

# iNEWStika

# 4Q<sup>2021</sup>

STR. 2

**Výjimečné projekty  
oslovují investory**

STR. 3

**Úspěšný rok  
pro realitní fond**

STR. 4

**Rozhovor s portfolio  
manažerem**

STR. 4

**Nová akvizice  
v Polsku**

## Výsledky roku 2021 potvrdily stabilní výkonnost fondů INVESTIKA



**Fondy INVESTIKA investiční společnosti v roce 2021 navzdory přetrvávající nejistotě v ekonomice opět naplnily výnosové cíle. Navíc rekordně rostly co do objemu spravovaných aktiv. Už na více než 50 tisíc se zvýšil rovněž počet investorů, kteří na fondech INVESTIKA investiční společnosti oceňují kromě jejich výkonnosti a stability také pečlivý výběr aktiv do portfolií.**

INVESTIKA investiční společnost loni znovu potvrdila, že se na její fondy mohou klienti spolehnout. Svoje cílové zhodnocení 4-6 % naplnil jak INVESTIKA realitní fond, který dosáhl zhodnocení ve výši 5,48%, tak fond DYNAMIKA určený kvalifikovaným investorům. Ten cíl na výkonnost 6 a více % ročně, přičemž loni dosáhl zhodnocení 6,45 %.

Zaměření na srozumitelné investování na nemovitostním trhu, dlouhodobá stabilita a atraktivní výnosy se loni odrazily také v sílícím zájmu o produkty investiční společnosti. Počet jejich klientů

se za celý rok zvýšil o čtvrtinu a přesáhl tak již 50 tisíc. Objem aktiv pod správou INVESTIKA investiční společnosti činil ke konci prosince celkem 11,8 miliardy korun. Za jediný rok se tak zvýšil o čtyři miliardy, což je historický rekord.

Vůbec poprvé pak loni INVESTIKA investiční společnost rozšířila svoje investiční aktivity do zahraničí. Konkrétně šlo hned o dvě akvizice, jež uskutečnil INVESTIKA realitní fond v Polsku. „Příležitosti v zahraničí plánujeme vedle českých akvizic vyhledávat i v roce 2022. Díky tomu budeme schopni při současné nedostatečné

# 11,8

miliardy korun

činí objem aktiv, jež INVESTIKA investiční společnost spravovala k 31. 12. 2021 ve všech svých fondech. Meziročně se jedná o 50% nárůst.

nabídce na domácím trhu nadále zhodnocovat prostředky investorů za co nejvýhodnějších podmínek. Zároveň naše portfolia získají větší geografickou diverzifikaci,“ uvedl předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti Petr Čížek.



## Výjimečné projekty oslovují investory

Na téměř trojnásobek vzrostl za poslední rok objem aktiv pod správou fondu DYNAMIKA. Ke konci prosince 2021 činil bezmála více než 1,3 miliardy korun. Kvalifikované investory, jimž je fond určen, zaujaly nejen výjimečné developerské projekty s výrazným výnosovým potenciálem v portfoliu fondu, ale také již třetí rok stabilních výnosů přes 6 %. Od svého založení v září 2018 tak fond dosáhl více než 20% zhodnocení.

Příkladem jednoho z projektů, jež se nyní na zajišťování výnosu fondu podílí, je financování přípravy výstavby prémiové budovy na Anglickém nábřeží v centru Plzně (předběžná vizualizace viz foto). Spojuje se v něm architektonická výjimečnost, lukrativní lokalita a celková exkluzivita, tedy parametry,

na které DYNAMIKA vždy klade důraz. Do další fáze mezitím postoupil projekt luxusního resortu MOLO Lipno. Výstavba rezidenční části, na jejímž financování se v minulosti fond DYNAMIKA rovněž podílel, je již téměř ukončena. K bezmála 80 apartmánům tak přibude také prémiový 5\* butikový hotel s fine diningovou restaurací, špičkovým wellness centrem, kongresovým zázemím, privátním beach clubem a prvotřídními službami. A fond DYNAMIKA se znovu postará o financování. Podobně tomu bude v případě historické vily z roku 1926 na pražské Klamovce. DYNAMIKA zajistí přípravou fázi plánovaného developmentu, jenž opět splňuje kritérium jedinečnosti.

Nabídka fondu DYNAMIKA se navíc ne-

### DYNAMIKA v číslech

## 6,45 %

dosáhla výkonnost fondu za rok 2021

## 20,14 %

činí celkové zhodnocení od vzniku fondu v září 2018

## 1,3 mld. Kč

je hodnota aktiv pod správou fondu, meziročně se jedná o nárůst na téměř trojnásobek

## 340

kvalifikovaných investorů již ve fondu zhodnocuje svoje prostředky

## 6-7 %

ročně činí cílový výnos fondu DYNAMIKA

dávno rozšířila do většího počtu finančních distribucí. Klienti z řad kvalifikovaných investorů, které zaujala možnost podílet se na exkluzivních projektech fondu a jejich výnosech, tak již nyní mají možnost obrátit se na svoje poradce. Ti jim investici do fondu DYNAMIKA buď rovnou zprostředkují, nebo mohou požádat centrálu příslušné distribuce o přidání fondu do nabídky.

Data k 31. 12. 2021, není-li uvedeno jinak

## Věděli jste, že lze kombinovat DYNAMIKU a IRF?

Kvalifikovaní investoři u nás mají na výběr. Minimální požadovanou investici lze rozložit mezi FKI DYNAMIKA a retailový INVESTIKA realitní fond. Vaše portfolio tak může být ještě pestřejší.



## INVESTIKA realitní fond v číslech

# 5,48 %

činí zhodnocení fondu za loňský rok. Celková výkonnost fondu od založení v roce 2015 činí již 34,65 %.

# 10,5 mld. Kč

dosáhl k 31. 12. 2021 objem aktiv pod správou fondu. Meziročně je to nárůst o 3,2 miliardy korun

# 50 tisíc

investorů zhodnocuje ve fondu svoje peníze. Za jediný rok se tak jejich počet zvýšil o téměř čtvrtinu

# 28

nemovitostí má fond nyní ve svém portfoliu. Loni uskutečnil dvě akvizice, jež zahrnovaly celkem tři nemovitosti v Polsku.

# 300

nájemců s dlouhodobými smlouvami zajišťuje stabilní příjem fondu

# 95%

obsazenost vykazují nemovitosti v portfoliu fondu – jde o jednu z nejvyšších hodnot na českém trhu

# Rekordní čtvrtletí podtrhlo příznivé celoroční výsledky

Nové podílové listy za více než miliardu korun vydal v loňském posledním čtvrtletí INVESTIKA realitní fond. Celkem již spravuje aktiva za více než 10,5 miliardy korun, čímž se i nadále řadí mezi největší realitní fondy v Česku. Příliv nových investic za období mezi říjnem a prosincem 2021 byl dokonce vůbec nejvyšším kvartálním nárůstem od založení fondu. Potvrdil se tak sílící zájem investorů o dlouhodobé konzervativní zhodnocování prostředků s atraktivním výnosem.

Čtvrté čtvrtletí 2021 se díky tomu stalo symbolickou úspěšnou tečkou za rokem, v němž INVESTIKA realitní fond celkovým výnosem 5,48 % již pošesté v řadě dosáhl svého cílového zhodnocení na úrovni 4-6 %.

Ačkoli fond v loňském roce uskutečnil hned dvě zahraniční akvizice v Polsku zahrnující jednu administrativní budovu a dvě servisní centra pro autobusy a nákladní vozy, má díky zájmu investorů i nadále k dispozici dostatek prostředků pro rozšiřování svého portfolia. Už během prvního čtvrtletí 2022 proto fond plánuje uskutečnit akvizici hned tří

nových aktiv jak v Česku, tak v zahraničí. Celkem tak bude v portfoliu INVESTIKA realitního fondu přispívat k naplňování cílového výnosu již více než 30 nemovitostí.

Během roku 2022 navíc díky novému klientskému portálu vzroste uživatelský komfort pro více než 50 tisíc klientů fondu i poradců, kteří zajišťují distribuci podílových listů. Digitalizované řešení výrazně omezí papírování a zrychlí výměnu informací a dokumentů.

## Výkonnost EUR třídy

Podílové listy EUR třídy, jež jsou v nabídce INVESTIKA realitního fondu od dubna 2020, loni přinesly investorům zhodnocení 8,96 %. Rozdíl ve výnosu mezi EUR a CZK třídou byl dán vývojem vzájemného kurzu obou měn. Na doporučeném investičním horizontu (5 let) předpokládáme, že zhodnocení podílových listů EUR třídy bude kopírovat výkonnost CZK třídy, protože obě třídy vycházejí ze stejných aktiv.

## Inflační doložky a méně povinné likvidity zlepšují potenciál pro výnos v roce 2022

Také v roce 2022 INVESTIKA realitní fond cílí na dlouhodobě deklarovaný výnos 4-6 %. Ve srovnání s loňským rokem však bude moci k dosažení tohoto zhodnocení využít větší část prostředků od investorů. Zatímco dosud musely retailové realitní fondy držet ze zákona nejméně 20 % kapitálu v likvidní (okamžitě dostupné) podobě, od 1. 1. 2022 tato hranice klesla na 10 %. INVESTIKA realitní fond tak bude moci snížit podíl prostředků uložených na bankovních účtech a naopak dostane možnost navýšit podíl výnosněj-

ší nemovitostní složky až na 90 %.

Potenciál pro naplnění celoročního cílového výnosu fondu zvyšují také inflační doložky, jež jsou běžnou součástí nájemních smluv se subjekty, od nichž plyne do INVESTIKA realitního fondu nájemné. Díky inflačním doložkám se každoroční úprava výše nájemného odvíjí od růstu cenové hladiny v ekonomice. Fond se tak zajišťuje proti poklesu reálných příjmů z nájmu v prostředí zrychlujícího tempa růstu cen.

# 4-6 %

činí cílový roční výnos INVESTIKA realitního fondu. Dosáhnout této mety se fondu zatím podařilo v každém ze 6 let od jeho založení.



## Za zajímavými nemovitostmi jdeme do zahraničí

Příležitostí pro akvizice do velkého realitního fondu je v České republice aktuálně nedostatek. INVESTIKA realitní fond proto loni nakupoval nemovitosti vůbec poprvé v zahraničí. Rozšiřovat portfolio mimo Českou republiku bude navíc podle svého portfolio manažera Václava Kováře i letos.

### Loni jste nové akvizice uskutečnili výhradně v Polsku, znamená to, že na Česko jste definitivně zanevřeli?

Tak to určitě není. Proti Česku nic nemáme, ale musíme se řídit tím, co je nejlepší pro více než 50 tisíc našich investorů. Zahraniční aktiva zkrátka loni vycházela z hlediska našich cílů atraktivněji.

### Budete v Polsku nakupovat i letos?

Nové akvizice nyní plánujeme v různých zemích. Je mezi nimi Polsko, Česká republika i další evropské země. Každou příležitost vyhodnocujeme individuálně. Ve kterém státě se nemovitost nachází, je důležité, ale zdaleka to není jediné nebo dokonce hlavní kritérium.

### Jednou z loňských akvizic byla i administrativní budova. Nemáte obavy, že kvůli pandemii klesne trvale poptávka po kancelářských prostorách?

Loňský i předloňský rok ukázaly, že zcela nahradit osobní kontakt je pro většinu firem nemožné. Kanceláře tak mají do budoucna svůj potenciál. Více než dřív je ale třeba dbát na atraktivní lokalitu a vysokou kvalitu budovy.

### Takže se kanceláře objeví znovu mezi vašimi akvizičními cíli?

Aktuálně se poohlížíme spíše po jiných typech komerčních nemovitostí, jako jsou například průmyslové či logistické areály. Je to dáno hlavně tím, abychom v portfoliu udrželi rovnováhu a neměli příliš velkou expozici vůči jedinému segmentu. Vzhledem k tempu, jakým do fondu přitékají nové prostředky, se ale nedá vyloučit, že na kancelářské budovy také znovu brzy dojde.



## Nová akvizice v Polsku

Do portfolia INVESTIKA realitního fondu přibyla ve čtvrtém čtvrtletí 2021 nová zahraniční akvizice. Po březnové koupi administrativního komplexu Szyperska v atraktivní lokalitě polské Poznaně fond expandoval do dalších dvou velkých polských měst. V Gdaňsku a Vratislavi získal za zhruba 400 milionů korun značková servisní centra pro nákladní vozy a autobusy MAN či Neoplan. „Jde o investici, jež nás oslovila hned z několika důvodů – kromě vynikajících lokalit s přímým napojením na polskou dálniční síť to byly dlouhodobé nájemní smlouvy uzavřené s předním evropským výrobcem nákladních vozidel. Dále oce-

## INVESTIKA na FinFestu

Na jedné z největších českých konferencí pro finanční profesionály FinFest 2021 jsme v listopadu prezentovali nejen špičkové parametry fondů INVESTIKA investiční společnosti, ale na speciálním workshopu jsme nabídli také tipy na to, jak správně vybrat realitní fond. Na našem stánku po celou dobu nechyběly tradičně skvělé makronky či slavnostní příděvek vychlazeným Proseccem. Předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti Petr Čížek pak v závěrečné panelové diskusi s dalšími předními profesionály českého investičního světa přidal svůj výhled na rok 2022. Přímo v pražském hotelu Clarion se akce zúčastnilo více než tisíc lidí, další stovky sledovaly obsah online.



ňujeme také příležitost diverzifikovat naše portfolio o nový typ nemovitosti ze segmentu lehkého průmyslu,“ uvedl portfolio manažer INVESTIKA realitního fondu Václav Kovář.

## Odolnost vůči inflaci posilují nejen inflační doložky

Reálné zhodnocování peněz investorů i v prostředí dynamického vývoje inflace podporuje v INVESTIKA realitním fondu více mechanismů. Prvním z nich jsou inflační doložky, jež tvoří běžnou součást nájemních smluv mezi fondem a nájemci jím vlastněných nemovitostí. Díky inflačním doložkám je zajištěno pravidelné zvyšování nájemného v závislosti na vývoji cenové hladiny v ekonomice. Proti vlivu inflace působí ve fondu také navyšování tržních cen aktiv z jeho portfolia. Rostoucí ceny stavebních materiálů a prací se ve střednědobém horizontu pravděpodobně projeví i odpovídajícím růstem hodnoty nemovitostí pod správou fondu, což se následně příznivě odráží na výkonnosti.