



YDEAL FUNDS

KVARTÁLNÍ ZPRÁVA

I.Q /2023

31. 3. 2023

www.ydealfond.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 1. Q 2023

Vážení investoři,

navzdory předpokladu dvouciferné míry inflace (průměrně 11,2 %) v roce 2023, mají trhy očekávání mírného oživení hospodářské aktivity a hospodářský růst může dosáhnout 0,5 %¹ namísto předpokládaného poklesu o tutéž hodnotu.

Za makroekonomická negativa lze bezpochyby považovat již tři čtvrtletí klesající maloobchodních tržeb, přičemž zlepšení se příliš neočekává. Nadále se projevuje nerovnováha na trhu práce spojená s nedostatkem pracovních sil.

I v této nepříznivé situaci věříme, že dokážeme vybrat zajímavé transakce na nemovitostním trhu a přinést výnos, který zvýší Vaši ochranu před inflací.

Investice do nemovitostí

Celková plocha moderních průmyslových prostor v průběhu 1. čtvrtletí 2023 překročila hranici 11 milionů m². Největší podíl celkových prostor se nachází v Praze a Středočeském kraji (30 %), v Plzeňském kraji (15 %) a v Jihomoravském kraji (12 %). V prvním kvartálu 2023 bylo dokončeno 232 tisíc m² nových prostor.

Míra neobsazenosti průmyslových prostor se v České republice mírně zvýšila na 1,93 % po dlouhém poklesu, který trval od 4. čtvrtletí 2020². V Jihomoravském kraji se neobsazenost držela pod úrovní 1 %³, což 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/2023-q1-industrial-cze-final.pdf>

² <https://www.108agency.cz/2023-q1-report-trhu-prumyslovych-nemovitosti-ceska-republika-899>

³ https://www.savills.cz/research_articles/249873/347478-0



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. |

OKÉNKO ROMANA CHLUPATÉHO

V důsledku probíhající transformace světových pořádků dochází k zásadním změnám toho, kde se, co a pro koho vyrábí. Jednotlivé firmy i celé ekonomiky se (nejen) v reakci na lekci, kterou Evropě uštědřila energetická krize, snaží ponížít závislost na jednom, notabene nepřátelském zdroji. I proto Spojené státy poprvé po více než dekádě dovezly z Číny méně než polovinu levných importovaných produktů. Z toho profituje také Mexiko, což jen potvrzuje tezi o návratu výroby domů, nebo přinejmenším blíže k domovu. Tu ostatně podpořila i výsledková sezóna v USA, během které se zmiňovala repatriace výroby o 128 % častěji než před rokem. Podobné je to pak v Evropě, kde 70 % firem hodlá podle šetření banky UBS zkrátit své dodavatelské řetězce. Česko díky své poloze, stále relativně levné a kvalifikované pracovní síle i tradici by z tohoto trendu mělo profitovat.



*Roman Chlupatý,
globální stratég, spolupracovník YD*

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

FINANČNÍ UKAZATELE

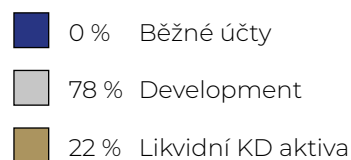
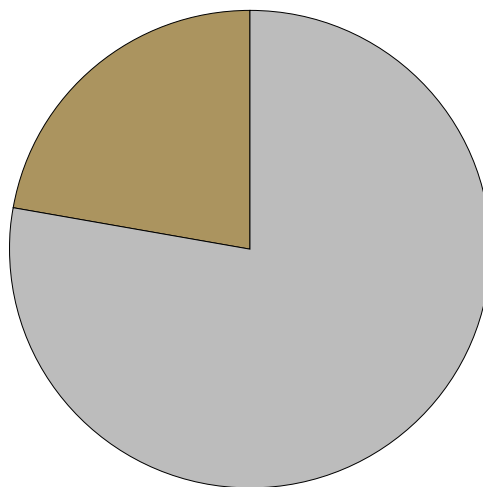
FONDU 1. Q 2023

Čistá hodnota aktiv připadající na jednu investiční akcii YDeal realitního fondu k 31. 3. 2023 mírně poklesla na 0,8649 Kč. Hodnota investiční akcie se snížila o 0,0115 Kč ve spojitosti s pravidelnými náklady na základní činnosti fondu. Fondový kapitál vzrostl o více než dva miliony Kč.

Fond pokračoval v úhradách tranší na akvizici 50 % obchodního podílu na projektu developmentu souboru pozemků Cihelna Slavkov.

Pokračovali jsme ve zhodnocování volného kapitálu formou vkladů do krátkodobých likvidních aktiv (spořicí účty či termínované vklady) s vyšším úrokovým výnosem pro efektivní nakládání s krátkodobými přebytky peněžních prostředků.

V následujícím kvartálu (2. Q 2023) bude fond pracovat na dokončení akvizice a pokračovat v navyšování fondového kapitálu.



Fondový kapitál (NAV)
11 489 tis. Kč

Aktuální hodnota investiční akcie
0,8764 Kč

Údaje k datu
31. 3. 2023



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**



Montessori škola a školka

Od dokončení akvizice Montessori školy ve Frýdku-Místku, plánované na 2. čtvrtletí 2023, jsme se rozhodli odstoupit.

Po provedení podrobné finanční analýzy jsme zjistili, že předpokládaný výnos z projektu nedosahuje našich očekávání. Provoz nájemníkem v objektu by generoval nízký příjem ve srovnání s náklady na provoz, údržbu a financování. Předpokládaná doba návratnosti investice je výrazně delší, než jsme původně předpokládali, a návratnost kapitálu je značně nízká.

Po konzultaci s odborníky na real estate jsme zjistili, že v současné době je na trhu nízká poptávka po pronájmu nemovitostí podobného charakteru.

Tato situace způsobuje, že projekt není v souladu s naší strategií růstu a není výhodný pro dlouhodobý rozvoj v Realitním podfondu YDeal.

Na základě těchto faktorů a s ohledem na naše odpovědnosti vůči investorům a dlouhodobé finanční udržitelnosti jsme odstoupili od akvizičního projektu výnosové nemovitosti. Současně aktivně vyjednáваме o nových příležitostech výnosových nemovitostí, díky čemuž bude kapitál alokován do jiných projektů s vyšší finanční rentabilitou a lepšími výhledy na ziskovost.



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 clientského 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.

**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