



YDEAL FUNDS

FONDOVÝ REPORT

3.Q /2024

30. 9. 2024

www.ydealfunds.cz

MANAŽERSKÝ KOMENTÁŘ 3.Q 2024

Vážení investoři,

jak jsem zmiňoval v předchozím reportu, budeme se ve druhé půli roku 2024 zaměřovat na operativu pro zvýšení přínosu strategie orientované na nájemní nemovitosti.

Po pololetní akvizici Obchodní zóny Nová Tesla 2 v Pardubicích jsme začali pracovat na možnosti refinancovat stávající externí financování bankovním úvěrem, poskytnutým za výhodnějších podmínek. Cílem je snížit úrokové náklady na kapitál a zvýšit volné cash-flow tohoto projektu. Pro další rozvoj obchodní zóny připravujeme výkup pozemku, který má v budoucnu sloužit k umístění výtahové šachty.

U projektu Obchodního centra Sokolov byla navzdory vydatným deštům zahájena oprava střechy s osvědčeným dodavatelem IC Base, kde platí předpoklad dokončení a předání v říjnu 2024. S ohledem na plánované ukončení neperspektivní spolupráce s nájemcem ALFA - RENT s.r.o., který zastřešuje podnájem pro OKAY elektro, pracujeme od druhého kvartálu na zajištění nového nájemce. Prodlení nájemce v úhradách se promítlo do nutnosti přecenit konzervativně polhůtní pohledávky za tímto subjektem. S velkou radostí můžeme informovat, že došlo k podpisu smlouvy s LPP Czech Republic, s.r.o. Tento holding již 30 let působí v oděvním průmyslu a zastupuje značky Reserved, Cropp, House, Mohito a Sinsay. Právě poslední zmíněný brand Sinsay má mít od roku 2025 svoji jednotku v OC Sokolov. Více o Sinsay se můžete dozvědět na <https://www.sinsay.com/cz/cz/>.

Dalším záměrem pro 3. čtvrtletí bylo refinancování nákladného překlenovacího úvěru fondovou zápůjčkou, což je obdobná situace, jako je nyní u projektu v Pardubicích. Samotné refinancování fondem bylo úspěšně dokončeno s refinancovanou jistinou 18,45 mil. CZK. Dokončení této operace přinese efektivnější cenu kapitálu a tím i lepší výnosy pro podfond.

U developerského projektu Cihelna Slavkov pokračujeme v alternativním rozšíření k přístupu z východní části území. Došlo také k posílení kapitálové pozice SPV ve formě příplatku mimo základní kapitál. V souladu s předvídatelností portfolia a strategickým konceptem v orientaci na SPV s pravidelnými výnosy z komerčního nájemného, hledáme potenciálního partnera pro tento projekt.

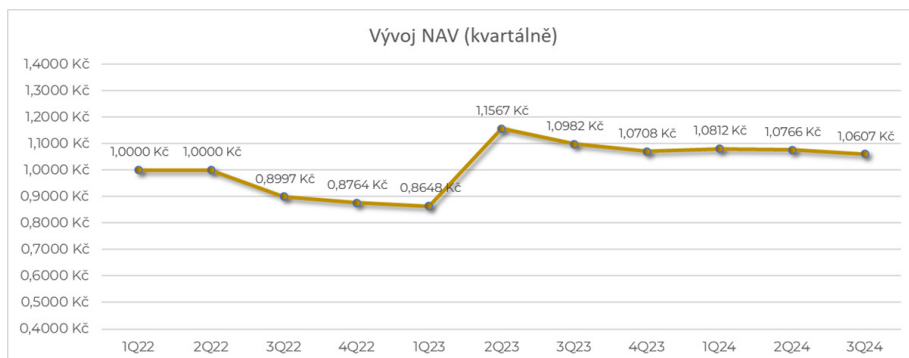
Děkujeme za Vaši důvěru.

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

VÝVOJ ČISTÉ HODNOTY AKTIV VE FONDU

FINANČNÍ UKAZATELE FONDU Q3 2024



NAV na investiční akcii podfondu YDeal Realitní k 30. 9. 2024 činí 1,0607 Kč. Do změny hodnoty se negativně nejvíce promítly náklady na obsluhu externího dluhu u projektu Obchodní zóny Nová Tesla a výše zmiňovaná tvorba rezerv na pohledávky za ALFA – RENT v projektu OC Sokolov. Pozitivní dopad mělo refinancování překlenovacího úvěru v OC Sokolov a příplatek mimo základní kapitál do projektu Cihelna Slavkov.

Fondový kapitál třídy A vzrostl o 59 810 tis. Kč na 176 231 tis. Kč, fondový kapitál třídy Z činil 6 299 tis. Kč.

Aktiva fondu k 30. 9. 2024 jsou představována z 85 % majetkovými účastmi v nemovitostních společnostech, financování projektu OC Sokolov představuje 9 % z aktiv a zbývající část aktiv je představována krátkodobými likvidními aktivy.

Fondový kapitál
třídy A

176 231 tis. Kč

Fondový kapitál
třídy Z

6 299 tis. Kč

Aktuální hodnota
investiční akcie

1,0607 Kč

Aktuální zhodnocení
od založení

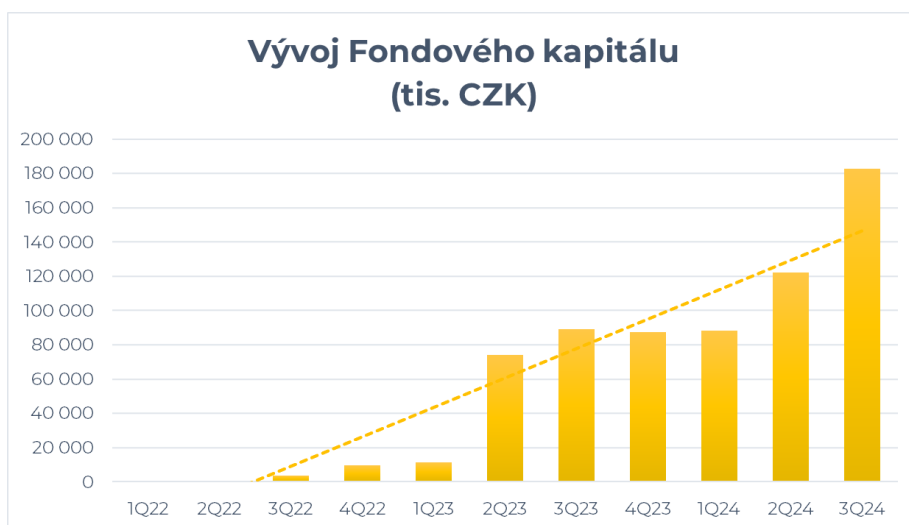
6,07 %

Aktuální zhodnocení
od začátku roku

-0,94 %

Aktuální zhodnocení
QoQ

-1,48 %



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 podfond YDeal Realitní cílené aktivum.

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

Obchodní centrum Sokolov

OC Sokolov je retailový park, nacházející se na strategickém místě s vynikající dopravní dostupností, jak z centra města, tak z dálnice D6. Byl otevřen v únoru 2019 a s plochou 1 823 m² je plně obsazen renomovanými značkami jako jsou dm drogerie, Dr. Max, SPORTISIMO nebo plánovaný brand Sinsay. Atraktivitu místa zvyšuje i blízkost hypermarketu Kaufland a čerpací stanice OMV.

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, doplněný o dostatečné množství parkovacích stání a novou infrastrukturu, podtrhují ráz tohoto projektu. Pro zvýšení foot-fall se podařilo dohodnout o umístění Z-Boxů společnosti Zásilkovna.

Celkově se jedná o 1 384 m² pronajímatelné plochy a k tomu 2 586 m² 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.



DEVELOPMENT

Cihelna Slavkov

Soubor pozemků

Podfond YDeal Realitní 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 m².

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 klíčového 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. 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