



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 %*

cílný roční výnos

27 %*

zhodnocení akcií v období 01-06/2025

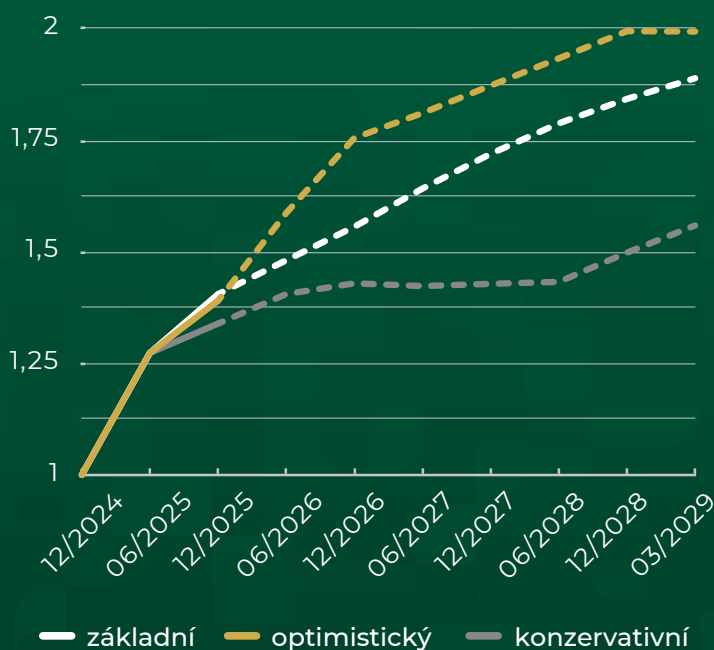
~400 mil. Kč

NAV fondu k 31. 12. 2025

0 %

zadlužení fondu

SCÉNÁŘE VÝVOJE CENY AKCIE**



ZÁKLADNÍ SCÉNÁŘ

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

OPTIMISTICKÝ SCÉNÁŘ

Vedle realizace stávajícího portfolio 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 portfolio. Tržní vývoj je uvažován konzervativně, s dosaženými cenami **přibližně o 10 % nižšími** oproti plánované indexované hodnotě.

* Uvedené hodnoty se vztahují výhradně k akcií 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

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

IDEOVÉ PILÍŘE FONDU



AKTIVNÍ ŘÍZENÍ PROJEKTŮ

Fond neuplatňuje pasivní investiční strategii. Naopak se aktivně podílí na klíčových rozhodnutích v průběhu celého životního cyklu projektu. Tento přístup umožňuje lépe kontrolovat náklady, harmonogram i finální podobu projektu.

Aktivní řízení vytváří prostor pro optimalizaci návratnosti a zároveň pro včasnou reakci na změny tržních podmínek.



PŘÍMÉ PROPOJENÍ S DEVELOPEREM

Fond je úzce propojen s developerskou skupinou REALISM, která se aktivně podílí na identifikaci, přípravě a realizaci projektů. Toto spojení umožňuje fondu být přímo u vzniku developerské hodnoty – od akvizice pozemku přes projektovou přípravu až po samotnou realizaci.

Investor tak nezískává pouze finanční expozici vůči nemovitostem, ale zároveň těží z developerského know-how a zkušeností.



DŮSLEDNÝ PŘÍSTUP K ŘÍZENÍ RIZIK

Každý projekt prochází detailním schvalovacím procesem, který zahrnuje analýzu lokality, ekonomiky projektu, stavebně-technického řešení i poptávky na cílovém trhu. Důraz klademe na realistické scénáře vývoje a konzervativní strukturování investic.

Cílem fondu není krátkodobá spekulace, ale systematické budování hodnoty při kontrolovaném riziku.



NEKOMPROMISNÍ TRANSPARENTNOST

Fond funguje v jasně definovaném regulačním rámci fondu kvalifikovaných investorů. Veškeré investice jsou realizovány přímo do fondu, bez vnitroskupinových převodů aktiv, což zajišťuje přímou expozici investorů vůči jednotlivým projektům. Investorům poskytujeme pravidelný reporting a přehled o vývoji hodnoty fondu i jednotlivých investic.

Transparentnost považujeme za základ dlouhodobé důvěry mezi fondem a investory.



„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

JAK PRACUJEME



DEVELOPMENT

Systematicky vyhledáváme a připravujeme developerské projekty v lokalitách s dlouhodobým potenciálem.

Důraz klademe na kvalitu vstupních parametrů, ekonomickou udržitelnost a možnost aktivně řídit vznik hodnoty již od počáteční fáze projektu.



STAVBA

Výstavbu řídíme s důrazem na technickou kvalitu, kontrolu nákladů a dodržení harmonogramu.

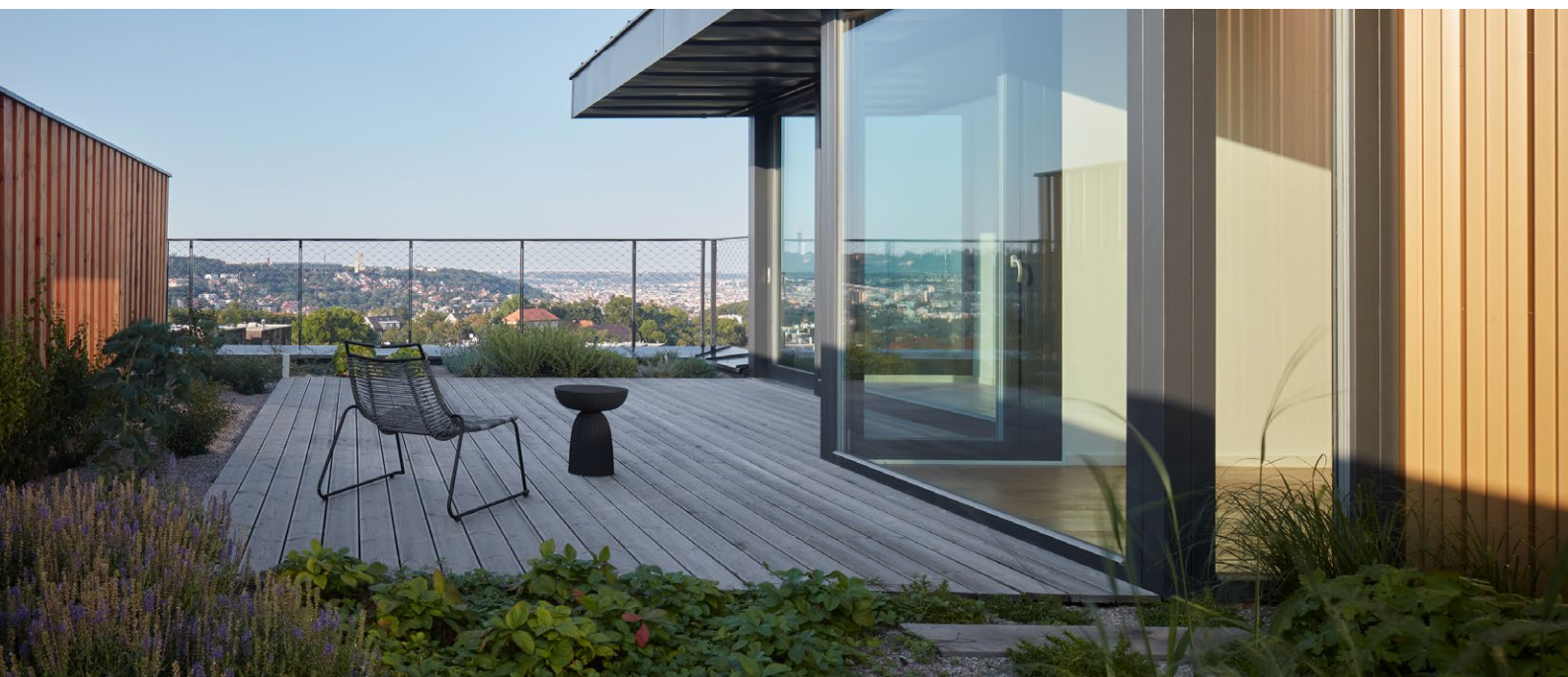
Aktivní dohled nad realizací snižuje realizační rizika a zajišťuje vysoký standard provedení.



ASSET MANAGEMENT

Dokončené projekty aktivně spravujeme s cílem dlouhodobé stability a efektivního využití kapitálu.

Strategické řízení aktiv zajišťuje udržení hodnoty nemovitostí a jejich konkurenceschopnost v čase.



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

PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY

BYTOVÝ DŮM VINOHRADY

Připravovaný projekt rekonstrukce činžovního domu s plánovaným vznikem přibližně 40 bytových jednotek v jedné z nejžádanějších rezidenčních lokalit Prahy. Projekt je situován v oblasti Vinohrad s výbornou dostupností do centra města, kompletní občanskou vybaveností a dlouhodobě stabilní poptávkou po kvalitním městském bydlení.

- hodnota projektu při dokončení: **810 mil. Kč**
- hrubá podlažní plocha: 4 100 m²
- bytových jednotek: 40

BYTOVÝ KOMPLEX HOSTIVAŘ

Připravovaný bytový projekt s plánovanou výstavbou přibližně 70 bytových jednotek na pozemku určeném k všeobecně obytnému využití. Projekt se nachází v dobře dostupné části pražské Hostivaře s kompletní občanskou vybaveností a výborným napojením na MHD i městský okruh.

- hodnota projektu při dokončení: **580 mil. Kč**
- hrubá podlažní plocha: 3 900 m²
- bytových jednotek: 70

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