

iNEWStika



Kvartální zpráva 3Q 2020

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond



KOMENTÁŘ

správce fondu

I ve třetím čtvrtletí INVESTIKA realitní fond, OPF, prokázal schopnost obstát v podmínkách ovlivněných koronavirovou pandemií a odolat dopadům současné situace.

V souladu s dlouhodobou výnosovou strategií realitního fondu dosáhlo zhodnocení podílových listů od počátku roku 2020 2,68 %. Fondu se navíc podařilo rozšířit portfolio o další typ nemovitosti a tím diverzifikovat zdroje výnosu novým směrem. Díky rozmanitějšímu sektorovému záběru a navýšení celkového počtu nemovitostí v portfoliu na 25, fond posílil svou stabilitu, což je prospěšné nejen v současném nestálém prostředí. Zároveň lze řádné dokončení transakce za stávající situace považovat za významný úspěch a potvrzení schopnosti fondu INVESTIKA dále růst.

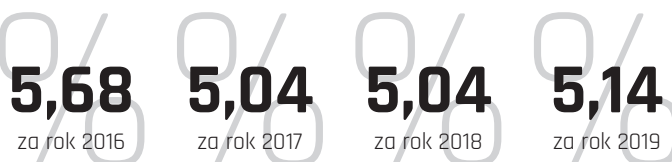
Dne 16. září 2020 oslavil INVESTIKA realitní fond páté výročí svého působení na trhu. Dosažené výsledky odpovídají investiční strategii založené na konzervativním zhodnocování peněz s dlouhodobě stabilním výnosem. Oceněním je pro fond **důvěra již téměř čtyřiceti tisíc klientů**, kteří do fondu **investovali bezmála sedm miliard korun**.

Navzdory nejistým ekonomickým podmínkám vzrostl fondový kapitál od počátku roku o 1,36 miliardy Kč a zároveň přibýlo tři tisíce nových investorů. Díky jejich důvěře a dlouhodobě skvělým a stabilním výsledkům je INVESTIKA realitní fond jedním z nejvýznamnějších a nejvyhledávanějších realitních fondů v Česku. Pro investory je stále podstatnější, že nemovitosti coby součást investičního portfolia jsou také dobře odolné **vůči inflaci**, kterou zotavení z koronavirové pandemie a s ní spojené hospodářské recese bude jistě provázet. Z pohledu objemu aktiv je fond s majetkem více než 6,7 miliardy korun již třetím největším retailovým realitním fondem na trhu a dál roste. Jen ve třetím čtvrtletí se majetek fondu zvýšil o bezmála půl miliardy korun, což má významný vliv na finanční stabilitu fondu.

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



Dlouhodobě stabilní výnos



VÍTE, ŽE?

ZHODNOCENÍ PODÍLOVÝCH LISTŮ
OD VZNIKU FONDU DOSÁHLO KE KONCI
ZÁŘÍ LETOŠNÍHO ROKU **25,87 %**.



Komentář k aktuálnímu vývoji (10/2020)

Situace kolem koronavirové pandemie v Česku v posledních týdnech opět nabývá na intenzitě a management fondu samozřejmě dění pečlivě monitoruje. Dopad na jednotlivé segmenty realitního trhu, jichž je v diverzifikovaném portfoliu fondu celá řada, se liší. Zatímco například datová centra nebo logistické areály mohou nadále fungovat naplno a poptávka po jejich službách je stabilní, nebo dokonce roste, sektor maloobchodu reprezentovaný v portfoliu zejména obchodním centrem Galerie Butovice čelí novým výzvám. Provoz obchodního centra stojí na stabilních nájemních jako jsou Albert, dm drogerie, Kika/XXXLutz, McDonald's a dalších s dlouhodobými nájemními smlouvami. Se zasaženými nájemníky obchodního centra řešíme situaci tak, aby byli schopni dosáhnout podpůrných opatření vyhlášených vládou a cash flow bylo i nadále stabilní. V rámci preventivních opatření jsme také zvýšili intenzitu i četnost úklidu a dezinfekce prostor obchodního centra, aby se v něm zákazníci mohli cítit bezpečně.

V kontextu posledního vývoje jsme přepracovali strategii rozvoje obchodního centra Galerie Butovice. Ta kromě posílení ziskových formátů počítá se změnou koncepce a využití některých obchodních ploch centra a jeho okolí způsobem, který bude odpovídat nejmodernějším trendům v maloobchodním sektoru. Jedním z cílů připravovaných změn je ještě více oslovit návštěvníky z řad obyvatel rezidenčních objektů v okolí centra, a také zaměstnanců okolních kancelářských budov, jelikož se obchodní centrum Galerie Butovice nachází přímo v srdci největší a nadále se dynamicky rozvíjející kancelářské oblasti v České republice.

Diverzifikované portfolio realitních objektů fondu v atraktivních lokalitách zahrnující všechny hlavní nemovitostní třídy – kancelářské budovy s nájemci z řad silných nadnárodních společností, logistické areály nebo datové centrum – je jako celek nejlepším nástrojem pro jeho stabilitu. To platí zejména v obdobích, kdy světová ekonomika prochází v důsledku pandemie značnými otřesy.

Správce fondu (obhospodařovatel a administrátor):	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
Založení fondu:	16. 09. 2015
Frekvence oceňování a obchodování:	Měsíčně
Majetek fondu k 30. 9. 2020	6 743 334 131 Kč
Fondový kapitál k 30. 9. 2020:	6 497 646 943 Kč
Výkonnost fondu za 12 měsíců k 30. 9. 2020:	2,86 %
Podíl nemovitostní složky (%):	64,57 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu (30. 9. 2020) přecenění:	6 500 889 518 Kč
Průměrný poměr úvěrů vůči hodnotě majetku – LTV*:	39 %
Průměrná doba expirace náj. smluv (WAULT**) k 30. 9. 2020:	6,94 roku
Průměrná obsazenost budov k 30. 9. 2020:	92 %
Počet podílníků k 30. 9. 2020:	37 980

5,14 %
ZA ROK 2019

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

Rozšíření působení fondu

S rostoucím zájmem klientů a zvyšujícím se majetkem fondu aktivně hledáme vhodné akviziční nemovitosti do našeho portfolia i za hranicemi České republiky. Do konce roku by tak měl fond nově vstoupit i na polský realitní trh.

Polsko je v současnosti v celosvětovém měřítku jedním z nejžádanějších nemovitostních trhů, který vykazuje nebyvalou stabilitu a transakční aktivitu i během koronavirové pandemie. Významné investice zde uskutečňují investoři z Německa, Velké Británie, Austrálie, Jihoafrické republiky, Singapuru a dalších zemí světa. Důvodem jsou především vyšší výnosy v porovnání se zbytkem Evropy a zároveň velký růstový potenciál. Zajímavé zhodnocení nabízí polský realitní trh především díky velké domácí ekonomice a stále silné poptávce po komerčních prostorách.

Nová transakce

obohatila portfolio o další segment

Fond na začátku září úspěšně dokončil nákup barokního zámku Mitrowicz na břehu řeky Lužnice v obci Koloděje nad Lužnicí. Areál o celkové rozloze 21 573 m² je národní kulturní památkou. Akvizice objektu, který se nachází v Jihočeském kraji zhruba kilometr od soutoku Lužnice a Vltavy, je spojená s dalším plánovaným developementem areálu a jeho následným prodejem strategickému investorovi za předem stanovenou cenu. Fondu tato transakce přináší fixní zhodnocení v souladu s dlouhodobým výnosovým cílem vysoko nad úrovní stávající míry inflace.



Fond nadále jede na vlně digitalizace a stále posiluje využívání elektronických nástrojů

Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a byl poprvé distribuován 1. 10. 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