

KVARTÁLNÍ ZPRÁVA

III.Q./2022

k datu 30 .9. 2022



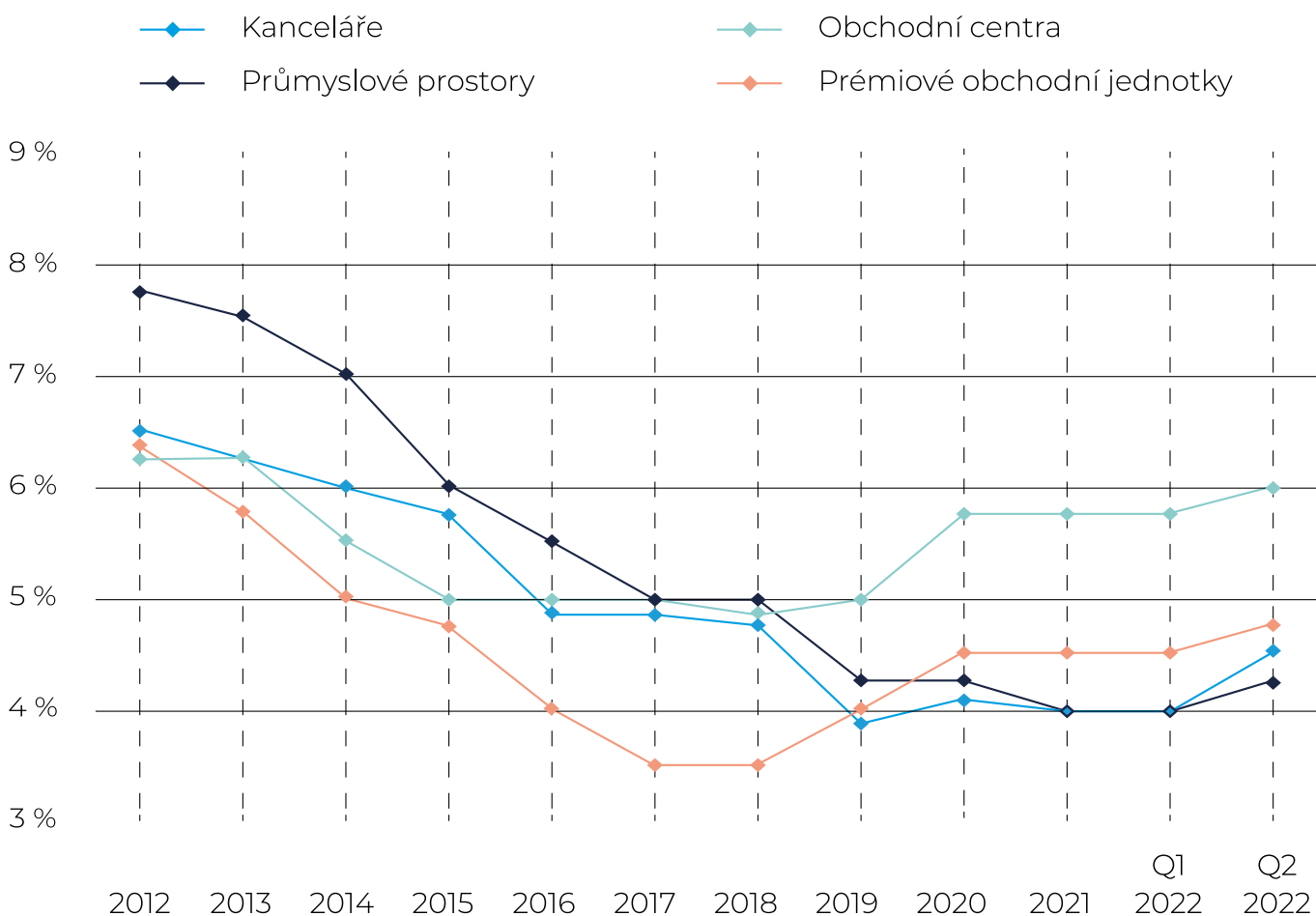
Na Poříčí 1071/17, 110 00
Praha 1 – Nové Město

www.ydealfond.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ

Vážení investoři,

skokově rostoucí inflace společně se stále častěji zmiňovanou globální recesí negativně ovlivňují vývoj na kapitálových trzích. V současné době jsme svědky volatilního vývoje na akciových i dluhopisových trzích a pod mírný tlak se také v posledních letech dostává rychle rostoucí realitní trh. I přesto, že realitní trh má poměrně delší setrvačnost, tak již v posledních měsících můžeme vidět pokles investiční aktivity a mírně se uvolňující tlak na výnosy. Mírný nárůst výnosů můžeme pozorovat prakticky ve všech sektorech realitního trhu (viz graf níže). Avšak navzdory uvedeným rizikovým faktorům si řada investorů začíná uvědomovat, že ideální ochranou před inflací je 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 (TER):	max 2% p.a.
Výše vstupního poplatku:	max. 3% dle výše investice
Výše výstupního poplatku:	5% před uplynutím 12 měsíců 3% před uplynutím 24 měsíců 1% před uplynutím 36 měsíců, další roky bez poplatků
Syntetický ukazatel rizik (SRI):	3 ze 7
Doporučená doba investice:	5 let
Minimální investice od:	1 000 000 Kč, více ve Statutu Podfondu

Investice do nemovitostí

poskytuje investorům dlouhodobou a stabilní ochranu před inflačními tlaky. Nemovitostní projekty svým investorům poskytují v zásadě dva druhy příjmů, a to výnos z pronájmů (ve značné míře je navyšování pronájmů navázáno právě na inflaci) a rovněž růst hodnoty nemovitostí v čase. Česká republika, která je mezi zahraničními investory stále vnímána jako stabilní region, poskytuje ve srovnání se západními státy značný prostor pro dlouhodobé zhodnocování nemovitostních projektů. Zatímco v ČR stále nalezneme projekty s výnosem okolo 5 - 6 % p.a. (prémiové lokality) tak např. v Rakousku či Švýcarsku se výnos pohybuje okolo 2 % p.a. Je tedy vhodné využít současných nejistot a rizik k postupnému investování do nemovitostních projektů.



Pavel Rydzyk

Zakladatel fondu

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

Čistá hodnota aktiv připadající na jednu investiční akci YDeal realitního fondu poklesla ke dni 30.9.2022 na 0,8997. Za snížením NAV stojí především náklady spojené se základní činností fondu a poměrně nízký objem financí ve fondu. V posledních měsících však došlo k přítoku financí do fondu a díky vyšším úrokovým sazbám na účtech fondu bude úrokový výnos vyšší než nákladovost fondu. Nejistá ekonomická a geopolitická a ekonomická situace ve světě vedla k pozdržení nákupů realitních projektů a kumulování finančních prostředků na lépe úročených účtech.

YDeal fond aktuálně vkládá do svého majetku dva nemovitostní projekty. Jedná se budovu Montessori školy a školky ve Frýdku-Místku a soubor pozemků Cihelna Slavkov. Oba uvedené jsou mimořádně atraktivní, jak svojí polohou a zaměřením, tak i potenciálem rozvoje do budoucnosti. Vkládané realitní projekty společně s vyšším úrokovým výnosem povedou v příštím roce k vyššímu zhodnocení NAV YDeal realitního fondu.

FINANČNÍ UKAZATELE FONDU

Fondový kapitál (NAV)

3 563 338 Kč

Aktuální hodnota podílového listu

0,8997 Kč

Údaje k datu

30. 9. 2022

Výkonnosti fondu k datu

30. 9. 2022

Disclaimer

Fond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), do nějž mohou investovat pouze kvalifikovaní investoři ve smyslu ust. § 272 ZISIF. Fond je obhospodařován a administrován společností AMISTA investiční společnost, a.s. Fond vydává akcie se zvláštními právy. Akcie, se kterými jsou spojena stejná práva, tvoří jeden druh – třídu. Fond vydává třídy investičních akcií uvedené v aktuálním statutu Fondu, resp. Podfondu.



AKVIZICE V PŘÍPRAVĚ

DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

Jedním z projektu, do kterého YDeal fond investuje první finanční prostředky je soubor pozemků nacházející se ve Slavkově u Brna. Z pohledu fondu se jedná o velmi výjimečnou investiční příležitost, která investorům poskytne možnost dlouhodobého zhodnocování finančních prostředků. Termín dokončení transakce je plánován na konec prvního čtvrtletí 2023.

Pozemky projektu Cihelny Slavkov se nacházejí na východním okraji města Slavkov a vzhledem k dobré dostupnosti na významnou dopravní infrastrukturu jsou vhodné primárně ke komerční zástavbě. Právě velmi dobrá dopravní dostupnost dělá z dané lokality výjimečnou investiční příležitost. Projekt výstavby komerčních nemovitostí bude rozdělen do několika fází, z čehož první dvě A1 a A2 by měly být dokončeny do dvou let od získání stavebního povolení.

Na projektu výstavby obchodně průmyslového areálu aktuálně probíhají projekční práce, na které se již dostaly do velmi pokročilého stavu. V rámci města Slavkov u Brna není v současné době další obdobně atraktivní lokalita poskytující takto vhodnou investiční příležitost.

Orientační výnos:	15–20 % p.a.
-------------------	---------------------

Ideální doba investice:	5 let
-------------------------	--------------





VÝNOSOVÉ NEMOVITOSTI

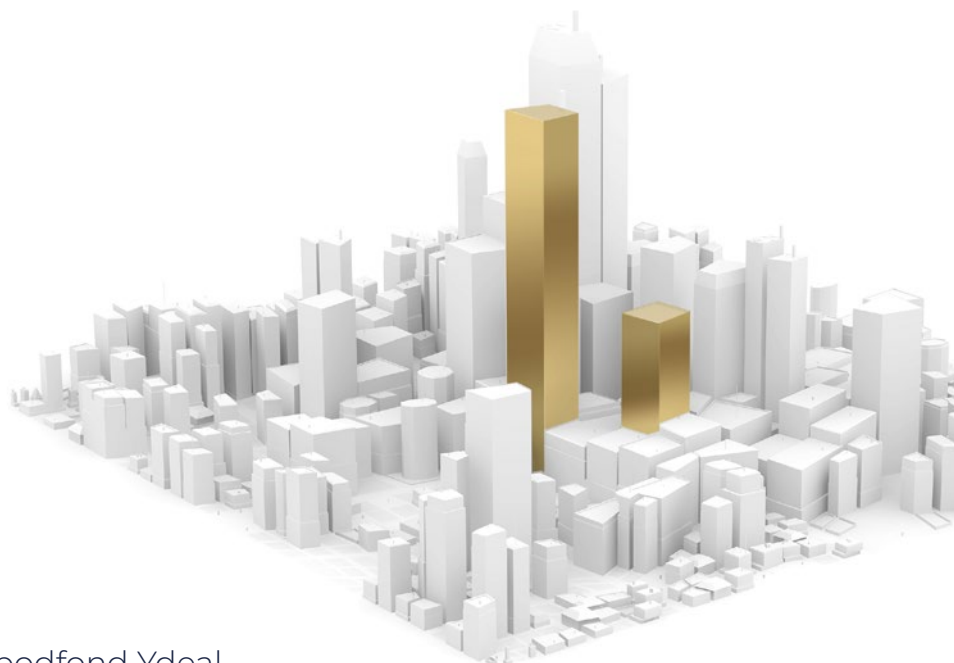
Montessori škola a školka

Dalším projektem, na jehož vložení do fondu v současné době pracujeme je budova ve Frýdku-Místku, která plně obsazena Montessori školou a školkou. Jedná se o výnosový typ nemovitosti, která poskytne investorům stabilní a atraktivní výnos. Dokončení transakce je rovněž plánováno na první čtvrtletí roku 2023.

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.

Akviziční cena projektu:	Neveřejná
Obsazenost:	100 %
Orientační výnos:	7 % p.a.
Ideální doba investice:	5 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

Tento dokument je propagačním sdělením investičních akcií YDeal Funds SICAV a.s., Realitního Podfondu fondu kvalifikovaných investorů. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter a tato nabídka je určena výhradně kvalifikovaným investorům. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí se podrobně seznámit s veřejně dostupnými informacemi uvedenými na www.ydealfond.cz a zejména statutem fondu na [https://www.ydealfond.cz/templates/site/ydealfond/assets/docs/2022-05-11_YDeal_Statut%20SICAV%20\(EP\).pdf](https://www.ydealfond.cz/templates/site/ydealfond/assets/docs/2022-05-11_YDeal_Statut%20SICAV%20(EP).pdf) a statutem podfondu na [https://www.ydealfond.cz/templates/site/ydealfond/assets/docs/2022-09-30_Statut%20podfond_YDREAL_\(p\).pdf](https://www.ydealfond.cz/templates/site/ydealfond/assets/docs/2022-09-30_Statut%20podfond_YDREAL_(p).pdf) klíčovými informacemi na <https://www.amista.cz/files/yddesic/2022-06-07-ydeal-priips-kid-tr.a.pdf>, kde naleznete shrnutí všech důležitých informací. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje, ekonomické situace na trhu, investiční strategie fondu a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů a dalších rizik.

Očekávaná ani minulá výkonnost fondu není ukazatelem ani zárukou výše budoucích výnosů. Kolektivní investování je spojeno s rizikem snížení hodnoty investice včetně její ztráty.

Publikované informace nepředstavují návrh na uzavření smlouvy.



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