



YDEAL FUNDS

# FONDOVÝ REPORT

2.Q /2023

30. 6. 2023

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

# MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 2.Q 2023

## Vážení investoři,

v průběhu druhého kvartálu jsme se v YDeal Funds věnovali primárně dotažení akvizice souboru pozemků Cihelna Slavkov.

Probíhala celková přeměna naší webové stránky a její umístění na novou doménu **www.ydealfunds.cz**.

Název domény reflektuje název fondu a současně záměr na zakládání dalších fondů a podfondů.

Pracovali jsme na úpravě korporátního designu směrem k nové skupinové vizuální identitě. Tato změna reflektuje naši spolupráci s YD Capital, coby poradcem obhospodařovatele, a posiluje jednotu mezi spřízněnými značkami a službami. Sjednocený design nám umožňuje lépe a transparentně komunikovat širší kontext a hodnoty v rámci skupiny.

Nově došlo k jednáním o vzájemné **obchodní spolupráci se společností CYRRUS** v oblasti depozitáře pro YDeal Funds a současně o jeho distribuci.

Poslední z novinek, kterou jsme společně s Obhospodařovatelem fondu procesně zahájili, je zavedení nové EUR třídy a notifikací u Národní banky Slovenska pro Realitní podfond YDeal. Tato úprava umožní investorům využít možnosti investic v eurech. Pro fond je tato třída zajímavá v kontextu našeho strategického zaměření na komerční výnosové nemovitosti, kde je běžně euro využíváno jako transakční měna.

Výhled očekávání pro inflaci a růst HDP se nám mezikvartálně obrátil. Inflace se vrátila k jednociferné hodnotě na 9,7 % meziročně, predikce pro celý rok 2023 je očekávána na úrovni 10,6 %. Naopak hospodářský růst je očekáván na úrovni 0,1 %<sup>1</sup> namísto předpokládaného růstu o 0,5 %. Pokles je zapříčiněn nižší spotřebou domácností a nižší tvorbou hrubého fixního kapitálu.

V rámci obchodních jednání na trhu stále vidíme zajímavé transakce na nemovitostním trhu, které mohou zvýšit vaši ochranu před inflací.

## Investice do nemovitostí

Celková plocha moderních průmyslových prostor v průběhu 2. čtvrtletí 2023 dosáhla 11,6 milionů m<sup>2</sup>, což představuje meziroční růst o 14 %<sup>2</sup>. V druhém kvartálu 2023 bylo dokončeno 239 tisíc m<sup>2</sup> nových prostor. Míra neobsazenosti průmyslových prostor se v České republice opět zvýšila na 2,27 %, což představuje 171 295 m<sup>2</sup> včetně prostor ve stavu shell and core. Největší volná plocha k pronájmu se nachází v okolí Prahy a Ostravy.<sup>3</sup> Navzdory mírnému růstu neobsazenosti lze napsat, že trh nadále trpí nedostatkem volných prostor. V Jihomoravském kraji se však neobsazenost držela pod úrovní 1,00 %, což považujeme za pozitivní indikátor ve vztahu k projektu Cihelna Slavkov, kde je platné Územní rozhodnutí pro výroba a skladování. Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 597 000 m<sup>2</sup>, což je mezičtvrtletní nárůst o 73 %<sup>4</sup> a meziroční pokles o 10 %. V kontextu s novou výstavbou tento ukazatel indikuje, že se trh postupně blíží narovnávání poptávky a nabídky, ke zvyšování míry neobsazenosti. V tomto důsledku na trhu vzroste konkurence a nájemci si budou moci vybrat nové prostory. Pro střednědobý horizont očekáváme postupnou edukaci na straně poptávky a příklon k úsporným technologiím v souvislosti s cílem EU dosáhnout nulových emisí CO<sub>2</sub> do roku 2050 (Fit for 55).

*David Zabadal, YDeal Funds SICAV*

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

<sup>2</sup> <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/2023-q2-industrial-cze.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.108agency.cz/2023-q2-report-trhu-prumyslovych-nemovitosti-ceska-republika-930>

<sup>4</sup> <https://www.industrialresearchforum.cz/cs/q2-2023-rekordni-mnozstvi-industrialnich-prostor-ve-vystavbe-vice-nez-60-predpronajato/>

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

<b>ISIN:</b>	CZ0008048097
<b>Dozorový orgán:</b>	Česká národní banka
<b>Obhospodařovatel:</b>	AMISTA investiční společnost, a.s.
<b>Depozitář:</b>	Československá obchodní banka, 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 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
<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 odd. 6.1.

## OKÉNKO ROMANA CHLUPATÉHO

Svět se dlouho obával silné Číny a zapomínal na rizika spojená s Čínou v problémech. Právě druhé se přitom stává více, než relevantní. Ekonomiku země draka brzdí imploze realitního sektoru, dluhy provincií a převis nabídkových kapacit nad poptávkou, v důsledku kterého se nezaměstnanost mladých vyšplhala na 21,3 % (podle neoficiálních propočtů možná až na 46,5 %). Peking na to zareagoval mimo jiné tím, že data o počtu 16-24ti letých bez práce - a nejen ta - přestal zveřejňovat. I tak je ale jasné, že druhá největší ekonomika světa šlápla na brzdu. Potvrdil to ostatně červencový pokles spotřebitelských cen o 0,3 %. A zatímco dnes přispívá čínská deflace ke krocení inflace na Západě, zítra může vést (také) k další státní podpoře firem, díky níž kupříkladu zlevní už tak levné čínské elektromobily. V důsledku hospodářských problémů v zemi draka tak hrozí další eskalace potíží německých automobilek a zprostředkovaně i českého autolandu. Zdaleka by přitom nešlo o jediný zasažený sektor a zemi.



*Roman Chlupatý,  
globální stratég, spolupracovník YD*

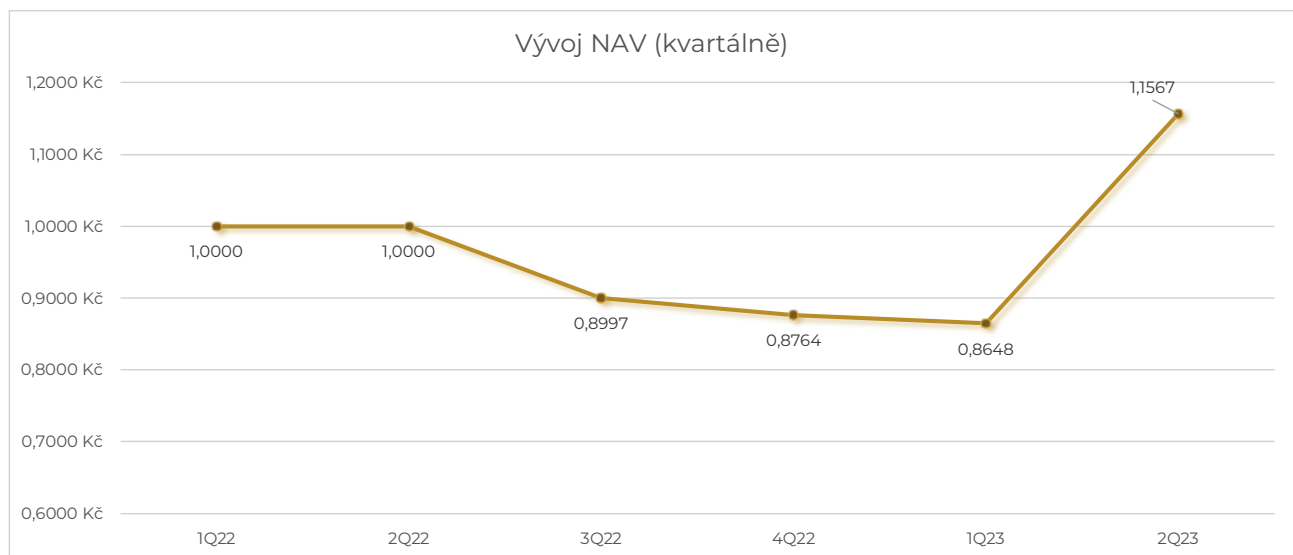
# VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

## FINANČNÍ UKAZATELE

### FONDU 2.Q 2023

Čistá hodnota aktiv připadající na jednu investiční akcii YDeal realitního fondu k 30.06.2023 zohlednila naši usilovnou práci na pořízení podílu v developerském projektu Cihelna Slavkov a posílila na hodnotu na **1,1567 Kč**. Hodnota investiční akcie se díky výhodnému pořízení 50 % podílu na SPV s projektem zvýšila o **0,2922 Kč**. Fondový kapitál vzrostl o více než **62 555 tis. Kč**.

Zůstatkový volný kapitál byl nadále zhodnocován formou vkladů do krátkodobých likvidních aktiv (spořicí účty či termínované vklady) s vyšším úrokovým výnosem pro efektivní nakládání s krátkodobými přebytky peněžních prostředků.



Fondový  
kapitál (NAV)

**74 044 tis. Kč**

Údaje  
k datu

**30. 06. 2023**

Aktuální hodnota  
investiční akcie

**1,1567 Kč**

Aktuální zhodnocení  
IA třídy A od založení

**15,67 %**

Aktuální zhodnocení  
IA třídy A od začátku roku

**32,43 %**

Aktuální zhodnocení  
IA třídy A za II.Q./2023

**33,75 %**

# PROJEKTY V PORTFOLIU

## DEVELOPMENT

### Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

V aktivech fondu po více, než půl roce věnovanému přípravě transakce a akvizičním pracím, konečně máme developerský projekt Cihelna Slavkov. 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.

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 vniklo 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 m<sup>2</sup>.

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



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 projektu, nejpozději do konce roku 2023. Záměrem je doplnit developerský projekt Cihelna Slavkov s cílem diversifikace celého portfolia.

Ve druhém kvartálu byly rozjednány akviziční práce a nabídková jednání pro čtyři rozličné projekty tohoto typu. Specificky jde obchodní centra v Karlovarském a Pardubickém kraji a o komerční stand alone budovy v Pardubickém a Královéhradeckém kraji.

Velikost každého z projektů je dimenzována v takové výši, aby došlo k poměrné diversifikaci 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](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. 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