

NEHNUTEĽNOSTI

v portfóliu INVESTIKA realitní fond,
otevřený podílový fond

iINVEST**i**KA

www.investika.cz

Poslaní realitného fondu INVESTIKA je prostredníctvom realitných aktív dosiahnuť dlhodobu stabilných výnosov

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond umožňuje drobným investorom zarabať na príjmoch z prenájmu rôznych typov kvalitných komerčných nehnuteľností v hodnote niekoľko miliárd českých korún. Investujte pravidelne aj jednorázovo už od veľmi nízkych vkladov a podieľajte sa na atraktívnych výnosoch, ktoré môžu nehnuteľnosti ponúkať. To všetko bez nutnosti ich priamenu nákupu a správy.

Hodnoty nižšie uvedené sú k 31. 12. 2023

Zhodnotenie *

3,40 %

za posledných 12 mesiacov

Fondový kapitál

695,7 mil.

EUR

Počet investorov

69 tisíc

WAULT

4,73 rokov

vážený priemer doby expirácie
nájomných zmlúv

LTV

37,17 %

pomer úveru k fondovému kapitálu

* Údaje o minulých výnosoch, uvedené v tomto dokumente, nie sú zárukou budúceho vývoja. Hodnota investície do podielových fondov môže v priebehu času rásť, alebo klesať. Fond vznikol v roku 2015.

Kvalitné komerčné nehnuteľnosti

Investujeme najmä do prémiových administratívnych budov, obchodných centier, logistických areálov a ďalších kvalitných nehnuteľností v rade rôznych sektorov.

Odolnosť voči inflácii

Súčasťou dlhodobých nájomných zmlúv sú inflačné doložky, ktoré zaisťujú pravidelné navyšovanie nájomného.

Bonitní nájomcovia

Kombinácia bonitných nájomcov a dlhodobých nájomných zmlúv je predpokladom stabilných príjmov fondu.

Diverzifikované portfólio

Portfólio je diverzifikované na úrovni lokality, ale aj na úrovni jednotlivých nájomcov.

Hlavné výhody

Reálne aktíva

Atraktívne výnosy

Nízka vstupná investícia

Česká legislatíva

Významní nájomcovia



Kancelárie

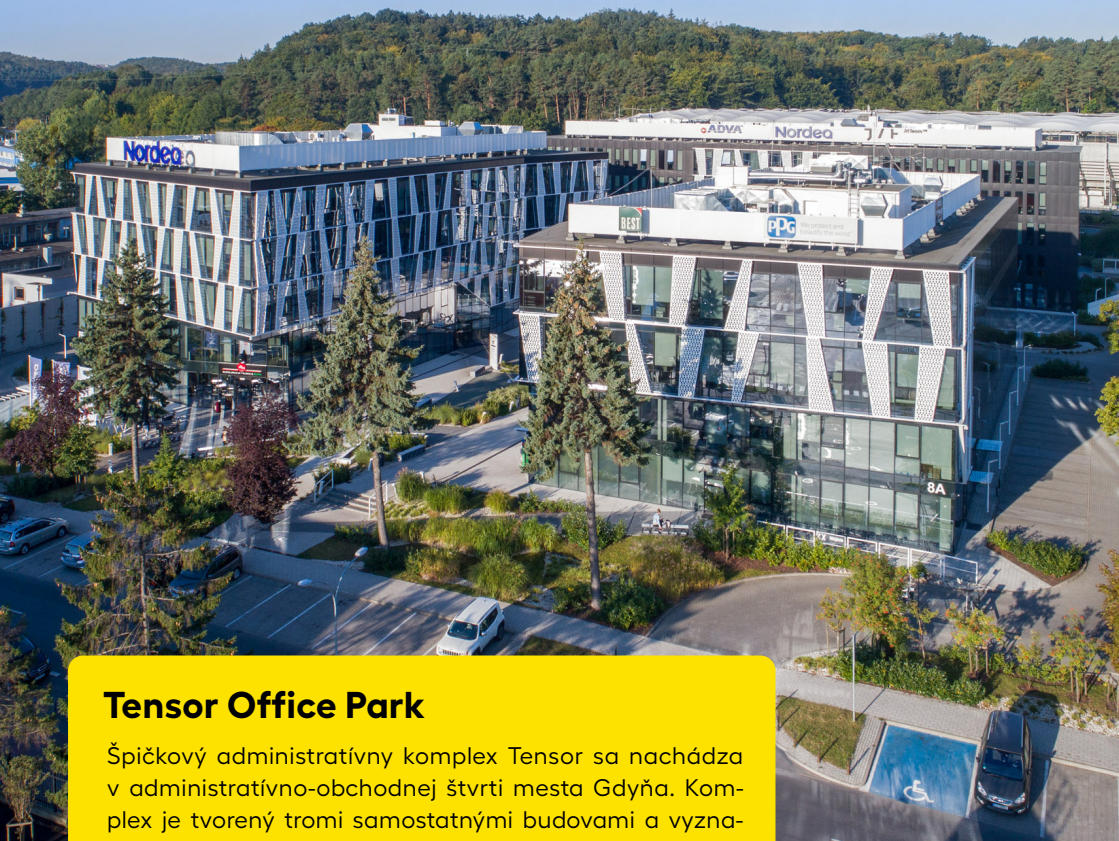
Z dlhodobého hľadiska sa jedná o najstabilnejší sektor komerčných nehnuteľností. V našom portfóliu sú zastúpené ako „áčkové“ kancelárske budovy v Prahe, tak aj administratívne budovy v českých regiónoch, ktoré sú menej citlivé na prípadné trhové zmeny z dôvodu nižšej ponuky týchto nehnuteľností v daných lokalitách. Fond má však vo svojom portfóliu zastúpené aj kancelárske nehnuteľnosti v poľských mestách Katovice, Gdynia či Poznaň. Práve Poľsko vďaka veľkosti a charakteru tamojšieho trhu umožňuje realizáciu transakcií v potrebných objemoch a s požadovanou výnosnosťou, ktorých je na relatívne malom domácom trhu nedostatok. Naše portfólio kancelárskych budov je rozložené, ako podľa kvality a odvetvového zamerania nájomcov, tak aj podľa krajiny pôvodu, čo výrazne prispieva k diverzifikácii a stabilite fondu.

- 1 2 3 **Gdynia (Poľsko)**
- 4 5 6 7 8 **Gdynia (Poľsko)**
- 9 10 **Katovice (Poľsko)**
- 11 **Poznaň (Poľsko)**
- 12 **Praha 5**
- 13 **Praha 5**
- 14 **Pizeň**
- 15 **Praha 2**
- 16 17 **Praha 5**
- 18 **Varšava (Poľsko)**

1

2

3



Tensor Office Park

Špičkový administratívny komplex Tensor sa nachádza v administratívno-obchodnej štvrti mesta Gdynia. Komplex je tvorený tromi samostatnými budovami a vyznačuje sa architektonickou kvalitou, ako aj vynikajúcou polohou v jednom z najatraktívnejších regiónov Poľska a disponuje certifikátom udržateľnosti BREEAM Excellent.

Lokalita

Gdynia (Poľsko)

Prenajímaná plocha

20 074 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

Nordea 

4

5

6

7

8

Office Park Łużycka

Komplex piatich administratívnych budov, s viac ako 28 tisícmi metrami štvorcovými kvalitných kancelárskych plôch, sa nachádza v obchodno-administratívnej štvrti poľského mesta Gdynia. Táto oblasť sa vyznačuje vynikajúcou dopravnou dostupnosťou verejnej i individuálnej dopravy a strategicky výhodnou polohou v rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Tricity. INVESTIKA realitní fond už v rovnakej lokalite vlastní ďalšie špičkové administratívne centrum Tensor. Pri správe a rozvoji oboch areálov, tak môžu vyžiť vzájomných synergii a úspor z rozsahu.

Lokalita

Gdynia (Poľsko)

Prenajímaná plocha

28 690 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

Nordea

Santander

WNS

9

10

FACE2FACE Business Campus

Komplex dvoch moderných kancelárskych budov v centre trojmiliónovej aglomerácie Katovic v Poľsku. Komplex s rozlohou 47 000 m² má certifikát udržateľnosti BREEAM Excelent. Súčasťou komplexu je nádvorie s oddychovými zónami, športoviská, nabíjacie stanice pre elektrické vozidlá a zariadenia pre cyklistov. Vráťane tejto akvizície viac ako polovica celkových príjmov realitného fondu INVESTIKA pochádza zo zahraničných nehnuteľností. Vývoj jednotlivých ekonomík tak má čoraz menší vplyv na celkovú výkonnosť fondu, čo výrazne prispieva k jeho dlhodobej stabilite.

Lokalita

Katovice (Poľsko)

Prenajímaná plocha

47 170 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

Deloitte.



Honeywell

Capgemini



Szyperská Office Center

Kancelárske centrum Szyperská sa v marci 2021 stalo prvou zahraničnou budovou v portfóliu Investika realitného fondu. Otvorilo tak cestu k ďalším akvizíciám mimo územie ČR, ktorých fond od tej doby zrealizoval hneď niekoľko. Moderný sedempodlažný kancelársky objekt s podzemným parkoviskom leží na brehu rieky Warty v bezprostrednej blízkosti centra Poznane - piateho najväčšieho mesta v Poľsku.

Lokalita

Poznaň (Poľsko)

Prenajímaná plocha

19 195 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



Okresný
súd

Úrad
práce





Karla Engliš 4

Šestposchodová moderná kancelárska budova s podzemným parkoviskom je charakteristická svojou sklenenou fasádou. Lokalita Praha - Anděl, kde sa budova nachádza, disponuje výbornou občianskou vybavenosťou a ľahkou dostupnosťou.

Lokalita

Praha – Smíchov

Prenajímaná plocha

4 465 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

CHEP
A Brambles Company

UBX

Boston Scientific

ROUINY GRÁFVÁL



Avenir E

Samostatne stojaca prémiová administratívna nehnuteľnosť Avenir E je súčasťou komplexu Avenir Business Park na pomedzí pražských Butovic a Jinonic. V roku 2008 budova získala prestížne ocenenie Best of Reality.

Lokalita

Praha – Jinonice

Prenajímaná plocha

6 738 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

QPROPERTY

Heró

IBA
GROUP

REALACTIVA

Citfin



Business Center Bohemia

Šestnásťposchodová moderná kancelárska budova, miestne známa ako „mrakodrap“, je najvyššou stavbou v celej Plzni. Ako jedna z mála nehnuteľností v centre Plzne spĺňa kritéria pre moderné kancelárie triedy „A“.

Lokalita

Plzeň

Prenajímaná plocha

8 284 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

SIEMENS



MONETA





Historická vila U Zvonařky

Táto trofejná nehnuteľnosť je umiestnená v tradičnej rezidenčnej lokalite na pražských Vinohradoch. Jedná sa o jednu z najžiadanejších častí hlavného mesta pre rezidenčné využitie, ako aj pre exkluzívne kancelárie či reprezentatívne sídlo spoločnosti.

Lokalita

Praha – Vinohrady

Prenajímaná plocha

764 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

 QPROPERTY

16

17



Pekařská Office Park

Komplex dvoch kancelárskych budov Pekařská Office Park splňuje všetky štandardné požiadavky pre moderné administratívne priestory a nachádza sa v atraktívnej lokalite mestskej časti Praha 5.

Lokalita

Praha – Jinonice

Prenajímaná plocha

8 052 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY





Royal Trakt Offices

Táto historická budova vo varšavskej diplomatickej štvrti, ktorá ako jedna z mála unikla zničeniu počas druhej svetovej vojny, ponúka moderné zrekonštruované kancelárske priestory a podzemné parkovisko. V okolí sa nachádza množstvo vládnych inštitúcií, veľvyslanectiev, luxusných obchodov, reštaurácií a hotelov.

Lokalita

Varšava (Poľsko)

Prenajímaná plocha

3 482 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



Obchodné centrá

Miesto prémiových obchodných centier, ktoré môžu byť významne vystavené vonkajším vplyvom vrátane úbytku turistov sa INVESTIKA realitní fond zameriava na menšie a stredné lokálne centrá pre každodenné nakupovanie, ktoré dobre odolávajú prípadným turbulenciám na trhu. Príkladom je obchodné centrum Galerie Butovice, kde sa aj v období pandémie koronavírusu podarilo prenajať niekoľko nových predajných jednotiek a udržať stabilný príjem i obsadenosť centra.



Galerie Butovice

Šieste najväčšie obchodné centrum v Prahe sa nachádza v strede dynamicky sa rozrastajúcej rezidenčnej a kancelárskej oblasti pražských Jinonic. Vďaka bezprostrednej blízkosti stanice metra Nové Butovice a veľkokapacitnému parkovisku sa vyznačuje výbornou dopravnou dostupnosťou.

Lokalita

Praha – Jinonice

Prenajímaná plocha

50 089 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

xxx utz albert INTERSPORT JYSK sinsay

H&M PREMEXYBY NEWYORKER CCC M

Bankové domy

Tieto svojou povahou konzervatívne nehnuteľnosti fungujú v portfóliu INVESTIKA realitného fondu najmä ako stabilizačný prvok, pretože medzi ich dlhodobých nájomcov patria najväčšie české banky. Finančný sektor v Česku v minulosti opakovane preukázal svoju silnú odolnosť proti dopadom výkyvov na svetových trhoch. Výhodou bankových nehnuteľností v majetku fondu je taktiež ich regionálna diverzifikácia a poloha vo frekventovaných lokalitách veľkých českých miest.

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

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

Portfólio bankových domov

Jedná sa celkom o desať nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v centre regionálnych miest naprieč Českou republikou. Významnými nájomcami portfólia sú bankové inštitúcie s dlhodobou nájomnou zmluvou.

Celková prenajímaná plocha

10 947 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



Logistické a priemyselné areály

V súčasnosti sa jedná o jeden z najžiadanejších sektorov, ktorý výrazne posilňuje. Dlhodobým faktorom jeho rastu je mimo iné rozširovanie e-commerce, ktorý ku svojmu fungovaniu potrebuje logistické zázemie. Tento sektor sa vyznačuje vysokou mierou obsadenosti a nízkou ponukou vhodných budov na trhu. Hodnota logistických nehnuteľností je tvorená predovšetkým dlhodobými nájomnými zmluvami a atraktivitou lokalít s dôrazom na dobrú dopravnú dostupnosť.

30 **Vratislav (Poľsko)**

31 **Gdaňsk (Poľsko)**

32 **Vratislav (Poľsko)**

33 **Jičín**

34 **Liberec**

35 **Litomyšl**

36 **Moravčice**



Výrobno-logistický areál ADIENT

Nehnutelnosť v atraktívnej lokalite, ktorá je dlhodobo obsadená stabilným nájomcom v podobe americkej spoločnosti pôsojacej v oblasti automotive. Celý areál sa vyznačuje vysokou úrovňou použitých technológií.

Lokalita

Vratislav (Polsko)

Prenajímateľná plocha

41 000 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



31

32



Servisné centrá MAN Truck and Bus

Súbor dvoch značkových servisných centier, ktoré sa nachádzajú vo vynikajúcich lokalitách s priamym napojením na poľskú diaľničnú sieť, je obsadený výhradným nájomcom na základe dlhodobej nájomnej zmluvy.

Lokalita

Gdaňsk a Vratislav (Poľsko)

Prenajímaná plocha

7 917 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



33

34

35

36



Logistické areály C.S. Cargo

Portfólio štyroch logistických areálov v Jičine, Liberci, Litomyšli a Moravčiciach je obsadené výhradným nájomcom, ktorým je významná logistická spoločnosť C.S. Cargo.

Lokalita

Jičín, Liberec, Litomyšl, Moravčice

Prenajímaná plocha

22 644 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

CSCARGO

Dátové centrá

Z globálneho hľadiska sa jedná o veľmi žiadaný a rýchlo posilujúci sektor, ktorého rozvoj navyše akcelerovala pandémia koronavírusu spojená s nárastom práce z domova a pokračujúcim rozmachom cloudového riešenia a obecného zdieľania dát. Očakávame, že tento sektor bude s vývojom nových IT technológií dlhodobo posilňovať.



Dátové a business centrum Písek

Moderný kancelársky komplex sa nachádza v Písku v tesnej blízkosti najväčšej priemyselnej zóny v Juhočeskom kraji. Budova prešla kompletnou rekonštrukciou a teraz je tiež z časti využívaná ako dátové centrum.

Lokalita

Písek

Prenajímaná plocha

5 803 m²

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

snop

jiri
models.

Rezidencie

Rezidenčný segment v Česku a zahraničí vnímame ako vhodnú a dôležitú súčasť široko diverzifikovaného portfólia nehnuteľností. Investícia do rezidenčného segmentu dlhodobo chráni investované prostriedky proti inflácii. Rast cien stavebných prác a nedostatok ponuky sa odráža i v náraste cien nehnuteľností.

38 **Praha 4**

39 **Praha 5**

40 **Mallorca (Španielsko)**

38

39

40



Portfólio trofejných nehnuteľností

Celkom tri rezidenčné objekty v exkluzívnych lokalitách. Okrem dvoch nadštandardne zrekonštruovaných víl v Prahe sa jedná tiež o nehnuteľnosť na španielskom ostrove Mallorca

Lokalita

Praha, Mallorca (Španielsko)

Prenajímaná plocha

1 950 m²

Účel držania

trvalý uchovateľ hodnoty, development, možnosť prenájmu

Ostatné nehnuteľnosti

Tieto aktíva majú v portfóliu doplnkovú funkciu. Jedná sa o nehnuteľnosti, ktoré sú určené napríklad k developerskej činnosti, prenájmu alebo k výhodnému predaju. Fondu prinášajú výnos vďaka rastu ich hodnoty v čase, marži z predaja, alebo z ich zhodnotenia prostredníctvom rekonštrukcie či developmentu.

41 Lipno nad Vltavou

42 Koloděje nad Lužnicí

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

46 47 48 49 Istrie (Chorvatsko)



INVESTIKA MOLO Lipno Residence

Developerský projekt, ktorý vyrástol na brehu Lipenskej priehrady obsahuje viac ako 90 luxusných bytov. Komplex je určený primárne k rekreácii, prípadne ako druhý domov pre náročnú klientelu.

Lokalita

Lipno nad Vltavou

Plocha nehnuteľnosti

2 129 m²

Účel držania

Development s následným predajom



Zámok Mitrowicz

Jedinečný, citlivo zreštaurovaný barokový zámok z roku 1565 s krásnym areálom neďaleko brehu rieky Lužnica. V súčasnej dobe tu prebieha development.

Lokalita

Koloděje nad Lužnicí

Plocha nehnuteľnosti

1 120 m²

Účel držania

Redevelopment
s garantovaným výnosom

43

44

45



Pozemky pre turistickú výstavbu

Parcela na španielskej Malorke s výhľadom na more a ďalšie zhruba 4 hektáry pri pobreží Istrijského polostrova. INVESTIKA realitný fond plánuje tieto pozemky pripraviť na development s následným predajom. Tieto projekty, ktoré majú veľký potenciál atraktívneho budúceho zhodnotenia, sa skvele hodí do portfólia fondu ako doplnkové aktívum.

Lokalita

Fažana (Chorvatsko), Mallorca (Španielsko)

Plocha nehnuteľnosti

45 860 m²

Účel držania

Development s následným predajom

46

47

48

49



Grand Sea Villas

Súbor štyroch citlivo zrekonštruovaných luxusných vil v prímorskom letovisku Grand Sea Villas, ktoré sa nachádza v blízkosti chorvátskych hraníc so Slovinskom. Každá budova sa nachádza len pár metrov od pláže, ponúka úchvatný výhľad na Jadranské more a je plne vybavená vrátane vlastného bazéna. Pre INVESTIKA realitní fond predstavuje táto akvizícia prírastok do portfólia, ktorý prináša geografickú diverzifikáciu v stabilnom segmente luxusných rezidencií.

Lokalita

Istrie (Chorvátsko)

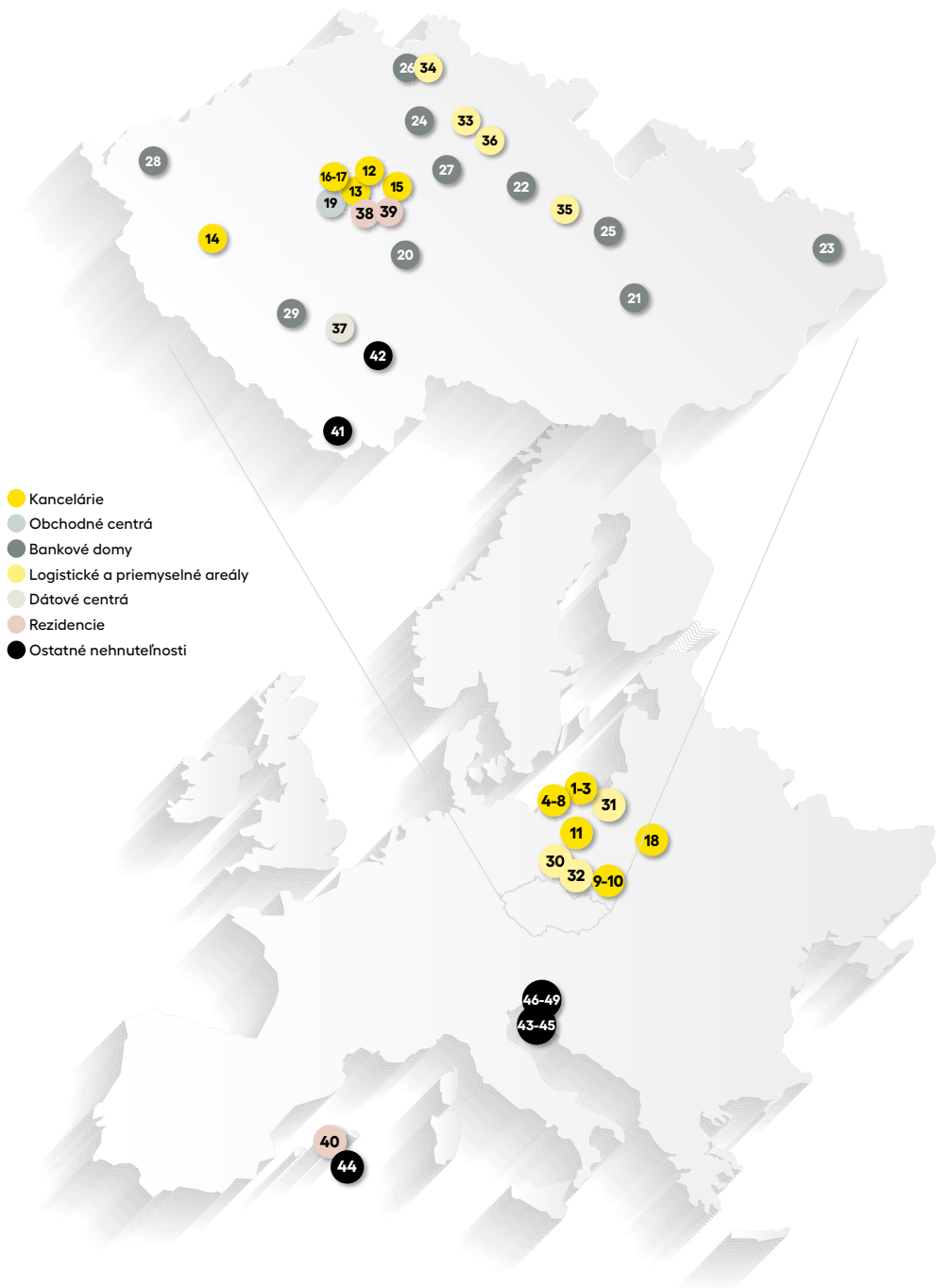
Plocha nehnuteľnosti

2 684 m²

Účel držania

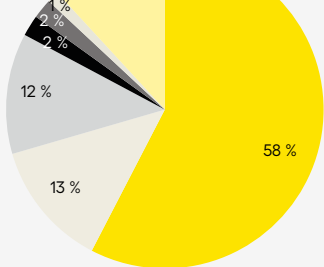
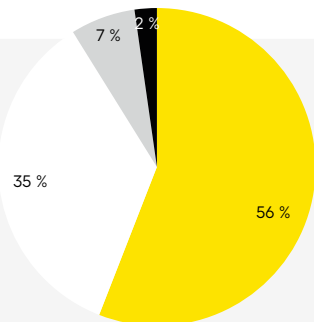
Výnosy z prenájmu





Geografická diverzifikácia

- 56 % Poľsko
- 35 % Česká republika
- 7 % Chorvátsko
- 2 % Španielsko

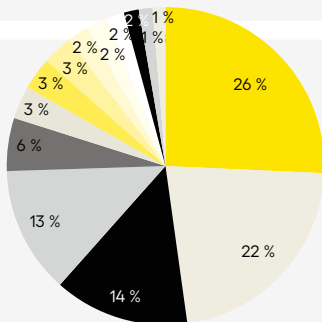


Sektorová diverzifikácia

- 58 % Kancelárie
- 13 % Logistika
- 12 % Retail
- 2 % Dátové centrum
- 2 % Portfólio bankových domov
- 1 % Rezidencie
- 12 % Ostatné

Diverzifikácia odvetvia

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 26 % IT | 3 % Predaj nábytku |
| 22 % Logistika | 2 % Ubytovacie a stravovacie služby |
| 14 % Bankovníctvo, financie | 2 % Výroba |
| 13 % Ostatné služby | 2 % Farmácia a zdravotníctvo |
| 6 % Ostatný maloobchod | 2 % Verejná správa |
| 3 % Predaj potravín | 1 % Automotive |
| 3 % Realitná činnosť | 1 % Vzdelávanie |



Tento propagačný materiál vytvorila INVESTIKA, investiční společnost, a.s. a je platný k 31. 12. 2023 vrátane tu uvedených údajov. Informácie uvedené v tomto letáku majú iba informačný charakter a ich účelom nie je nahraďiť dokument s kľúčovými informáciami alebo štatút, či poskytnúť jeho kompletné zhrnutie. Pred rozhodnutím investovať do fondu by mal potenciálny investor venovať pozornosť dokumentu s kľúčovými informáciami a štatútu fondu. Údaje o minulých výnosoch uvedené v tomto dokumente nie sú zárukou budúceho vývoja. Hodnota investície do podielových fondov môže v čase stúpať aj klesať. INVESTIKA, investiční společnost, a.s. ani iná osoba nezaručuje návratnosť pôvodne investovanej čiastky, nepreberá zodpovednosť za konania učinené na základe údajov uvedených v tomto dokumente, ani za presnosť a úplnosť týchto údajov, a doporučuje investorom konzultovať investičné zábery s odbornými poradcami, vrátane daňových poradcov. Ďalšie informácie, dokument s kľúčovými informáciami aj štatút fondu môžete získať na korešpondenčnej adrese INVESTIKA, investiční společnost, a.s. alebo na www.investika.cz. Všetky údaje o výkonnosti uvedené v tomto letáku sa týkajú výhradne EUR triedy podielových listov.



iINVEST**i**KA

© 2023