

Kvartální zpráva 1Q 2021



Ing. Václav Kovář MSc.
Portfolio Manager | Člen představenstva

KOMENTÁŘ správce fondu

V prvním čtvrtletí roku 2021 bylo do INVESTIKA realitního fondu, OPF, v čistém vyjádření investováno 487,4 mil. Kč. Celkový majetek pod správou i díky tomu vzrostl na 7,9 mld. Kč. Počet podílníků se v průběhu prvního čtvrtletí roku 2021 navýšil na 42,6 tisíce. Růst vkladů a počtu nových investorů potvrzuje, že i v prostředí přetrvávající nejistoty na finančních trzích a při celkové nejisté situaci v ekonomice, plní INVESTIKA realitní fond v očích investorů roli bezpečného přístavu.

Nejvýznamnější událostí prvního kvartálu roku 2021 byla pro INVESTIKA realitní fond akvizice rozsáhlého kancelářského centra v polské Poznani. Touto akvizicí došlo k významnému snížení objemu volných prostředků, od čehož očekáváme pozitivní vliv na výnos fondu.

Budovy v našem portfoliu vykazují dlouhodobou stabilitu a atraktivitu pro nájemce. Poptávka po kancelářských prostorách navíc ani počátkem roku 2021 neustala. V souladu

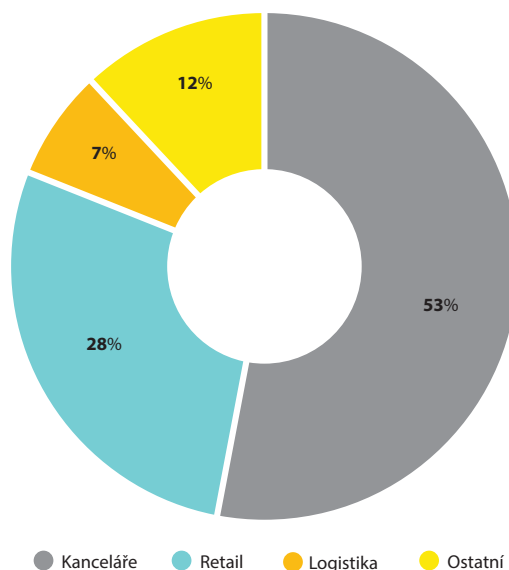
s naším dřívějším očekáváním se naopak potvrzuje, že kanceláře jsou i v době pandemie a s ní spojené větší míře práce z domova stále potřebné. Velmi pozitivním faktem je, že se navzdory pokračujícím restriktivním opatřením směrem k maloobchodu fondu podařilo pronajmout i další jednotky v obchodním centru Galerie Butovice. Jde o jasný důkaz toho, že kamenné prodejny jsou nenahraditelnou součástí trhu a nájemci nadále věří v jejich budoucnost a důležitou roli ve vztahu se zákazníky.

Cílem dlouhodobé investiční strategie fondu je pronajímat nemovitosti bonitním nájemcům, často z řad nadnárodních korporací. Část aktiv v portfoliu fondu proto nese eurové nájemné. Vzhledem ke konzervativní povaze fondu a volatilitě koruny v posledních měsících jsme v průběhu prvního čtvrtletí přistoupili k měnovému zajištění za účelem minimalizace kurzového rizika.

Díky nové akvizici došlo v rámci portfolia fondu k posílení dlouhodobě nejstabilnějšího typu komerčních nemovitostí, KANCELÁŘÍ.



Szyperska Office Center, Poznaň



NOVÁ AKVIZICE FONDU V ZAHRANIČÍ

Akvizicí kancelářského komplexu Szyperska Office Center v Poznani získal fond do svého majetku již dvacátou šestou nemovitost. INVESTIKA realitní fond tak poprvé od svého vzniku v roce 2015 rozšířil portfolio za hranice České republiky.

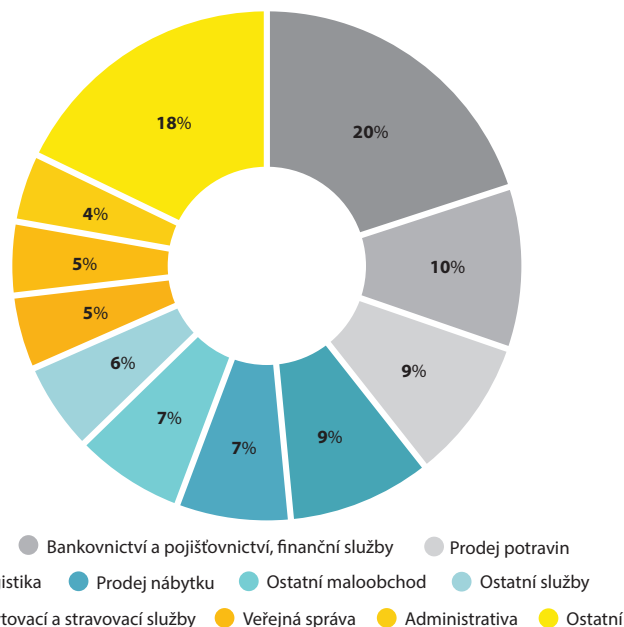
Výhodou sedmipodlažní stavby s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 19 000 m² je její skvělá poloha v přímé blízkosti centra půlmilionové Poznaň s vynikající dopravní dostupností. Kancelářská budova s panoramatickým výhledem na řeku Wartu, jež místu dodává jedinečnou atmosféru, je kompletně pronajata předním mezinárodním i polským společností. Mezi významné nájemce patří výrobce automobilů Volkswagen nebo globální hráč v IT sektoru Mirantis. V budově dále sídlí i státní instituce jako například místní úřad práce či okresní soud. Stoprocentně pronajatou budovu v současnosti využívají celkem tři desítky nájemců. Poznaň, v jejíž metropolitní oblasti žije více než jeden milion lidí, je díky své poloze mezi Varšavou a Berlínem jedním z hlavních dopravních a obchodních uzlů Polska. Komplex je mezi nájemci oblíbený také díky prostorné a flexibilní dispozici interiéru, přístupu denního světla ze všech stran budovy, podzemnímu parkovišti, prostorné recepci nebo terasám ve vyšších patrech.

Akvizicí administrativní budovy v Poznani předcházela detailní analýza polského nemovitostního trhu, který je největším trhem komerčních realit ve střední a východní Evropě s velkou aktivitou domácích i zahraničních investorů. INVESTIKA realitní fond vidí na zahraničních trzích příležitosti i pro další akvizice, zejména v kancelářském sektoru nebo oblasti logistiky.



PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ FONDU

Novou akvizicí v Polsku došlo k výraznému posílení geografické diverzifikace portfolia. Kromě Polska jsou nemovitostní aktiva fondu rozptýlena v různých regionech České republiky. Akvizicí kancelářského centra v Poznani nicméně došlo také k diverzifikaci z pohledu odvětví nájemců. Fond vyhledává nájemce ze stabilních sektorů hospodářství, kteří dokážou dlouhodobě odolávat vnějším ekonomickým šokům.



Jedním ze sektorů, jež patří mezi vůbec nejstabilnější, je sektor IT, který nyní s 20 % tvoří největší podíl na příjmech fondu z nájemného.

Aktuálně do fondu plyne nájemné od 285 subjektů, které působí v mnoha na sobě nezávislých oblastech ekonomiky. Tak široká diverzifikace zajišťuje fondu stabilitu i pro případ, že by některé z odvětví v budoucnu čelilo strukturálnímu útlumu. Mezi největší nájemce navíc patří kapitálově silné společnosti s dlouhodobými nájemními smlouvami, jako je Ahold (prodejny Albert), Kika, Technologické centrum Písek, Siemens, nebo nově Univerzita Karlova.

V portfoliu má fond již 26 budov, jejichž průměrná obsazenost dosahuje 95 %. Konzervativní přístup fond uplatňuje i na úrovni externího financování nemovitostí v podobě nízké hodnoty LTV u financovaných projektů. Fond klade důraz rovněž na dlouhodobost nájemních smluv. Vážený průměr zbývajících délek pronájmu (WAULT) činí aktuálně 5 let.

VÝHLED DO KONCE ROKU 2021

Velkým tématem pro INVESTIKA realitní fond je letos pokračování digitalizace. Fond má v plánu stát se společností s plně bezpapírovou administrativou a co nejvíce tak usnadnit klientům a partnerům komunikaci. V plně bezpapírové podobě chceme zpřístupnit i veškerou dokumentaci.

V tomto roce plánujeme uskutečnit další významné akvizice nemovitostí do fondu. Příležitosti vidíme v sektoru logistiky i v oblasti kancelářských budov, a to zejména na zahraničních trzích.

I v letošním roce cílíme v souladu s naší dlouhodobou strategií a s ohledem na vývoj realitního trhu na zhodnocení kolem 5 %.

Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a byl poprvé distribuován 19. 4. 2021. 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