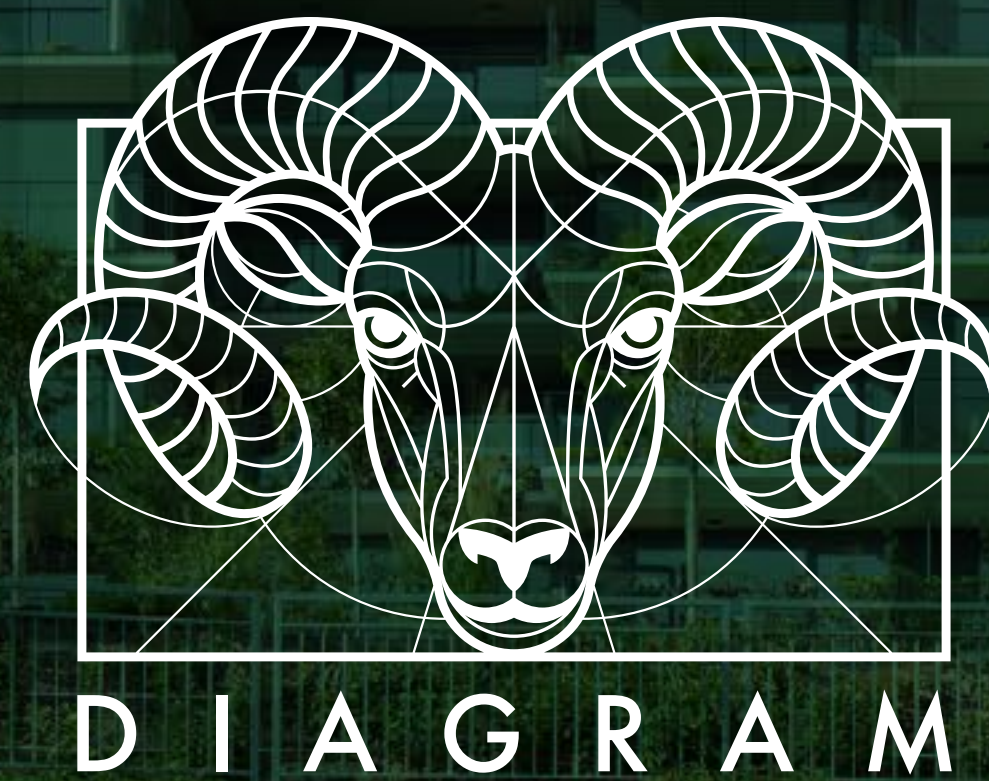
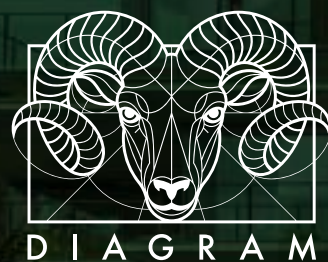




REPORT O STAVU DIAGRAM IRQ FUNDS (PODFOND REAL ESTATE ALFA) V ROCE 2025 A VÝHLED NA ROK 2026



FOND DIAGRAM V ROCE 2025

HLAVNÍ ČÍSLA FONDU...

18,3%

růst hodnoty portfolia
(06/2024–06/2025)

375 mil. Kč

AUM fondu
(odhad k 31. 12. 2025)

1,1 mld. Kč

budoucí indexovaná
hodnota projektů

0%

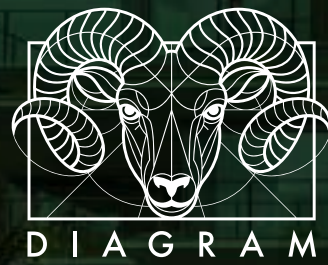
zadlužení
fondu

Fond DIAGRAM IRQ se v hodnoceném období vyvíjel v souladu s očekáváním investorů i nastavenou investiční strategií. Vývoj hodnoty portfolia odpovídá znalecké metodice developerských projektů, kdy po počáteční fázi propadu znalcem určené hodnoty spojeném s povolovací nejistotou a očekávanými náklady dochází po stabilizaci a po dosažení klíčových milníků k postupnému růstu hodnoty aktiv. Projekty se z hlediska harmonogramu i nákladovosti vyvíjejí podle plánu.

Tržní prostředí se vyvíjí dokonce příznivějším směrem, než předpokládaly konzervativní scénáře fondu. Přetrvávající nedostatek

rezidenčních nemovitostí a růst jejich cen snižují rizika spojená s prodejem dokončených jednotek a podporují pozitivní vývoj očekávaných výnosů.

Zásadním prvkem současné pozice fondu je nulová míra zadlužení. Fond v této fázi portfolia nevyužívá dluhové financování, což významně omezuje jeho citlivost na vývoj úrokových sazeb, dostupnost kapitálu a napětí na finančních trzích. V prostředí zvýšené nejistoty a tlaku na financování developerských projektů představuje 0% zadlužení výraznou konkurenční výhodu a zajišťuje vysokou míru stability i předvídatelnosti dalšího vývoje fondu.



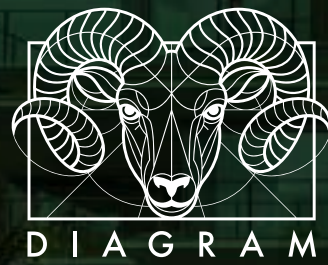
ROK 2025 BYL PRO FOND DIAGRAM OBDOBÍM STABILNÍHO RŮSTU A POSILOVÁNÍ POZICE NA TRHU

Portfolio se vyvíjí dle plánu, projekty postupují v harmonogramu a fond vstupuje do roku 2026 s rostoucím kapitálem, nulovým dluhem a rozšířeným okruhem institucionálních partnerů.

KLÍČOVÁ SDĚLENÍ PRO INVESTORY

- stabilní vývoj projektů bez negativních odchylek
- úspěšný exit z projektu Holešovice
- rostoucí důvěra institucionálních investorů
- připravenost fondu na další kapitálový růst





MAKROEKONOMICKÉ OKÉNKO ZDEŇKA TŮMY

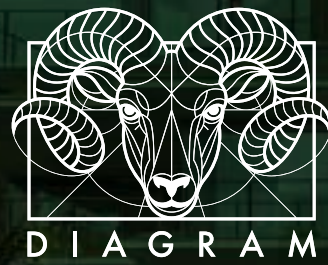


EKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ V ROCE 2025

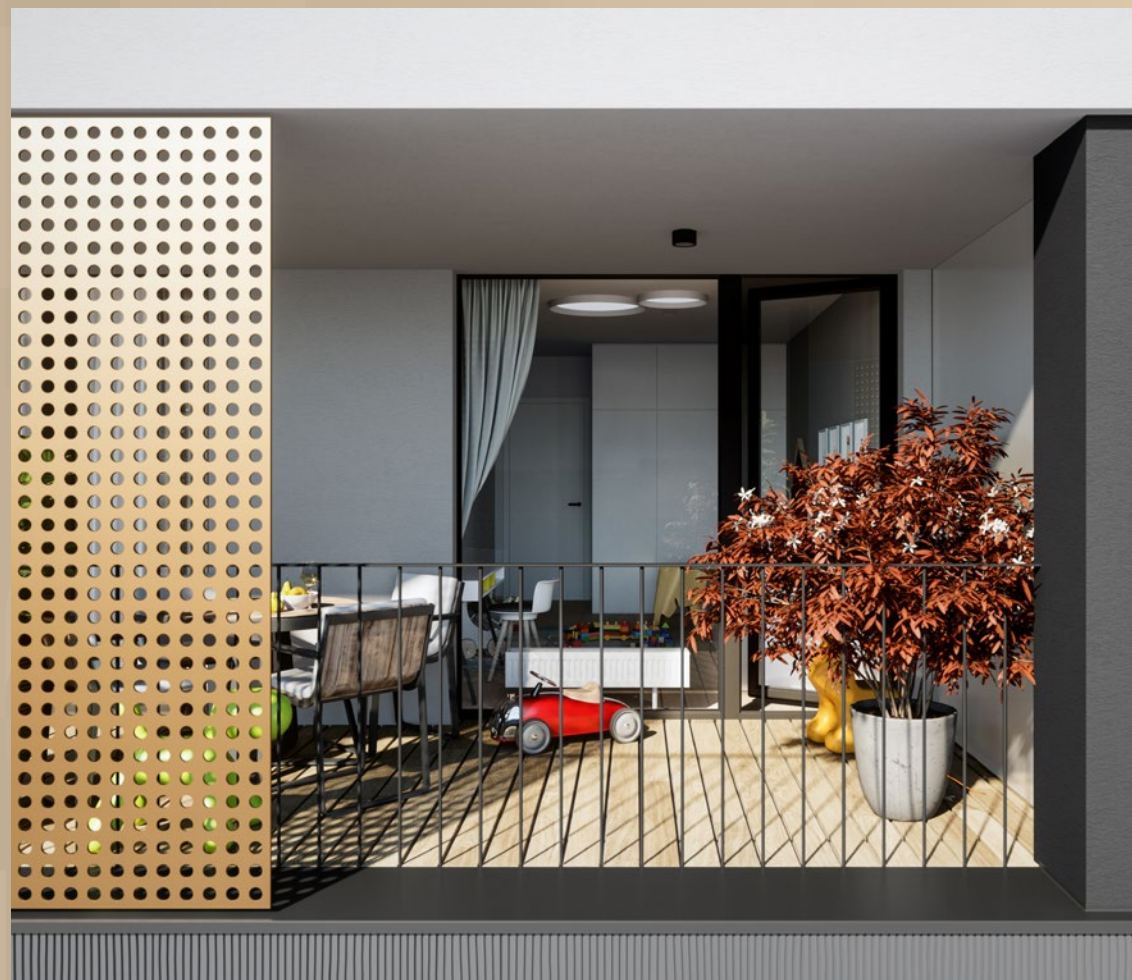
Rok 2025 byl ve znamení postupného, avšak nerovnoměrného oživení evropské ekonomiky. Podle dostupných analýz pokračovala Evropa **na křehké trajektorii oživení**, přičemž investiční sentiment zůstával opatrný kvůli přetrvávajícím geopolitickým rizikům.

Inflace ve většině zemí EU se dále snižovala směrem k inflačnímu cíli, což umožnilo některým centrálním bankám snižovat úrokové sazby. Česká národní banka zůstala opatrná s ohledem na přetrvávající inflační rizika především v oblasti cen služeb. Pokračoval také výrazný růst cen bydlení, ať už z pohledu cen bytů či nájemného.

Ekonomická aktivita byla v roce 2025 stále utlumená, nicméně česká ekonomika si vedla ve srovnání s celou řadou dalších zemí EU poměrně dobře a odhaduje se, že za rok 2025 poroste lehce nad 2 %, pro rok 2026 se očekává růst ekonomiky na podobné úrovni.



REPORT O STAVU FONDU DIAGRAM V ROCE 2025



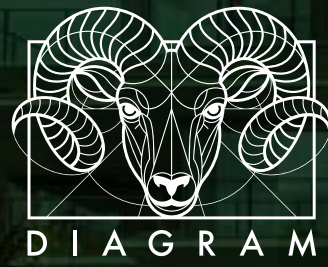
REZIDENČNÍ REALITNÍ TRH

Rezidenční segment si i v roce 2025 udržel pozici nejodolnější třídy aktiv.

HLAVNÍ FAKTORY

- dlouhodobý nesoulad nabídky a poptávky
- stabilní poptávka ve velkých městech
- návrat hypoteční aktivity při nižších sazbách
- ochrana hodnoty kapitálu v inflačním prostředí

Fond DIAGRAM nadále staví na konzervativním přístupu a selektivním výběru projektů, nikoli na objemu.



VÝVOJ FONDU DIAGRAM V ROCE 2025

STAV PORTFOLIA

- všechny projekty probíhají dle schváleného harmonogramu
- nákladová stránka pod kontrolou
- pozitivní tržní vývoj podporuje valuace projektů

KLÍČOVÉ MILNÍKY

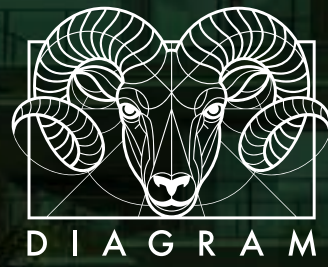
EXIT – HOLEŠOVICE

- úspěšné zhodnocení výrazně nad Hurdle Rate všech akciových tříd

PROJEKTY MODRAVA A ŠEBEROV

- postup v souladu s plánem
- očekáváno pravomocné povolení v roce 2026 f pozitivní dopad na valuaci fondu





POSÍLENÍ INSTITUCIONÁLNÍ KREDIBILITY

V POSLEDNÍCH MĚSÍCÍCH FOND DOSÁHL NĚKOLIKA VÝZNAMNÝCH POSUNŮ

- první investice od finanční instituce → rozsáhlá due diligence, potvrzení kvality interních procesů
- strategická spolupráce s RSJ (real estate fond)
→ potenciál investic ve vyšších stovkách milionů Kč
- distribuce fondu přes investiční zprostředkovatele
→ první smluvní partner, další jednání probíhají
- jednání s penzijním fondem → zařazení na shortlist, plný přístup k dokumentaci

Tyto kroky potvrzují institucionální čitelnost fondu DIAGRAM.



OČEKÁVÁME

- stabilní úrokové prostředí
- mírné oživení transakcí
- pokračující tlak na růst nájemného
- další posílení kapitálové báze fondu

FOND DIAGRAM VSTUPUJE DO
ROKU 2026 BEZ NUTNOSTI MĚNIT STRATEGII,
S DŮRAZEM NA:

- kvalitu aktiv;
- disciplinovanou strukturu investic;
- ochranu kapitálu investorů.

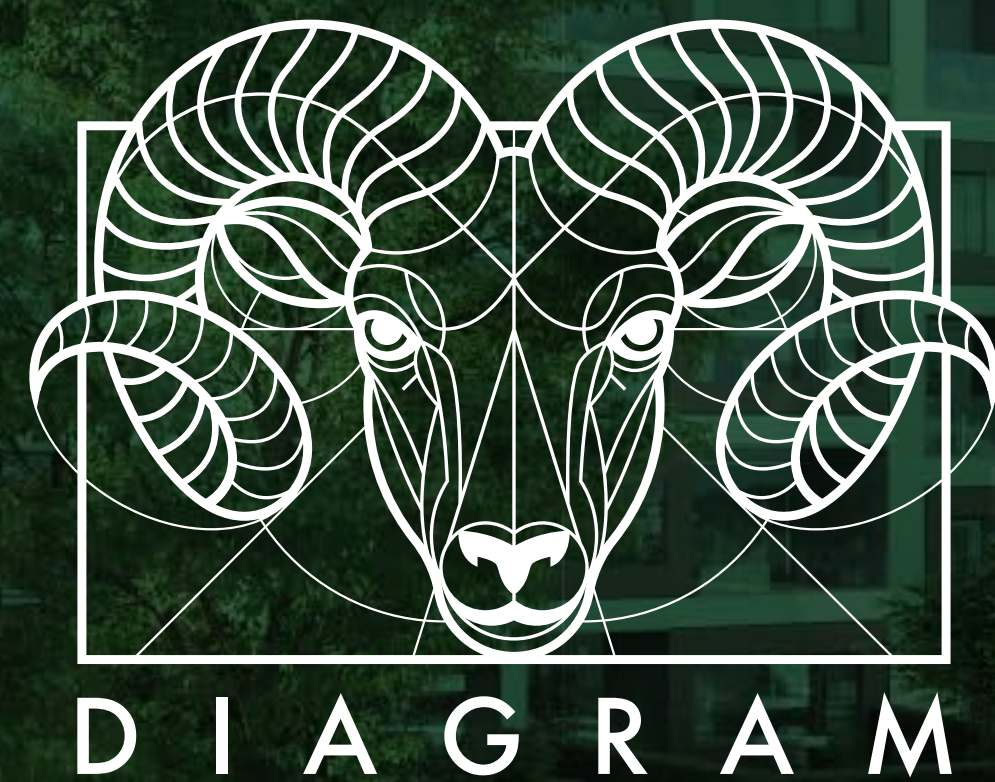




Mgr. Martin Hubinger | člen dozorčí rady

„Rezidenční nemovitosti zůstávají jedním z nejstabilnějších pilířů realitního trhu. Fond DIAGRAM je připraven pokračovat v odpovědném růstu, s důrazem na dlouhodobou hodnotu a transparentní správu kapitálu.“

Děkujeme za Vaši důvěru.



AMISTA investiční společnost, a.s. | Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8 | amista@amista.cz | www.amista.cz
DIAGRAM IRQ Funds SICAV a.s. | U měšťanského pivovaru 1417/7, 170 00 Praha 7 | www.diagramfund.cz

