

D I A G R A M

DIAGRAM FUNDS

Kapitál. Development. Dlouhodobá hodnota.

DIAGRAM IRQ FUNDS SICAV

Fond kvalifikovaných investorů zaměřený na developerské projekty v atraktivních lokalitách, jehož strategie je postavena na disciplinovaném výběru investic, důsledném řízení rizik a aktivním vytváření hodnoty v průběhu celého životního cyklu projektu. Fond se podílí na projektech již od jejich raných fází a prostřednictvím aktivního řízení usiluje o efektivní strukturování investic, kontrolu nákladů i optimalizaci výstupních parametrů projektů.

Investorům nabízí přístup k nemovitostnímu developementu bez nutnosti přímé účasti na řízení jednotlivých projektů, přičemž těží z propojení investičního a developerského know-how, transparentní struktury a systematického investičního procesu. Důraz na realistické ekonomické předpoklady, kvalitní aktiva a dlouhodobý investiční horizont vytváří předpoklady pro stabilní a udržitelné zhodnocení kapitálu v čase.

12%*

cílený roční výnos

30,09%*

zhodnocení akcií za rok 2025

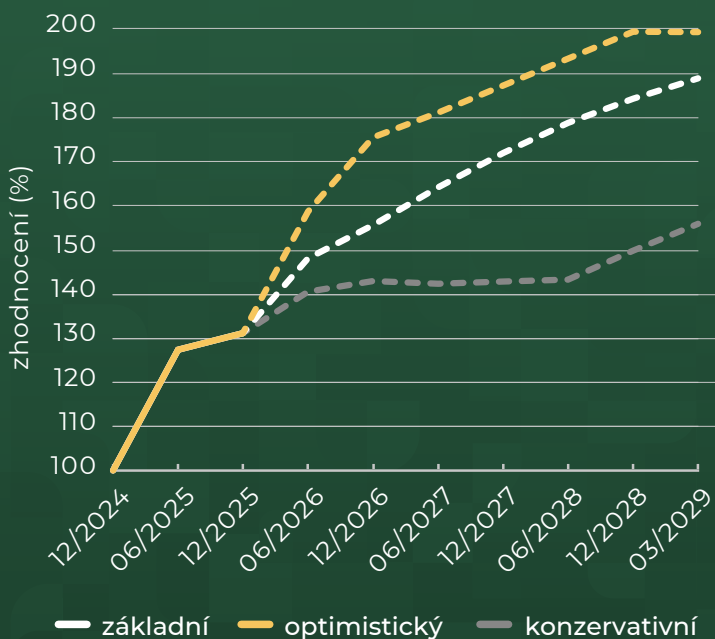
1,1 mld. Kč

celková očekávaná prodejní hodnota projektů fondu

0%

zadlužení fondu

SCÉNÁŘE VÝVOJE HODNOTY AKCIE**



ZÁKLADNÍ SCÉNÁŘ

Fond realizuje stávající portfolio a postupně posiluje svou kapitálovou pozici. Vyšší flexibilita umožňuje **optimalizaci financování** nebo **selektivní rozšíření portfolia**, což zlepšuje celkovou ekonomiku fondu.

OPTIMISTICKÝ SCÉNÁŘ

Vedle realizace stávajícího portfolia dochází k **jeho aktivnímu rozšiřování**. Příznivý tržní vývoj se projevuje růstem cen nemovitostí přibližně **o 10% nad plánovanou indexovanou hodnotu**.

KONZERVATIVNÍ SCÉNÁŘ

Fond se soustředí na realizaci stávajícího portfolia. Tržní vývoj je uvažován konzervativně, s dosaženými cenami **přibližně o 10% nižšími** oproti plánované indexované hodnotě.

* Uvedené hodnoty se vztahují výhradně k akciím typu A.

** Graf zobrazuje hypotetický vývoj akcie A fondu DIAGRAM a má pouze informativní charakter. Minulé ani modelované výnosy nejsou zárukou budoucích výsledků a skutečný vývoj se může lišit.



„Nemovitostní investice mají smysl tehdy, pokud jsou postaveny na realistických předpokladech, kvalitních aktivech a dlouhodobém horizontu. Fond DIAGRAM vznikl s ambicí tyto principy důsledně naplňovat.“

doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.
zakladatel a předseda dozorčí rady

IDEOVÉ PILÍŘE FONDU



AKTIVNÍ ŘÍZENÍ PROJEKTŮ

Fond uplatňuje aktivní přístup napříč celým životním cyklem projektů – od klíčových rozhodnutí po kontrolu nákladů a harmonogramu. To umožňuje optimalizovat návratnost a pružně reagovat na změny trhu.



DŮSLEDNÝ PŘÍSTUP K ŘÍZENÍ RIZIK

Každý projekt prochází detailním schvalovacím procesem zahrnujícím analýzu lokality, ekonomiky, technického řešení i tržní poptávky. Fond staví na konzervativním strukturování investic a realistických scénářích s cílem systematicky budovat hodnotu při kontrolovaném riziku.



PŘÍMÉ PROPOJENÍ S DEVELOPEREM

Fond je úzce propojen s developerskou skupinou RE-ALISM, která se podílí na celém procesu – od akvizice pozemku přes přípravu až po realizaci projektů. Investor tak nezískává jen finanční expozici vůči nemovitostem, ale těží přímo z developerského know-how.



NEKOMPROMISNÍ TRANSPARENTNOST

Fond funguje v regulatorním rámci fondu kvalifikovaných investorů. Investice jsou realizovány přímo do fondu bez vnitroskupinových převodů, což zajišťuje přímou expozici vůči projektům. Investorům poskytujeme pravidelný reporting. **Transparentnost je pro nás základem dlouhodobé důvěry.**

JAK PRACUJEME



DEVELOPMENT

Vyhledáváme projekty v lokalitách s dlouhodobým potenciálem a aktivně řídíme vznik hodnoty od počáteční fáze. Důraz klademe na kvalitu vstupních parametrů a ekonomickou udržitelnost.



STAVBA

Výstavbu řídíme s důrazem na kvalitu, náklady a harmonogram. Aktivní dohled snižuje realizační rizika a zajišťuje vysoký standard provedení.



ASSET MANAGEMENT

Dokončené projekty aktivně spravujeme s cílem stability a efektivního využití kapitálu. Strategické řízení aktiv udržuje hodnotu nemovitostí a jejich konkurenceschopnost.



„Smyslem fondu je zajistit investorům zisk z celé hodnoty vznikající již od počáteční fáze developerských projektů po jejich dokončení. Stavíme na disciplinovaném výběru investic, aktivním řízení projektů, stabilním zhodnocení a dlouhodobém investičním horizontu, který považujeme za klíčový předpoklad zhodnocení kapitálu.“

Mgr. Martin Hubinger
zakladatel a člen dozorčí rady

PROJEKTY V PORTFOLIU



REALISM ŠEBEROV

Rezidenční developerský projekt řadových rodinných domů v Praze 11 Šeberov, situovaný v atraktivní lokalitě historického jádra obce s výhledem na revitalizovaný rybník. Projekt zahrnuje 19 novostaveb s vlastními zahradami a parkováním.

- prodejní hodnota projektu: **531 mil. Kč**
- hrubá podlažní plocha: 3 596 m²
- dokončení projektu: 2029

REALISM MODRAVA

Rekreační developerský projekt v centrální části obce Modrava v Národním parku Šumava. Projekt zahrnuje výstavbu 4 rekreačních domů s celkem 58 ubytovacími jednotkami a doplňkovými komerčními prostory pro ubytovací provoz.

- prodejní hodnota projektu: **640 mil. Kč**
- hrubá podlažní plocha: 5 396 m²
- dokončení projektu: 2029

VYBRANÉ DOKONČENÉ PROJEKTY SKUPINY DIAGRAM

> 1500

bytů

218 500 m²

celková podlažní plocha

16,4 mld. Kč

výnos z projektů



BARRANDOVSKÁ ZAHRADA

- Praha, 03/2019
- 17 bytů
- Best of Realty 2019 (vítěz)



SAKURA

- Praha, 08/2019
- 67 bytů, 2 komerční prostory
- WAF 2018 (shortlist) a další



BLERIOT

- Praha, 03/2020
- 151 bytů
- Česká cena za architekturu 2022



FÉNIX

- Praha, 06/2021
- 580 bytů



LABORATOŘ

- Praha, 06/2021
- 569 bytů



BELLE ROCK

- Brno, 10/2021
- 678 bytů

Více najdete na stránkách www.realism.cz/projekty

PARAMETRY FONDU

NÁZEV FONDU	DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s.
NÁZEV PODFONDU	podfond Real Estate Alfa
CÍLOVÝ VÝNOS	12% p.a.
INVESTIČNÍ HORIZONT	minimálně 5 let
ZAMĚŘENÍ FONDU	development nemovitostí
TYP FONDU	fond kvalifikovaných investorů
MĚNA	CZK
MINIMÁLNÍ INVESTICE	1 mil. CZK u třídy A
VSTUPNÍ POPLATEK	0–5% u třídy A
FREKVENCE OCEŇOVÁNÍ	čtvrtletně
POPLATEK ZA SPRÁVU	1,5% p.a. u třídy A
VÝKONNOSTNÍ ODMĚNA	0% u třídy A
VÝSTUPNÍ POPLATKY	max. 50% z hodnoty odkupu, pokud držel investor přísl. investiční akcie tř. A po dobu do 1 roku; max. 40% z hodnoty odkupu, pokud držel investor přísl. investiční akcie tř. A po dobu 1–2 roky; max. 30% z hodnoty odkupu, pokud držel investor přísl. investiční akcie tř. A po dobu 2–3 roky; max. 20% z hodnoty odkupu, pokud držel investor přísl. investiční akcie tř. A po dobu 3–5 let; 0% z hodnoty odkupu, pokud držel investor přísl. investiční akcie tř. A po dobu delší než 5 let
ISIN	třída A: CZ0008045655
OBHOSPODAŘOVATEL A ADMINISTRÁTOR	AMISTA investiční společnost, a.s.
ORGÁN DOHLEDU	Česká národní banka
DEPOZITÁŘ	Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB)
ZNALEC	Equity Solutions Appraisals s.r.o.
AUDITOR	CLA Audit s.r.o.

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. 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.



AMISTA investiční společnost, a.s.
Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8
amista@amista.cz
+420 226 233 110
www.amista.cz



DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s.
U měšťanského pivovaru 1417/7
170 00 Praha 7
www.diagramfund.cz