



KOMENTÁŘ správce fondu

Výchozí situace a výsledky fondu

První pololetí roku 2020 přineslo v důsledku pandemie nového koronaviru nečekaný a velmi rychlý propad světové i české ekonomiky do recese. Přestože hospodářství čelí mimořádné situaci, jež nemá v historii naší země obdoby, INVESTIKA realitní fond, OPF dokázal díky šíři a pestrosti svého portfolia a dlouhodobosti uzavřených nájemních smluv dosáhnout za 12 měsíců k 30. červnu výnos 5,3 % (za 12 měsíců k 31. březnu činil výnos 5,49 %). Fond tak nakročil ke splnění svého dlouhodobého cíle, tedy udržení stabilní výnosnosti nad úrovní inflace. Jednou z hlavních výhod fondu je fakt, že zatímco například akciové trhy reagovaly na vývoj světové ekonomiky prudkými výkyvy, realitní trh v České republice se ukázal být dostatečně stabilní. Je to zčásti díky nadále silné poptávce po kvalitních nemovitostech a předkoronavirové dobré kondici české ekonomiky.

Objem majetku pod správou INVESTIKA realitního fondu, OPF se v prvním pololetí 2020 zvýšil o přibližně 860 milionů korun na necelé 6,3 miliardy. Mimo jiné k tomu přispěl i nárůst počtu podílníků o 16 % ve srovnání s prosincem 2019. Nyní má fond téměř 40 tisíc klientů. INVESTIKA realitní fond, OPF tak nadále

patří k největším fondům svého druhu v České republice a zájem o něj mezi investory dál roste.

Komentář k aktuálnímu vývoji (6/2020)

Již zhruba od poloviny měsíce dubna docházelo k postupnému rušení restriktivních opatření zavedených v souvislosti s pandemií Covid-19. Uvolňování bylo navíc díky příznivé epidemiologické situaci rychlejší, než se původně plánovalo. Pro INVESTIKA realitní fond, OPF to znamenalo, že nájemci v jím vlastněných nemovitostech mohli přistoupit k obnovení svých ekonomických aktivit dříve, než na začátku krize plánovali. O odklad (nikoli prominutí či snížení) plateb nájemného tak nakonec požádal jen zlomek nájemců v administrativních budovách.

Specifická v rámci fondu pak byla situace obchodního centra Galerie Nové Butovice, kde musela část nájemníků kvůli restrikcím ze strany státu vůči velkým obchodním centrům svoje provozovny dočasně uzavřít. Řada obchodů však zůstala dál otevřena, protože na lékárny, maloobchodní potravinové řetězce, drogerie a další vybrané provozovny se zákaz nevztahoval. Poté co restrikce vůči obchodním centrům v polovině května padly, obnovily svou obvyklou činnost i dosud uzavřené obchody.

Část nájemníků v OC Galerie Butovice, kteří byli nuceni uzavřít své prodejny či restaurace, nyní bude čerpat státní pomoc určenou maloobchodnímu sektoru. Ta předpokládá, že 50 % předepsaného nájemného v období mezi březnem a květnem pokryje stát, 30 % pronajímatel a 20 % nájemce. S ohledem na to, že OC Galerie Butovice tvoří jen část INVESTIKA realitního fondu, OPF a v rámci obchodního centra se výpadek týkal pouze vybraných nájemců a byl dočasný, nebude celkový dopad na výnosy fondu zásadní. Ostatní sektory realitního trhu byly zasaženy spíše okrajově a nájemci tedy nárok na dotaci od státu nemají.

Přecenění portfolia výborem odborníků na konci června 2020 ukázalo, že navzdory poklesu hodnoty obchodního centra Galerie Butovice o téměř sedmdesát milionů korun, převážil ve výkonosti efekt růstu celkového příjmu z nájmu za celé portfolio. To zohledňuje zejména indexaci, a tedy navýšení nájemného v rámci smluv o inflaci roku 2019. Je tak vyvážen pokles hodnoty OC Galerie Butovice, ke kterému v rámci pravidelného přecenění došlo. Naopak pozitivní dopad na celkovou hodnotu portfolia mělo díky oslabení koruny také přecenění budov, jejichž nájem je vybírán v eurech.

Transakční aktivita realitního trhu sice byla v posledních měsících zejména z obezřetnostních důvodů dočasně pozastavena, ale velké množství nových peněz, které do ekonomiky pumpují prostřednictvím snižování úrokových sazeb a nákupů cenných papírů centrální banky, dle našeho očekávání trh brzy znovu rozhybe.

Ing. Václav Kovář MSc. MRICS
Portfolio Manager | Člen představenstva

Správce fondu (obhospodařovatel a administrátor):	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
Založení fondu:	16. 09. 2015
Frekvence oceňování a obchodování:	Měsíčně
Fondový kapitál k 30. 6. 2020:	6 063 337 913,11 Kč
Výkonnost fondu za 12 měsíců k 30. 6. 2020:	5,30 %
Podíl nemovitostní složky (%):	60,97 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu (30. 6. 2020) přecenění:	6 145 714 428 Kč
Průměrný poměr úvěrů vůči hodnotě majetku – LTV*:	41 %
Průměrná doba expirace náj. smluv (WAULT**) k 30. 6. 2020:	6,94 roku
Průměrná obsazenost budov k 30.6. 2020:	92 %
Počet podílníků k 30. 6. 2020:	35 417

5,14 %
ZA ROK 2019

*angl. zkratka: loan-to-value, **angl. zkratka: weighted average unexpired lease term

Nové akvizice

budou těžit z rozvoje IT technologií

V prvním čtvrtletí uskutečnil INVESTIKA realitní fond, OPF významnou transakci, která navazuje na několikaměsíční přípravu a v kontextu aktuálního vývoje se ukazuje jako velmi strategická. Jedná se o nákup pětipodlažního moderního administrativně-technologického areálu v Písku s více než 5 500 m² pronajímatelné plochy. Budova je nyní ze tří čtvrtin využívána jako kancelářský prostor, zbývající plocha připadá na špičkové datové centrum.

Události posledního pololetí přitom hrají datovým centrům do karet. Firmy jsou nuceny se ještě více než kdy dříve spoléhat na bezproblémové datové přenosy, dočasné omezení volného pohybu osob ještě urychlilo silný trend přesunu stále větší části byznysu do on-line sféry. Datová centra nabízí firmám příležitost vyhnout se vysokým investicím do vlastních IT technologií a umožňují jim pružně přizpůsobovat pronajímaný prostor potřebný pro uložení dat. Uložení dat do střežených a patřičně zabezpečených budov postavených speciálně pro tyto účely eliminuje rizika spojena s výpadky, krádežemi, požáry a živelními pohromami.



Hlavním nájemcem nové budovy v portfoliu fondu je Technologické Centrum Písek, které se k jejímu využívání zavázalo dlouhodobou nájemní smlouvou. Dalšími nájemci jsou převážně společnosti

působící v přílehlé průmyslové zóně. Vážený průměr délky uzavřených nájemních smluv v budově TCP přesahuje 15 let. Tato na trhu nadstandardně vysoká hodnota pozitivně přispívá ke stabilitě dokončené investice. Díky této akvizici je INVESTIKA realitní fond, OPF ještě stabilnější. V prvním čtvrtletí se tak fond s dosaženou průměrnou délkou uzavřených nájemních smluv (WAULT) v délce trvání 7,2 roku stal prvním v žebříčku TOP Realitní Fondy Hospodářských novin. Lze očekávat, že podobně si fond povede i při srovnání s ostatními fondy aktivními na českém trhu k 30. červnu. Na konci prvního pololetí dosahovala hodnota WAULT 6,9 roku.

Strategie fondu

se osvědčila i v turbulentních dobách

Pro konzervativní nemovitostní fond je důležité budovat kvalitní a vyvážené portfolio nemovitostí s dobrou sektorovou a regionální diverzifikací, stabilní výnosností a pestrým skladbou nájemců (se zajištěnými nájemními vztahy). Toto INVESTIKA realitní fond, OPF beze zbytku splňuje. Fond disponuje dostatkem likvidních zdrojů (38,4 %), což zaručuje dostatek financí pro případné požadavky podílníků o výplatu jejich podílových listů. Nízké úvěrové zatížení fondu (LTV) ve výši 41,0 % současně vytváří dobrý základ pro vysokou stabilitu fondu a jeho výkonnost.

S přihlédnutím k tomu, že investice do nemovitostních fondů jsou střednědobou až dlouhodobou záležitostí, zůstává INVESTIKA realitní fond, OPF ideálním nástrojem pro diverzifikaci investičního portfolia a šanci na dosahování stabilního a atraktivního výnosu i v turbulentních dobách.

Dosavadní letošní výsledky fondu vytváří podmínky pro udržení trendu a dosažení cíleného výnosu také v druhé polovině roku. Vše i za situace, že INVESTIKA realitní fond, OPF je připraven přizpůsobit svou strategii vývoji hospodářské situace v zemi, která zůstává vzhledem k poklesu ekonomické aktivity nejistá.

Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a byl poprvé distribuován 1. 7. 2020. Informace uvedené v tomto letáku mají pouze informativní charakter a jejich účelem není nahradit sdělení klíčových informací nebo statut nebo poskytnout jeho kompletní shrnutí. Před rozhodnutím investovat do fondu by měl potenciální investor věnovat pozornost sdělení klíčových informací a statutu fondu. Údaje o minulých výnosech uvedené v tomto dokumentu nejsou zárukou budoucího vývoje. Hodnota investice do podílových fondů může v čase jak stoupat, tak i klesat. INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ani jiná osoba nezaručuje návratnost původně investované částky, nepřebírá odpovědnost za jednání učiněná na podkladě údajů v tomto dokumentu uvedených, ani za přesnost a úplnost těchto údajů, a doporučuje investorům konzultovat investiční záměry s odbornými poradci, včetně daňových poradců. Další informace, sdělení klíčových informací i statut fondu můžete získat v sídle společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s. nebo na www.investika.cz