

iNEWStika

1Q 2022

STR. 2
Nové akvizice
realitního fondu

STR. 2
Diverzifikace
portfolia se dál prohlubuje

STR. 3
Rozhovor s předsedou
představenstva

STR. 4
Exkluzivní realitní projekty
ve fondu DYNAMIKA

Ekonomické prostředí se mění, stabilita fondů INVESTIKA zůstává



Kapitálové trhy a národní ekonomiky musely v prvním čtvrtletí čelit hned několika novým výzvám. Kromě války na Ukrajině, jež postupně překresluje mapu celosvětových hospodářských a politických vztahů, dál posilovala inflace a ČNB znovu zvyšovala úrokové sazby. Fondy z rodiny INVESTIKA však zůstávají i v tomto proměnlivém prostředí stabilní. V řadě portfolií tak mohou plnit roli kotvy, což posiluje zájem nových investorů.

Inflace v Česku dosáhla v prvním čtvrtletí letošního roku nejvyšších hodnot od roku 1998. Spolu s rychlým růstem cen energií, potravin a dalších položek přibývá otazníků ohledně budoucího vývoje ekonomiky. Nejistotu živí také zvyšování úrokových sazeb ČNB ve snaze krotit tempo růstu cen nebo konflikt na Ukrajině, v jehož důsledku se mimo jiné rozkolísaly světové kapitálové trhy a dodavatelské řetězce.

Ačkoli se vnější prostředí rychle mění, fondy INVESTIKA investiční společnosti zůstávají díky svému konzervativnímu přístupu, široké diverzifikaci a vazbě

na realitní trh nadále stabilní. Nejenže pokračují v zajišťování výnosu stávajícím investorům, ale těší se také silnému zájmu nových klientů. Jen za první čtvrtletí 2022 investoři do fondů z rodiny INVESTIKA vložili 1,16 miliardy korun, čímž téměř vyrovnali rekordní čtvrté čtvrtletí roku 2021. INVESTIKA investiční společnost tak spravuje aktiva už za více než 13 miliard korun.

Fondům z rodiny INVESTIKA investiční společnosti se navíc daří vyhledávat atraktivní příležitosti pro nové akvizice a realizovat je. Například INVESTIKA realitní fond, druhý největší retailový fond svého druhu

53,7 tisíce

investorů, zhodnotovalo k 31. 3. 2022 ve fondech INVESTIKA investiční společnosti svoje prostředky. Meziročně to představuje nárůst o 11 tisíc investorů.

v Česku, do svého portfolia v prvním čtvrtletí 2022 zařadil hned čtyři nemovitosti v Česku i zahraničí. Zároveň dokončil transakci sjednanou již v závěru roku 2021, jež mu zajistila další dvě komerční budovy v Polsku. Více o akvizicích INVESTIKA realitního fondu se dočtete na str. 2.



INVESTIKA realitní fond odstartoval rok 2022 sérií nových akvizic

Už na více než tři desítky nemovitostí se v letošním prvním čtvrtletí rozrostlo portfolio INVESTIKA realitního fondu. Koupí výrobně-logistického areálu poblíž polské Vratislavi fond navázal na loňský rok, kdy do zahraničí vstoupil akvizičně poprvé. Nemovitost je na základě dlouhodobé

nájemní smlouvy obsazena stabilním nájemcem v podobě americké společnosti působící v oblasti automotive. Celý areál se navíc vyznačuje vysokou úrovní použitých technologií, do kterých bylo v minulosti postupně investováno více než 100 milionů €. „Poptávka po komerčních nemovi-

tostech z oblasti logistiky a výroby je ze strany nájemců i investorů v současnosti velmi silná s potenciálem dalšího růstu do budoucna. V tomto konkrétním případě se nám navíc naskytla příležitost převzít mimořádně kvalitní plně obsazený areál v žádané lokalitě, jenž dále prohloubí geografickou i odvětvovou diverzifikaci aktiv v našem fondu,“ uvedl **portfolio manažer INVESTIKA realitního fondu Václav Kovář**, podle kterého hodnota transakce přesáhla miliardu korun.

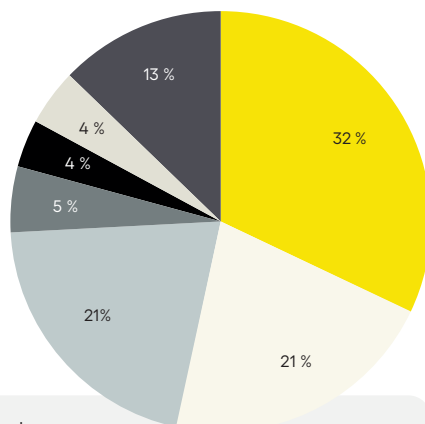
Fond dále rozšířil své portfolio o tři rezidenční objekty v České republice a ve Španělsku. Jde o dvě nadstandardně zrekonstruované historické vily v Praze a o nemovitost s developerským potenciálem na španělském ostrově Mallorca. „Akvizice ve Španělsku, která naplňuje investiční kritéria fondu co do kvality i výnosnosti, posouvá naši působnost do západní Evropy. Pokud se zde naskytne další vhodná příležitost, rádi ji využijeme,“ řekl **předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti Petr Čížek**.

Nové akvizice přispějí nejen k naplňování dlouhodobých výkonnostních cílů INVESTIKA realitního fondu na úrovni 4-6 % ročně, ale dále prohloubí také sektorovou a geografickou diverzifikaci portfolia. Již nyní je navíc v hledáčku fondu několik dalších nemovitostí. „Jedná se mimo jiné o velké kancelářské projekty v Polsku,“ přiblížil Václav Kovář nejbližší akviziční plány.

Hodnotu pro investory představuje vedle výnosu i široká diverzifikace portfolia

Aby mohl INVESTIKA realitní fond zhodnocovat peníze investorů stabilně a dlouhodobě, je kromě vhodné strategie a odpovídajících akvizic klíčová také diverzifikace portfolia. Ta se odehrává nejen na geografické úrovni, kdy fond drží v portfoliu nemovitosti jak v různých regionech napříč Českou republikou, tak v zahraničí (Polsko, Španělsko), ale rozložení rizik probíhá i na úrovni jednotlivých sektorů a odvětví. Fond díky tomu dokáže lépe odolávat případným sektorově či regionálně ohraničeným výkyvům.

První čtvrtletí roku 2022 v tomto ohledu přineslo posílení váhy logistických a výrobních nemovitostí, mírně naopak kleslo zastoupení retailu a kancelářských budov, jež však s podílem 32 % dále zůstávají nejvíce zastoupeným sektorem. Z hlediska odvětvového zaměření nájemců pak fond s podílem bezmála 20 % vévodí IT, následuje logistika, maloobchod a finanční služby.



32 % Kanceláře 21 % Logistika 21 % Retail 5 % Datové centrum
4 % Bankovní domy 4 % Rezidence 13 % Ostatní

„INVESTIKA realitní fond se do portfolií investorů hodí jako stabilizační prvek“

INVESTIKA realitní fond, jehož strategie cílí na dlouhodobě nadinflační zhodnocení pro klienty, uskutečnil v prvním čtvrtletí 2022 hned několik akvizic v Česku i v zahraničí. Zároveň si udržel silný zájem investorů, pro které může díky své nízké závislosti na vývoji ekonomiky a finančních trhů působit jako stabilizační prvek portfolia. O tom, jak jeden z největších českých retailových nemovitostních fondů funguje v dynamicky se měnícím ekonomickém i geopolitickém prostředí, mluvil v rozhovoru pro magazín iNEWStika podrobněji Petr Čížek, portfolio manažer a předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti.

V české i světové ekonomice se projevují nové výzvy - válka na Ukrajině, rostoucí inflace či zvyšování úrokových sazeb ČNB. Jak se to odráží na fungování a výkonnosti fondu?

Výzev vnímám pro celý trh v poslední době ještě víc. Mimo jiné jde například o přetrvávající nedostatek pracovních sil, jenž v posledních letech citelně brzdil tempo růstu české ekonomiky. Dále na trh působí mimořádné události typu růstu cen energií, nejistoty v jejich dodávkách či sankcí vůči Rusku a Bělorusku a s nimi související odnětí bankovní licence Sberbank. To vše přímo či nepřímo dopadá na celou řadu subjektů v ekonomice. INVESTIKA realitní fond nicméně zůstává i přes proměnlivé vnější prostředí velmi stabilní. Dlouhodobě uplatňujeme konzervativní přístup podpořený širokou regionální, sektorovou i odvětvovou diverzifikací. To se nám osvědčilo jak v období nejistoty během koronavirové pandemie, tak i nyní. Kromě uplatňování obezřetného přístupu samozřejmě také sledujeme situaci na trzích a v ekonomice a průběžně vytváříme odpovídající rezervy, jež nové okolnosti zohledňují.

Jak se tyto rezervy nyní projevují na budoucí výkonnosti fondu?

Dlouhodobě pracujeme s očekávaným výnosem 4-6 % ročně. Pro letošek pak čekáme výnos v horní polovině tohoto intervalu. Reálně nám pomáhá navyšování nájemného o inflaci prostřednictvím inflačních doložek v nájemních smlouvách. Pozitivně působí také doobsazování volných prostor v našich budovách a s tím související nárůst vybraného nájemného. Například budovu AVENIR E v pražských Nových Butovicích se nám podařilo v rámci loňského a letošního roku z velké části přepsadit novým mixem nájemců.

Jak na nové výzvy v ekonomice i na kapitálových trzích reagovali investoři?

Jejich zájem o zhodnocování peněz v INVESTIKA realitním fondu v posledních dvou čtvrtletích ještě zesílil. Na jedné straně je to dáno vysokou inflací, jež lidi motivuje prostředky investovat, aby neztrácely kupní sílu. Zároveň si ale investoři v prostředí rostoucích nejistot vybírají častěji konzervativní nástroje, protože například u akcií vnímají nárůst volatilitu. Široce diverzifikovaný realitní fond, jako je INVESTIKA, má vhodné parametry na to, aby obě tyto potřeby konzervativních investorů naplnoval a fungoval v jejich portfoliu jako stabilizační prvek.

Jaké jsou plány INVESTIKA realitního fondu pro zbytek roku 2022?

Hlavním cílem fondu je vždy naplnování výnosových očekávání našich investorů a dlouhodobé překonávání inflace. K tomu je potřeba udržovat podíl hotovosti držené fondem dostatečně nízkou a investovat prostředky do dlouhodobě smysluplných projektů. Jen za první čtvrtletí jsme tak uskutečnili čtyři nové akvizice v Česku i v zahraničí. I s ohledem na tempo

přílivu kapitálu do fondu budeme v rozšiřování portfolia určitě pokračovat. V hledáčku máme především velké projekty, například kancelářské budovy v Polsku. Nezaněvřeli jsme ale ani na Česko, byť na tuzemském trhu není v poslední době dostatek projektů, jež by svými parametry odpovídaly zaměření a prioritám našeho fondu. Kromě akvizic bych také rád zmínil nově připravovaný online portál, který od podzimu zajistí klientům i distribucím zcela bezpapírový servis.

INVESTIKA realitní fond v číslech

1,14 mld. Kč

dosáhl za první čtvrtletí 2022 příliv nových investic do INVESTIKA realitního fondu. Téměř tak vyrovnal rekordní hodnotu z předchozího kvartálu.

36,11 %

činí k 31. 3. 2022 výnos INVESTIKA realitního fondu od jeho založení v září 2015. Průměrná měsíční výkonnost od vzniku fondu dosahuje 0,47 %.

31

nemovitostí má nyní INVESTIKA realitní fond ve svém portfoliu.

Jen za první čtvrtletí 2022 uskutečnil čtyři nové akvizice v Česku i zahraničí.

5,2 roku

činí průměrná vážená doba do konce platnosti nájemních smluv (WAULT) v INVESTIKA realitním fondu. Na trhu jde o nadprůměrnou hodnotu.

Data k 31. 3. 2022, není-li uvedeno jinak

Věděli jste, že...

do INVESTIKA realitního fondu mohou investovat také právnické osoby?

Klienty fondu se mohou stát firmy, družstva, obce, spolky a další subjekty.



Fond DYNAMIKA otevírá kvalifikovaným investorům exkluzivní realitní projekty s nadstandardním zhodnocením

Fond kvalifikovaných investorů DYNAMIKA dosáhl za rok 2021 výnosu 6,45 % a také letos cílí na zhodnocení nad úrovní 6 %. V inflačním prostředí tak představuje atraktivní součást portfolia zejména pro investory, které oslovuje možnost zhodnocovat peníze prostřednictvím exkluzivních realitních projektů.

Jedním z nich je i špičkový projekt MOLO Lipno Resort na břehu lipenské přehrady. Zatímco jeho rezidenční část již byla zkolaudována, fond DYNAMIKA se nadále podílí na financování vznikající komerční části projektu. Ta zahrnuje i unikátní 150 metrů dlouhé dřevěné molo s restaurací a barem, jejichž hrubá stavba byla letos na jaře dokončena. Práce se nyní přesunuly do

interiéru tak, aby si první hosté mohli vychutnat mimořádný zážitek již letos v létě. V další fázi pak v resortu vznikne také pětihvězdičkový hotel s wellness & spa, kongresovým zázemím a privátním beach clubem. Mezi další projekty, na jejichž přípravě a financování se fond DYNAMIKA podílí, patří také výstavba premiové budovy na Anglickém nábřeží v centru Plzně či plánovaný development v rámci historické vily z roku 1926 na pražské Klamovce.

Díky nedávnému rozšíření nabídky do dalších finančních distribucí je nyní fond DYNAMIKA kvalifikovaným investorům ještě dostupnější. Minimální investici ve výši jednoho milionu korun lze naplnit buď jen ve fondu DYNAMIKA, nebo i v kombinaci

s retailovým INVESTIKA realitním fondem, jedním z největších fondů svého druhu v Česku.



Nový online portál MOJE INVESTIKA zajistí kompletně bezpapírovou administrativu

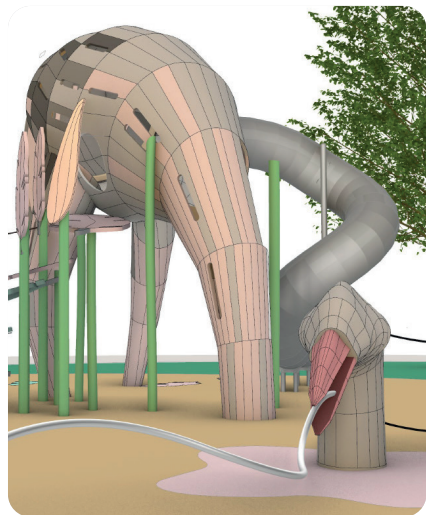
Kromě akvizic a přílivu nových klientů nabraly v INVESTIKA investiční společnosti v prvním čtvrtletí 2022 na intenzitě také práce na zbrusu novém online portálu MOJE INVESTIKA. Systém, jehož spuštění je plánováno již na letošní podzim, přinese kompletně bezpapírovou administrativu jak pro investory, tak pro

finanční a investiční poradce, kteří produkty INVESTIKA investiční společnosti klientům přibližují a zprostředkovávají. Řada interakcí mezi klientem či poradcem a investiční společností sice probíhá digitálně již nyní, nový portál ale zajistí o mnoho vyšší úroveň pohodlí a vylepší uživatelské rozhraní. Zároveň do bezpapí-

rové formy převede i zbývající prvky. Na jediném místě tak bude nově možné sledovat aktuální vývoj portfolia a novinky z investiční společnosti, komunikovat s týmem podpory či pomocí jediného elektronického potvrzení sjednávat investice do všech fondů z rodiny INVESTIKA.

U obchodního centra Galerie Butovice vyroste jedinečné víceúčelové hřiště pro děti i dospělé

předběžná vizualizace jednoho z herních prvků pro děti, zdroj: MONSTRUM



Na pozemcích pražského obchodního centra Galerie Butovice z portfolia INVESTIKA realitního fondu vznikne příští rok multifunkční vícegenerační hřiště, jež nemá v Česku obdoby. Podílet se na něm bude i dánský dodavatel MONSTRUM, který svůj úspěch založil na specifických herních prvcích pro děti sestavených z dřevěných segmentů. Každé hřiště z dílny MONSTRUM se vyznačuje tím, že je jedinečné, reprezentuje určitý příběh a ve srovnání s konkurencí přináší dětem vyšší obtížnost. Konkrétně pro Galerii Butovice je navrženo hřiště s tematikou ptačího nebe, přičemž půjde

o vůbec první instalaci MONSTRUM v Česku a jednu z mála podobného rozsahu v Evropě. Na své si ale v chystaném víceúčelovém volnočasovém prostoru přijdou i dospělí. Návrh počítá například s grilovací zónou, sekcí pro fitness včetně balančních prvků pro seniory či relaxační částí. Galerie Butovice počítá také s výraznou dosadbou zeleně, doplněním mobiliáře a umístěním stánků nabízejících kávu a drobné občerstvení. Otevření první části projektu, jež bude zahrnovat mimo jiné i dětské hřiště MONSTRUM či relaxační zónu, je naplánováno na 2. čtvrtletí 2023.