NEMOVITOSTI

v portfoliu INVESTIKA realitního fondu,
otevřeného podílového fondu

INVESTIKA

www.investika.cz

iNVESTiKA

Posláním realitního fondu INVESTIKA je prostřednictvím nemovitostních aktiv dosahovat dlouhodobě stabilních výnosů

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond umožňuje drobným investorům vydělávat na příjmech z pronájmu různých typů kvalitních komerčních nemovitostí v hodnotě až miliard korun. Investujte pravidelně i jednorázově již od velmi nízkých částek a podílejte se na atraktivních výnosech, které mohou nemovitosti nabízet. To vše bez nutnosti jejich přímého nákupu a správy.

Hodnoty níže uvedené jsou k 31. 3. 2024

Zhodnocení

5,80 %

za posledních 12 měsíců

Zhodnocení

31,83 %

za posledních 5 let

Fondový kapitál

17,4 mld.

Kč

Počet investorů

72 tisíc

WAULT

4,54 let

vážený průměr doby expirace nájemních smluv

LTV

33,96 %

podíl úvěru na fondovém kapitálu

Kvalitní komerční nemovitosti

Investujeme zejména do prémiových administrativních budov, obchodních center, logistických areálů a dalších kvalitních nemovitostí v řadě různých sektorů.

Odolnost vůči inflaci

Součástí dlouhodobých nájemních smluv jsou inflační doložky, které zajišťují pravidelné navyšování nájemného.

Bonitní nájemci

Kombinace bonitních nájemců a dlouhodobých nájemních smluv je předpokladem stabilních příjmů fondu.

Diverzifikované portfolio

Portfolio je diverzifikováno na úrovni typů nemovitostí, na úrovni lokality i na úrovni jednotlivých nájemců.

Hlavní výhody

- Reálná aktiva
- Atraktivní výnos
- Nízká vstupní investice
- Česká legislativa

Významní nájemci

SIEMENS, XXXLutz, Hervis, INTERSPORT, ČSOB, dm, aramark, Volkswagen, ELECTRO WORLD, T-Mobile, MAN, CSCARGO, HiPP, orange, McDonald's, H&M, C&A, albert, Česká spořitelna, ADP, Generali Česká pojišťovna, Ministerstvo vnitra České republiky, Dr.Max, Boston Scientific, Alior Bank, Honeywell, CHEP A Brambles Company, ADIENT, Nordea, MONETA, Deloitte.

Kanceláře

Z dlouhodobého hlediska se jedná o nejstabilnější sektor komerčních nemovitostí. V našem portfoliu jsou zastoupeny jak „áčkové“ kancelářské budovy v Praze, tak administrativní budovy v českých regionech, které jsou méně citlivé na případné tržní změny z důvodu nižší nabídky těchto nemovitostí v daných lokalitách. Fond má však ve svém portfoliu zastoupeny také kancelářské nemovitosti v polských městech Katovice, Gdyně, Varšava či Poznaň. Právě Polsko díky velikosti a charakteru tamního trhu umožňuje realizaci transakcí v potřebných objemech a s požadovanou výnosností, jichž je na relativně malém domácím trhu nedostatek. Naše portfolio kancelářských budov je tak rozloženo jak dle kvality a odvětvového zaměření nájemců, tak i dle země původu, což výrazně přispívá k diverzifikaci a stabilitě fondu.

1 2 3 **Gdyně** (**Polsko**)
4 5 6 7 8 **Gdyně** (**Polsko**)
9 10 **Katovice** (**Polsko**)
11 **Poznaň** (**Polsko**)
12 **Praha 5**
13 **Praha 5**
14 **Plzeň**
15 **Praha 2**
16 17 **Praha 5**
18 **Varšava** (**Polsko**)

1 2 3

Tensor Office Park

Špičkový administrativní komplex Tensor se nachází v administrativně-obchodní čtvrti města Gdyně. Komplex je tvořen třemi samostatnými budovami a vyznačuje se jak architektonickou kvalitou, tak vynikající polohou v jednom z nejatraktivnějších regionů Polska a disponuje certifikátem udržitelnosti BREEAM Excellent.

Lokalita	Gdyně (Polsko)
Pronajímatelná plocha	20 074 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	Nordea PPG BEST

Office Park Łużycka

Komplex pěti administrativních budov s více než 28 tisíci metry čtverečními kvalitních kancelářských ploch se nachází v obchodně-administrativní čtvrti polského města Gdyně. Tato oblast se vyznačuje vynikající dopravní dostupností veřejnou i individuální dopravou a strategicky výhodnou polohou v rychle se rozvíjející oblasti Tricity. INVESTIKA realitní fond již ve stejné lokalitě vlastní další špičkové administrativní centrum Tensor. Při správě a rozvoji obou areálů tak může využít vzájemných synergií a úspor z rozsahu.

Lokalita	Gdyně (Polsko)
Pronajímatelná plocha	28 690 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	Nordea, Santander, WNS, Nexler, greenway, cellnex

FACE2FACE Business Campus

Komplex dvou moderních kancelářských budov v centru třímilionové aglomerace polských Katovic. Areál o 47 tisících metrech čtvrtečních kvalitních pronajímatelných ploch disponuje certifikátem udržitelnosti BREEAM Excelent. Součástí areálu je nádvoří s odpočinkovými zónami, sportovními hřišti, nabíjecími stanicemi pro elektromobily a zázemím pro cyklodopravu. Po započtení této akvizice již plyne více než polovina celkových výnosů INVESTIKA realitního fondu ze zahraničních nemovitostí. Vývoj jednotlivých ekonomik tak ovlivňuje celkovou výkonnost fondu čím dál méně, což výrazně přispívá k jeho dlouhodobé stabilitě.

Lokalita	Katovice (Polsko)
Pronajímatelná plocha	47 206 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	Deloitte. orange Honeywell Capgemini

11

Szyperská Office Center

Kancelářské centrum Szyperská se v březnu 2021 stalo první zahraniční budovou v portfoliu INVESTIKA realitního fondu. Otevřelo tak cestu k dalším akvizicím mimo území ČR, jichž fond od té doby zrealizoval hned několik. Moderní sedmipodlažní kancelářský objekt s podzemním parkovištěm leží na břehu řeky Warty v bezprostřední blízkosti centra Poznaně – pátého největšího města v Polsku.

Lokalita	Poznaň (Polsko)
Pronajímatelná plocha	19 195 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	Okresní soud, Úřad práce

SZYPERSKA 14

Karla Engliše 4

Šestipatrová moderní kancelářská budova s podzemním parkovištěm je charakteristická svou skleněnou fasádou. Lokalita Praha-Anděl, kde se budova nachází, disponuje výbornou občanskou vybaveností a snadnou dostupností.

Lokalita	Praha – Smíchov
Pronajímatelná plocha	4 465 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	CHEP A Brambles Company, UBX, Boston Scientific, Equity Capital

Avenir E

Samostatně stojící prémiová administrativní nemovitost Avenir E je součástí komplexu Avenir Business Park na pomezí pražských Nových Butovic a Jinonic. V roce 2008 budova získala prestižní ocenění Best of Realty.

Lokalita	Praha – Jinonice
Pronajímatelná plocha	6 738 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	QPROPERTY, Hero, IBA GROUP, REALACTIVA, Citfin

Business Center Bohemia

Šestnáctipatrová moderní kancelářská budova, místně známá jako „mrakodrap“, je nejvyšší stavbou v celé Plzni. Jako jedna z mála nemovitostí v centru Plzně splňuje kritéria pro moderní kanceláře třídy „A“.

Lokalita	Plzeň
Pronajímatelná plocha	8 284 m²
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	SIEMENS, ADP, MONETA, GENERALI

Historická vila U Zvonařky

Tato trofejní nemovitost je umístěna v tradiční rezidenční lokalitě na pražských Vinohradech. Jedná se o jednu z nejžádanějších částí hlavního města jak pro rezidenční využití, tak pro exkluzivní kanceláře či reprezentativní sídlo společnosti.

Lokalita	Praha – Vinohrady
Pronajímatelná plocha	764 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	QPROPERTY

Pekařská Office Park

Komplex dvou kancelářských budov Pekařská Office Park naplňuje veškeré standardní požadavky na moderní administrativní prostory a nachází se v atraktivní lokalitě městské části Praha 5.

Lokalita	Praha – Jinonice
Pronajímatelná plocha	8 052 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	Ministerstvo vnitra České republiky, aramark, HiPP, Orkla Food Ingredients Česko

Royal Trakt Offices

Historická budova v diplomatické čtvrti Varšavy, která jako jedna z mála unikla zkáze během 2. světové války, poskytuje moderně zrekonstruovaní kancelářské prostory i podzemní parking. V jejím okolí se nachází řada vládních institucí, velvyslanectví, špičkových obchodů, restaurací a hotelů.

Lokalita	Varšava (Polsko)
Pronajímatelná plocha	3 482 m²
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	CEC GROUP, Montagu private equity, KAI KOREA AEROSPACE INDUSTRIES, LTD.

Obchodní centra

Místo prémiových obchodních center, která mohou být významně vystavena vnějším vlivům včetně úbytku turistů, se INVESTIKA realitní fond zaměřuje na menší a střední lokální centra pro každodenní nakupování, jež dobře odolávají případným turbulencím na trhu. Příkladem je obchodní centrum Galerie Butovice, kde se i v období koronavirové pandemie podařilo pronajmout několik nových prodejních jednotek a udržet stabilní příjem i obsazenost centra.

Galerie Butovice

Šesté největší obchodní centrum v Praze se nachází uprostřed dynamicky se rozrůstající rezidenční a kancelářské oblasti pražských Jinonic. Díky bezprostřední blízkosti stanice metra Nové Butovice a velkokapacitnímu parkovišti se vyznačuje výbornou dopravní dostupností.

Lokalita	Praha – Jinonice
Pronajímatelná plocha	50 089 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	XXXLutz, albert, INTERSPORT, JYSK, sinsay, H&M, FORM FACTORY, NEW YORKER, CCC, McDonald's

Bankovní domy

Tyto svou povahou konzervativní nemovitosti fungují v portfoliu INVESTIKA realitního fondu zejména jako stabilizační prvek, protože mezi jejich dlouhodobé nájemce patří největší české banky. Finanční sektor v Česku v minulosti opakovaně prokázal svou silnou odolnost proti dopadům výkyvů na světových trzích. Výhodou bankovních nemovitostí v majetku fondu je rovněž jejich regionální diverzifikace a poloha ve frekventovaných lokalitách velkých českých měst.

20 **Benešov**
21 **Boskovice**
22 **Chrudim**
23 **Frýdek-Místek**
24 **Mladá Boleslav**
25 **Moravská Třebová**
26 **Liberec**
27 **Nymburk**
28 **Sokolov**
29 **Strakonice**

Portfolio bankovních domů

Jedná se celkem o deset nemovitostí, které se nacházejí v centrech regionálních měst napříč Českou republikou. Významnými nájemci portfolia jsou bankovní instituce s dlouhodobou nájemní smlouvou.

Celková pronajímatelná plocha	10 947 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	ČSOB, ČESKÁ spořitelna, Dr.Max

Logistické a průmyslové areály

V současnosti se jedná o jeden z nejžádanějších sektorů, který výrazně posiluje. Dlouhodobým faktorem jeho růstu je mimo jiné rozšiřování e-commerce, jež ke svému fungování potřebuje logistické zázemí. Tento sektor se vyznačuje vysokou mírou obsazenosti a nízkou nabídkou vhodných budov na trhu. Hodnota logistických nemovitostí je tvořena zejména dlouhodobými nájemními smlouvami a atraktivitou lokalit s důrazem na dobrou dopravní dostupnost.

30 **Vratislav** (**Polsko**)
31 **Gdaňsk** (**Polsko**)
32 **Vratislav** (**Polsko**)
33 **Jičín**
34 **Liberec**
35 **Litomyšl**
36 **Moravčice**

Výrobně-logistický areál ADIENT

Nemovitost v atraktivní lokalitě, která je dlouhodobě obsazena stabilním nájemcem v podobě americké společnosti působící v oblasti automotive. Celý areál se vyznačuje vysokou úrovní použitých technologií.

Lokalita	Vratislav (Polsko)
Pronajímatelná plocha	41 000 m²
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	ADIENT

Servisní centra MAN Truck & Bus

Soubor dvou značkových servisních center, který se nachází ve vynikajících lokalitách s přímým napojením na polskou dálniční síť, je plně obsazen výhradním nájemcem na základě dlouhodobé nájemní smlouvy.

Lokalita	Gdaňsk a Vratislav (Polsko)
Pronajímatelná plocha	7 917 m²
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	MAN

Logistické areály C.S. Cargo

Portfolio čtyř logistických areálů v Jičíně, Liberci, Litomyšli a Moravčicích je plně obsazeno výhradním nájemcem, kterým je významná logistická společnost C.S. Cargo.

Lokalita	Jičín, Liberec, Litomyšl
Pronajímatelná plocha	22 644 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	CSCARGO

Datová centra

Z globálního hlediska se jedná o velmi žádaný a rychle posilující sektor, jehož rozvoj navíc akcelerovala koronavirová pandemie spojená s nárůstem práce z domova a pokračujícím rozmachem cloudových řešení i obecného sdílení dat. Očekáváme, že tento sektor bude s vývojem nových IT technologií dlouhodobě posilovat.

Datové a business centrum Písek

Moderní kancelářský komplex se nachází v Písku v těsné blízkosti největší průmyslové zóny v Jihočeském kraji. Budova prošla kompletní rekonstrukcí a nyní je také z části využívána jako datové centrum.

Lokalita	Písek
Pronajímatelná plocha	5 803 m²
Účel držby	Výnosy z pronájmu
Významní nájemci	snop, jiri models, rodentica, F·F·S ENERGY, ABRA

Rezidence

Rezidenční segment v Česku i zahraničí vnímáme jako vhodnou a důležitou součást široce diverzifikovaného portfolia nemovitostí. Investice do rezidenčního segmentu dlouhodobě chrání investované prostředky proti inflaci. Růst cen stavebních prací a nedostatek nabídky se odráží i v nárůstu cen nemovitostí.

38 **Praha 4**
39 **Praha 5**
40 **Mallorca** (**Španělsko**)

Portfolio trofejních rezidencí

Celkem tři rezidenční objekty v exkluzivních lokalitách. Kromě dvou nadstandardně zrekontruovaných vil v Praze se jedná také o nemovitost na španělském ostrově Mallorca.

Lokalita	Praha, Mallorca (Španělsko)
Pronajímatelná plocha	1 950 m^2
Účel držby	trvalý uchovatel hodnoty, development, možnost pronájmu

Ostatní nemovitosti

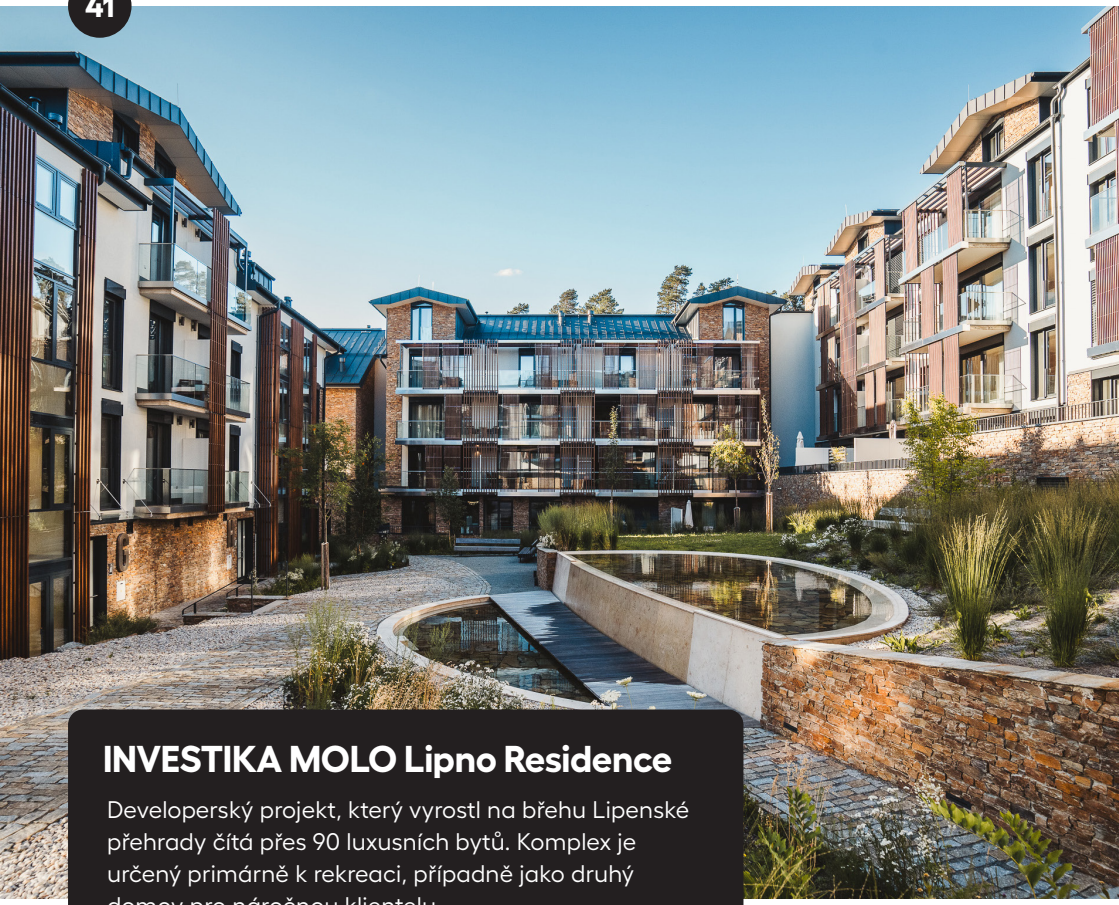
Tato aktiva mají v portfoliu doplňkovou funkci. Jedná se o nemovitosti, které jsou určené například k developerské činnosti, pronájmu nebo výhodnému prodeji. Fondu přinášejí výnos díky růstu jejich hodnoty v čase, marži z prodeje, nebo jejich zhodnocení prostřednictvím rekonstrukce či developmentu.

41 **Lipno nad Vltavou**

42 **Koloděje nad Lužnicí**

43 44 45 **Fažana** (**Chorvatsko**)**, Mallorca** (**Španělsko**)

46 47 48 49 50 **Istrie** (**Chorvatsko**)



INVESTIKA MOLO Lipno Residence

Developerský projekt, který vyrostl na břehu Lipenské přehrady čítá přes 90 luxusních bytů. Komplex je určený primárně k rekreaci, případně jako druhý domov pro náročnou klientelu.

Lokalita	Lipno nad Vltavou
Plocha nemovitosti	2 129 m^2
Účel držby	Development s následným prodejem

Zámek Mitrowicz

Jedinečný, citlivě zrestaurovaný barokní zámek z roku 1565 s překrásným areálem nedaleko břehu řeky Lužnice. V současné době zde probíhá development.

Lokalita	Koloděje nad Lužnicí
Plocha nemovitosti	1 120 m^2
Účel držby	Redevelopment s garantovaným výnosem

Pozemky pro turistickou výstavbu

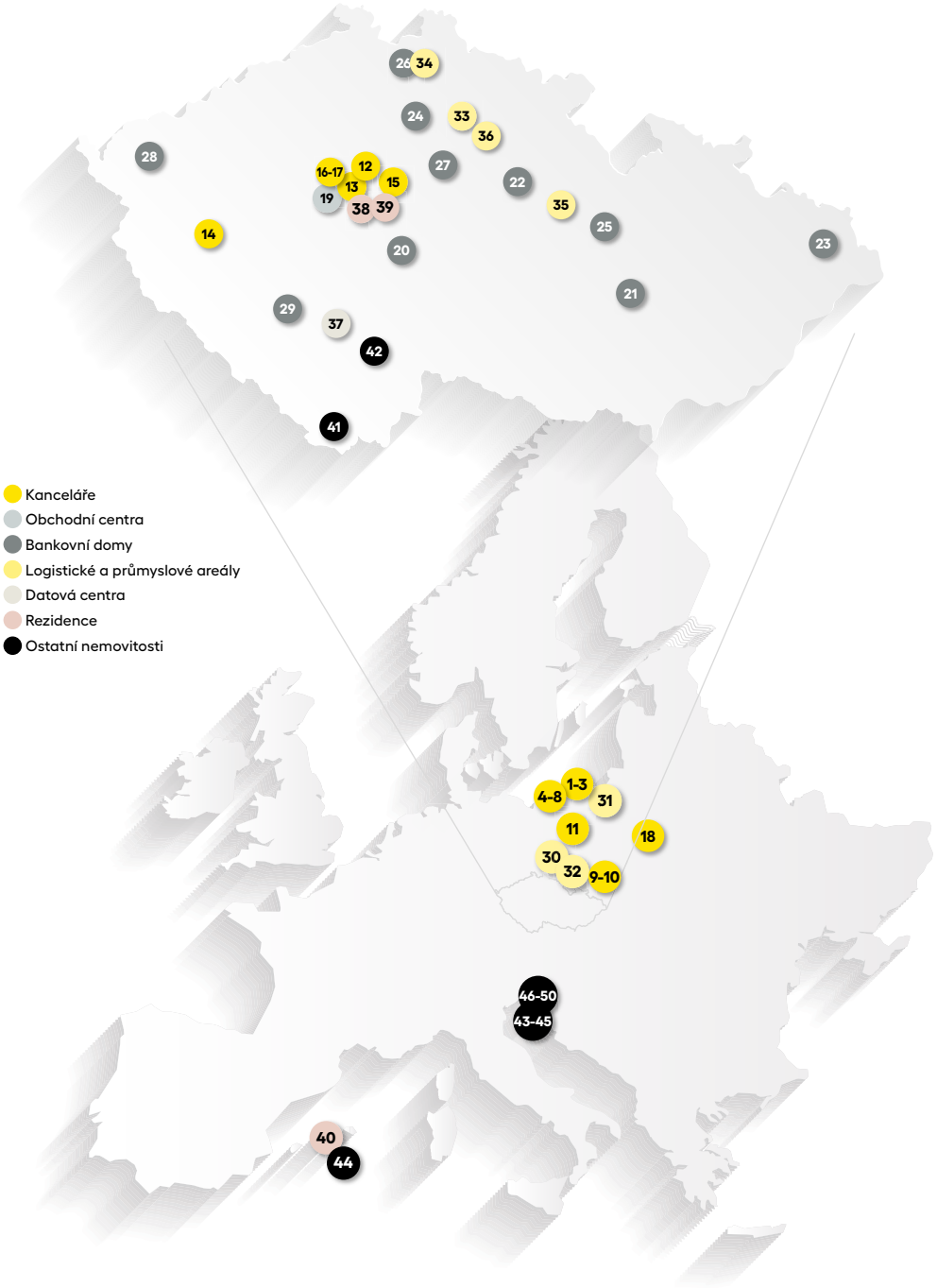
Parcela na španělské Mallorce s výhledem na moře a další zhruba 4 hektary u pobřeží Istrijského poloostrova. INVESTIKA realitní fond plánuje tyto pozemky připravit na development s následným prodejem. Tyto projekty, které mají velký potenciál atraktivního budoucího zhodnocení, se skvěle hodí do portfolia fondu jako doplňkové aktivum.

Lokalita	Fažana (Chorvatsko), Mallorca (Španělsko)
Plocha nemovitosti	45 860 m^2
Účel držby	Development s následným prodejem

Grand Sea Villas

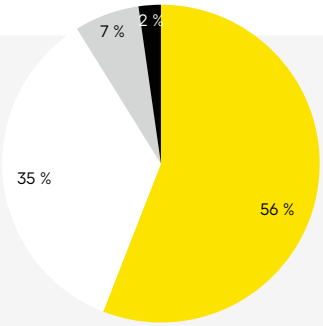
Soubor čtyř citlivě zrenovovaných luxusních vil v přímořském resortu Grand Sea Villas nacházejícím se v blízkosti hranic se Slovinskem a jižně od resortu umístěné Villy Bašnije. Každá z budov, ležících jen pár metrů od pláže, nabízí dechberoucí výhledy na Jaderské moře a je plně vybavená včetně vlastního bazénu.
Pro INVESTIKA realitní fond představuje tato akvizice doplněk portfolia přinášející geografickou diverzifikaci ve stabilním segmentu luxusních rezidencí.

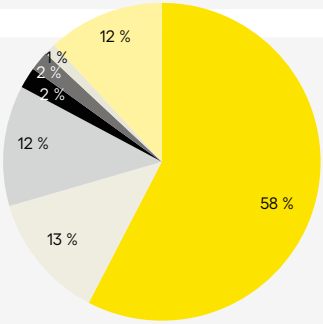
Lokalita	Istrie (Chorvatsko)
Plocha nemovitosti	3 006 m^2
Účel držby	Výnosy z pronájmu


Kanceláře
Obchodní centra
Bankovní domy
Logistické a průmyslové areály
Datová centra
Rezidence
Ostatní nemovitosti
26
34
24
33
36
28
16-17
12
27
22
13
15
19
38
39
35
14
25
23
20
21
29
37
42
41
4-8
1-3
31
11
18
30
32
9-10
46-50
43-45
40
44

Geografická diverzifikace

56 % Polsko
35 % Česká republika
7 % Chorvatsko
2 % Španělsko



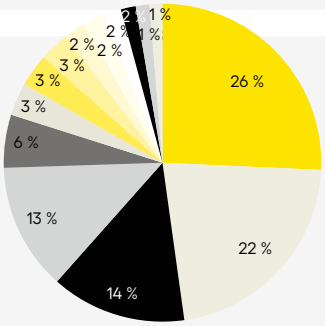


Sektorová diverzifikace

58 % Kanceláře
13 % Logistika
12 % Retail
2% Datové centrum
2 % Portfolio bankovních domů
1 % Rezidence
12 % Ostatní

Odvětvová diverzifikace

26 % IT
22 % Logistika
14 % Bankovnictví, finance
13 % Ostatní služby
6 % Ostatní maloobchod
3 % Prodej potravin
3 % Nemovitostní činnost
3 % Prodej nábytku
2 % Ubytovací a stravovací služby
2 % Výroba
2 % Farmacie a zdravotnictví
2 % Veřejná správa
1 % Automotive
1 % Vzdělávání



Tento reklamní leták vytvořila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a je platný k 31. 3. 2024. 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. **Veškeré údaje o výkonnosti uvedené v tomto letáku se týkají výhradně CZK třídy podílových listů.**

iNVESTiKA

© 2024