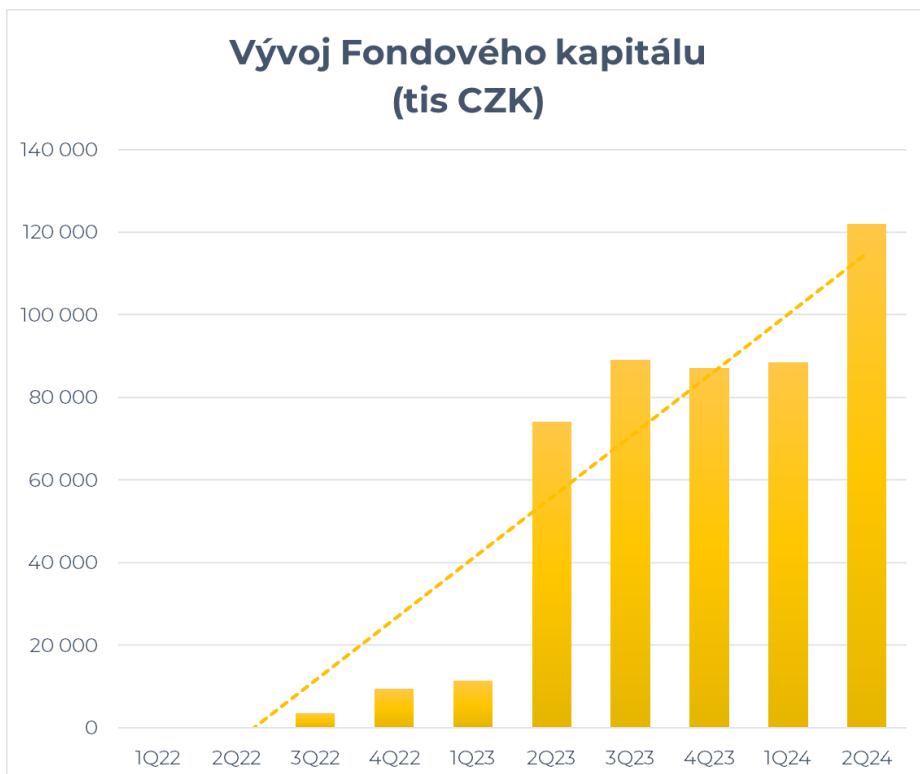
Fondový kapitál  
třídy Z  
**5 560 tis. Kč**

Čistá hodnota aktiv připadající investiční akcie YDeal realitního podfondu k 30.06.2024 poklesla o 0,43 % na hodnotu 1,0766 Kč. Do snížené hodnoty se promítly náklady na obsluhu překlenovacího dluhu a pravidelné náklady na Fondový kapitál třídy A vzrostl o 33 595 tis Kč na 121 981 tis Kč, fondový kapitál třídy Z činil 5 560 tis Kč. Růst je založen na akvizici Komerční zóny v Pardubicích.

Aktuální hodnota  
investiční akcie  
**1,0766 Kč**

Aktiva fondu k 30.06.2024 jsou představována z 94 % majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech a krátkodobými likvidními aktivy.

Aktuální zhodnocení  
od založení  
**7,66 %**



Aktuální zhodnocení  
od začátku roku  
**0,54 %**

Aktuální zhodnocení  
QoQ  
**-0,43 %**

Údaje k datu 28. 8. 2024

# PROJEKTY V PORTFOLIU

## VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

Český trh s komerčními nemovitostmi charakterizuje nízká neobsazenost a stabilní indexované nájmy. Komerční výnosové nemovitosti představují pro Realitní podfond YDeal cílené aktivum. Podfond chce pokračovat v akvizicích a výhledově doplnit portfolio o další projekty s dopadem na celkovou diversifikaci.

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

Obchodní centrum Sokolov

OC Sokolov je retailový park, který se nachází na strategickém místě s vynikající dopravní dostupností jak z centra města, tak z dálnice D6, bylo otevřeno v únoru 2019. S plochou 1823 m<sup>2</sup> 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.

Transakce byla kofinancována seniorním úvěrem od Raiffeisenbank a.s. a minoritně i překlenovacím úvěrem. Záměrem pro 2. a 3. čtvrtletí bylo refinancování překlenovacího úvěru fondovou zápůjčkou. S bankou jsme odsouhlasovali dokumentaci a samotné refinancování fondem, proběhne ve 3. kvartálu. Dokončení této operace by tedy mělo být podle plánu, což přinese efektivnější cenu kapitálu a tím i lepší výnosy pro podfond.

V předchozím reportu jsem psal o zásadní investici do rekonstrukce střechy, kterou plánujeme realizovat během druhého pololetí. V tuto chvíli je dokončen tendr a uzavřena smlouva s renomovaným dodavatelem.

### YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.

Komerční zóna Nová Tesla 2

Rekonstruovaný městský brownfield v areálu bývalé Tesly v Pardubicích skrývá komerční objekt dokončený v roce 2023, s obchodními prostory pro supermarket a dvě non-food retailové jednotky. Nájemci jsou PENNY Market a MultiScan Pharma ze skupiny AKESO. Moderní vzhled budovy se zelenou střechou, doplněné o dostatečné množství parkovacích stání a nová infrastruktura podtrhují ráz tohoto projektu. Pro zvýšení foot-fall se podařilo dohodnout o umístění Z-Boxů společnosti Zásilkovna. Celkově se jedná o 1 384 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy a k tomu 2 586 m<sup>2</sup> parkovacích ploch. Lukrativní projekt je umístěn v Pardubicích v místní čtvrti Pardubičky, v nově vzniklé moderní obytné čtvrti pro 750 obyvatel se skvělým spojením do města, v blízkosti železniční dopravy a fakultní nemocnice.

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.





# DEVELOPMENT

## Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

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

Společnost začala řešit doplnění alternativního přístupu do východní části pozemků se Správou a údržbou silnic a Policí ČR. Současně probíhají práce na projektu pro stavební povolení.

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 m<sup>2</sup>.

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



## 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](http://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](http://www.ydealfunds.cz)

# FONDOVÝ REPORT

K 30. 6. 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.**

Fügenerova 818/8  
702 00 Ostrava, Přívoz

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