



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

### KOMENTÁŘ Správce fondu

Během posledního čtvrtletí roku 2019 bylo do INVESTIKA realitního fondu, OPF čistě investováno přes 676 mil. Kč a roční investovaná částka přesahuje 2,3 mld. Kč. Celkový počet podílníků se v průběhu posledního čtvrtletí roku 2019 navýšil zhruba o 13,6 % na necelých 30 tisíc klientů. Cena podílového listu v uplynulém roce vzrostla o **5,14%**.

#### Komentář k aktuálnímu vývoji na trhu (3/2020)

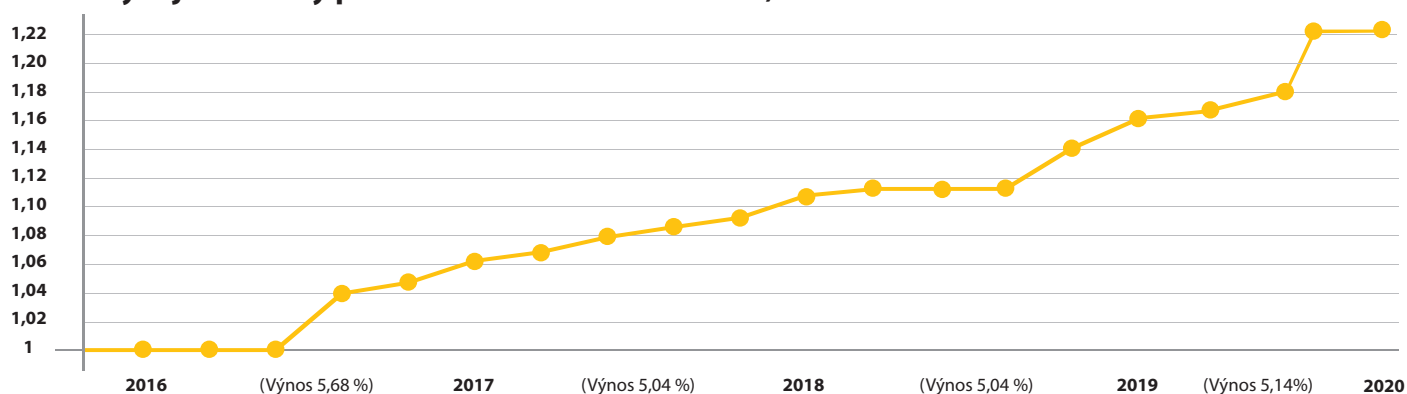
Vývoj na trhu je ovlivňován dvěma hlavními faktory: poklesem cen ropy a zavedením ochranných opatření souvisejících se šířením koronaviru. Omezení pohybu osob zřejmě povede krátkodobě k útlumu dotčených ekonomik, bezprostředně například v oblasti cestovního ruchu a souvisejících odvětvích. Na tento vývoj zareagovaly akciové i komoditní trhy. Po odeznění výše uvedených opatření očekáváme postupný návrat k předchozímu stavu ovlivňovanému přebytkem likvidity na trhu. Realitní fondy zaměřené na investiční nemovitosti s dlouhodobými nájemními smlouvami a bonitními nájemci nekopírují bezprostřední vývoj na akciových trzích. Investice do nemovitostních fondů jsou z podstaty středně až dlouhodobé, takže i v této době pro investory platí: **diverzifikujte svá portfolia a dodržujte doporučený investiční horizont.**

**5,14 %  
ZA ROK 2019**

Správce fondu (obhospodařovatel a administrátor):	INVESTIKA, investiční společnost, a.s.
Založení fondu:	16. 9. 2015
Frekvence oceňování a obchodování:	Měsíčně
Fondový kapitál k 31. 12. 2019:	5 137 107 089 Kč
Výkonnost fondu za rok 2019:	5,14 %
Podíl nemovitostní složky: <sup>1</sup>	59,6 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění: <sup>2</sup>	5 275 368 979 Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value): <sup>3</sup>	55,43 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31.12.2019: <sup>4</sup>	6,35 let
Průměrná obsazenost budov k 31.12.2019:	94 %

<sup>1</sup> Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky. <sup>2</sup> Hodnota nemovitostí stanovena výborem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne daného měsíce. <sup>3</sup> LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia. <sup>4</sup> Průměrná doba expirace nájemních smluv je peněží vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme šestiměsíční platnost.

### ● Graf vývoje hodnoty podílového listu INVESTIKA RF, OPF



## Český trh komerčních nemovitostí

Nyní se vrátíme ke stručnému přehledu vývoje českého realitního trhu na přelomu roku 2019/2020. Nároky na výnosnost prémiových kancelářských budov za rok 2019 dále mírně klesly v téměř celé Evropě včetně České republiky, což se odrazilo v růstu hodnoty kancelářských nemovitostí. Tento trend následovala i ostatní odvětví nemovitostního trhu. Největší objem investic, téměř 50 %, představovaly investice právě do kanceláří, následované obchodními prostory, hotely a industriálními nemovitostmi. Celkové investice se vyšplhaly ke třem miliardám euro a v roce 2020 se předpokládá dosažení obdobné hranice. Pozitivním signálem určitě je, že 40 % investic na českém realitním trhu pocházelo z domácích zdrojů, 23 % z Asie, 21 % z Evropy, 5 % ze severní Ameriky a zbylých 11 % z ostatních zemí. Vyšší aktivita domácích investorů, včetně realitních fondů je pozitivním signálem, přispívajícím ke stabilitě trhu.

## Nové akvizice a vývoj fondu v roce 2019

Z pohledu fondu INESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond byl rok 2019 velmi úspěšný. V uplynulém roce fond zrealizoval celkem 7 transakcí přesahujících hodnotu tří miliard korun, což je zatím jak do počtu akvizic, tak do objemu zainvestovaných prostředků nejvíce od vzniku fondu.

V průběhu roku realizoval fond akvizice prémiových kancelářských nemovitostí Karla Engliše 4 a Avenir E. Obě budovy se nachází v Praze v lokalitách s výbornou dopravní dostupností a bohatou občanskou vybaveností, které jsou vyhledávány renomovanými nájemci. Společnosti, které si zde pronajímají prostory, jsou například PORSCHE, AIR FRANCE, BOSTON SCIENTIFIC, HERO, UBX, LEVERIS a další.

Dále fond rozšířil již stávající portfolio regionálních bankovních domů koupí atraktivní administrativní budovy v centru Strakonice, která dále prohlubuje jeho geografickou diverzifikaci. Hlavním nájemcem je Česká spořitelna, která si v budově pronajímá významnou část kancelářských a obchodních prostor po dobu minimálně sedmi let. Jako doplňkovou součást portfolia s potenciálem výrazně vyššího

výnosu oproti nájemním nemovitostem fond koupil developerský projekt MOLO Lipno Residence a také pozemky v Praze-Běchovicích, na kterých je v delším časovém horizontu plánována developerská výstavba.

Zatím největší transakcí v historii fondu byl nákup obchodního centra Galerie Butovice. Jde o jedno z největších obchodních center v Praze s více než osmdesáti nájemci a téměř 100% obsazeností. Centrum bylo rozsáhle zrekonstruováno v letech 2016 – 2017 a v roce 2018 byla k centru přistavěna prodejna nábytku Kika, která má s centrem uzavřenu nadstandardně dlouhou nájemní smlouvu. Mezi největší nájemce obchodního centra patří společnosti KIKA, Albert, H&M, Electro World, New Yorker nebo Lindex.

Portfolio nemovitostí fondu zahrnovalo k 31.12.2019 celkem 22 nemovitostí a je výjimečné svou sektorovou a regionální diverzifikací. Obsazenost portfolia se blíží 95 % a vážený průměr doby trvání nájemních smluv přesahuje 6 let.

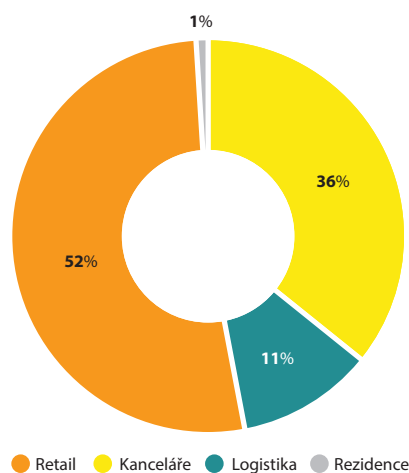
## Dlouhodobě stabilní výnos a dynamický růst fondového kapitálu

Fond svým klientům z řad široké veřejnosti nabízí konzervativní investice s atraktivním výnosem. Nemovitosti jsou z pohledu investorů považovány za **dlouhodobě stabilní aktivum odolné vůči ekonomickým výkyvům a inflaci** (inflační doložky v nájemních smlouvách). Kombinace bonitních nájemců a dlouhodobých nájemních smluv je předpokladem pravidelného a stabilního příjmu fondu.

**Zhodnocení podílových listů fondu za rok 2019 dosáhlo 5,14 % a již čtvrtý kalendářní rok v řadě přesáhlo hranici pěti procent.** Dlouhodobě stabilní výnos fondu se odráží v zájmu investorů, počet podílníků fondu vzrostl o cca 86 % a dosáhl téměř 30 tisíc.

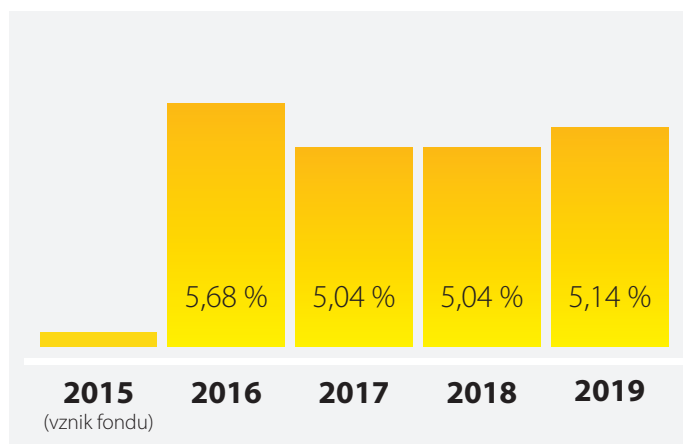
Fondový kapitál ke konci roku 2019 přesahoval 5,1 miliard Kč, což představuje jeho téměř dvojnásobný nárůst oproti předešlému období, a INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond se tak stal třetím největším retailovým realitním fondem na trhu už po čtyřech letech svého působení.

## Nemovitostní složka dle sektoru



## Výkonnost fondu

(sledujte na [www.investika.cz](http://www.investika.cz))



Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a byl poprvé distribuován 16. 3. 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](http://www.investika.cz)