

## iNEWStika

Kvartální zpráva **4Q 2020**

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond

KOMENTÁŘ  
správce fonduIng. Václav Kovář MSc. MRICS  
Portfolio Manager | Člen představenstva

„Rok 2020 byl náročnou zkouškou pro všechny a testem investic z pohledu jejich stability a odolnosti vůči externím ekonomickým šokům. Dlouhodobá strategie realitního fondu INVESTIKA je postavena na optimálním rozložení nemovitostních aktiv, aby fond byl schopen odolat nenadálým tržním výkyvům. Osvědčila se nám široká diverzifikace nemovitostí v rámci regionů, typů nemovitostí, nájemců z různých sektorů ekonomiky, postavená na dlouhodobých nájemních vztazích s bonitními subjekty.

I přes fakt, že světová ekonomika byla **v roce 2020** negativně ovlivněna pandemií viru COVID-19, **dosáhlo zhodnocení podílových listů dominantní korunové třídy více než 4 % (4,13 %) a eurové třídy více než 5 % (5,03 %)**. Výkonnost INVESTIKA realitního fondu se pohybovala v rozmezí, které jsme v průběhu roku aktualizovali s ohledem na aktuální ekonomický vývoj. Přes turbulence na finančních trzích fond nezaznamenal útlum nových investic. Odkupy podílníků v žádném z měsíců nepřevýšily

přítoky nového kapitálu do fondu, což podtrhuje velkou důvěru investorů ve stabilitu fondu plnění funkce bezpečného přístavu. **Aktiva fondu se během roku 2020 zvýšila o 35 % a přesáhla 7,3 miliardy korun.** Zároveň v roce 2020 významně vzrostl i počet klientů. Aktuálně do fondu investuje **více než 41 tisíc podílníků.**“

VLIV PANDEMIE COVID-19  
NA PORTFOLIO NEMOVITOSTÍ FONDU

Pandemie COVID-19 byla ve své první vlně charakteristická velkou nejistotou na trzích a přinesla s sebou výrazná omezení některých sektorů (cestovní ruch, uzavření obchodů a restaurací), ale také razantní snížení úrokových sazeb v reakci na propad české ekonomiky. Snížení úrokových sazeb mělo v konečném důsledku nejzásadnější vliv na přehodnocení očekávaného výnosu fondu pro rok 2020. Důvodem byla vyšší likvidita držená fondem k zajištění maximální stability pro investory, která byla nově určena sazbami pohybujícími se kolem nuly. Vzhledem k současné ekonomické situaci lze očekávat, že **prostředí nízkých sazeb** může přetrvávat i nadále a spolu s poměrně **významnou inflací** (v minulém roce vzrostl úhrnný index spotřebitelských cen o 3,2 %) se pravděpodobně projeví v dalším růstu cen aktiv. **Z tohoto důvodu by mohla investice do realitního fondu oslovit i konzervativní jedince, kteří se doteď spoléhali na zhodnocování svých prostředků na spořicíh účtech.**

Správce fondu (obhospodařovatel a administrátor):	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
Založení fondu:	16. 09. 2015
Frekvence oceňování a obchodování:	Měsíčně
Majetek fondu k 31. 12. 2020	7 312 416 988 Kč
Fondový kapitál k 31. 12. 2020:	7 010 139 019 Kč
<b>Výkonnost CZK třídy za 2020:</b>	<b>4,13 %</b>
<b>Výkonnost EUR třídy za 2020:</b>	<b>5,03%</b>
Podíl nemovitostní složky (%):	61,74 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu (31. 12. 2020) přecenění:	6 566 883 612 Kč
Průměrný poměr úvěrů vůči hodnotě majetku – LTV*:	33,3 %
Průměrná doba expirace náj. smluv (WAULT**) k 31. 12. 2020:	6,5 roku
Průměrná obsazenost budov k 31. 12. 2020:	92 %
Počet podílníků k 31. 12. 2020:	41 028

ZHDNOCENÍ  
CZK TŘÍDY  
**4,13 %**  
ZA ROK 2020

ZHDNOCENÍ  
EUR TŘÍDY  
**5,03 %**  
ZA ROK 2020

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

## DOPADY COVID-19 NA RETAILOVÝ A KANCELÁŘSKÝ SEGMENT

V portfoliu realitního fondu je segment retailových nemovitostí zastoupen prostřednictvím obchodního centra Galerie Butovice. Projekt lokálního obchodního centra s přesahem do jedné z největších „kancelářských“ lokalit v hlavním městě stojí dlouhodobě na dvou pilířích (klíčových nájemcích). Společnosti Ahold, která je kotevním nájemcem v obchodním centru se svou prodejnou Albert, a společnosti Kika. **Oba klíčoví nájemci jsou silné nadnárodní společnosti, které mají s obchodním centrem uzavřenou nájemní smlouvu na dalších dvanáct let.** Supermarket Albert fungoval během celého roku bez omezení. Negativní dopady na retailový segment pomohly částečně mírnit i vládní podpůrné programy. Navzdory pandemii a vládním restrikcím se v posledním kvartálu roku 2020 podařilo v rámci obchodního centra otevřít tři obchodní jednotky: restaurační zařízení, prodejnu bytových doplňků a nové zlatnictví.

V kontextu pandemie a souvisejících opatření došlo během roku 2020 k snížení ocenění nemovitostní společnosti Galerie Butovice s.r.o. a nová hodnota již reflektuje aktuální tržní situaci. **Jelikož fond disponuje široce diverzifikovaným portfoliem nemovitostí, tak pokles jednoho, byť dominantního aktiva, nemusí nutně ohrozit výnosovou strategii celého fondu.**

Situaci v kancelářských budovách vnímáme i nadále jako velmi stabilní. V uplynulém roce se podařilo doprojektovat kancelářské prostory některých budov v portfoliu, které nebyly zcela obsazeny. Například naše kancelářské budovy v Pekařské ulici na Praze 5 byly z části neobsazeny po odchodu předchozího nájemce, ale v průběhu roku 2020 si zbylé volné prostory pronajala Univerzita Karlova.

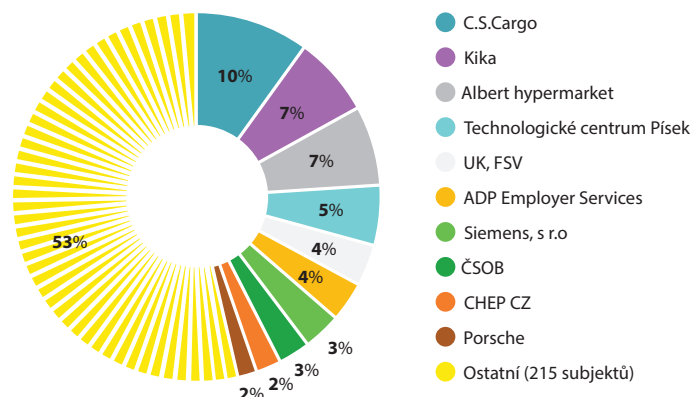
V průběhu pandemie se objevily úvahy o nadbytečnosti kanceláří vzhledem k rozšíření práce z domova. V určitých omezených segmentech trhu může být práce z domova (tzv. home-office) vhodná i jako dlouhodobé řešení. Nicméně kancelářský segment je dlouhodobě nejstabilnějším sektorem komerčních nemovitostí. Obavy z hromadného rušení kancelářských prostor a přechodu firem na práci z domova nejsou z našeho pohledu opodstatněné. I nyní v době pandemie se velký počet firem utvrzuje v důležitosti osobního kontaktu a potřebě kancelářských prostor pro udržení výkonnosti a efektivity svých týmů.

## NOVÉ AKVIZICE V ROCE 2020 DO PORTFOLIA

Nejistota na trzích způsobená pandemií COVID-19 vyústila v rozhodnutí pozastavit a přehodnotit některé nově zvažované akvizice do portfolia realitního fondu INVESTIKA. Přesto se fondu podařilo zrealizovat velmi zajímavé transakce. Jedná se o nákup datového a kancelářského centra v Písku a alternativního aktiva v podobě zámku Mitrowicz, kde jsme se s budoucím kupujícím dohodli na podmínkách prodeje za pevně stanovenou cenu, což fondu přináší stabilní zhodnocení. Dále pak fond uskutečnil nákup další části pozemku v Běchovicích určeného pro budoucí development či prodej.

**Portfolio INVESTIKA realitního fondu tedy k 31. prosinci 2020 zahrnuje celkem 25 nemovitostí. Obsazenost portfolia se nyní blíží 92 % a vážený průměr doby nájemních smluv (WAULT) dosahuje 6,5 roku.** Ve srovnání s rokem 2019 je tak ukazatel WAULT o 0,15 roku delší, což je výsledkem dlouhodobé strategie managementu fondu zaměřující se na výběr bonitních nájemců z řad předních českých a nadnárodních společností s dlouhodobými nájemními smlouvami.

## PODÍL NÁJEMCŮ NA VÝNOSU Z NÁJMU



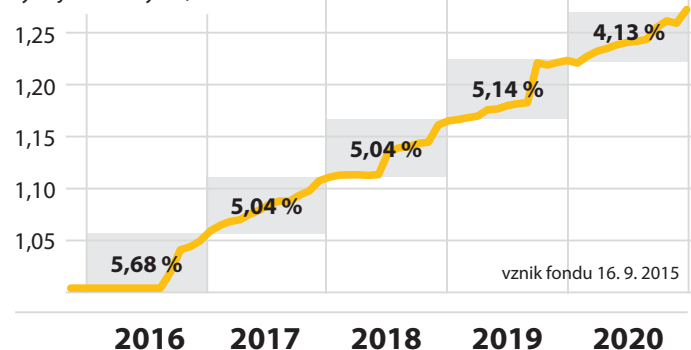
## VÝHLED DO ROKU 2021

**V roce 2021 plánujeme udržení výkonnosti fondu mezi 4 až 5 % a rozšíření nemovitostního portfolia.** Zkraje roku jsou plánovány další významné akvizice, které splňují kritéria investiční strategie a mají potenciál přispět k naplnění dlouhodobých výnosových cílů fondu. Jedná se o nemovitosti jak v České republice, tak v zahraničí. Vstupem na realitní trh jiných zemí Evropské unie **chceme dále diverzifikovat nemovitostní portfolio fondu.**

Vnějšími vlivy způsobený pokles výnosů z likvidní části portfolia se INVESTIKA realitnímu fondu podařilo z velké části vyvážit výnosem nemovitostních aktiv, jež prokázala svoji stabilitu a kvalitu. I díky tomu INVESTIKA realitní fond dosáhl během pěti let své existence kumulativního výnosu od založení 27,65 %. **Fond tak naplňuje svou vizi poskytovat široké veřejnosti příležitost investovat do reálných a stabilních aktiv s atraktivním výnosem a cílem srozumitelného a konzervativního zhodnocení jejich úspor.**

## 5 LET STABILITY

Vývoj hodnoty PL, třída CZK



Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a byl poprvé distribuován 1. 2. 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 základě 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](http://www.investika.cz)