

# NEMOVITOSTI

v portfoliu INVESTIKA realitního fondu,  
otevřeného podílového fondu

**i**INVESTIKA

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

# 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 30. 9. 2023

Zhodnocení \*

## 4,69 %

za posledních 12 měsíců

Fondový kapitál

## 16,28 mld.

Kč

Počet investorů

## 66 tisíc

WAULT

## 4,94 let

vážený průměr doby expirace  
nájemních smluv

LTV

## 36,64 %

podíl úvěru na fondovém kapitálu

\* Údaje o minulých výnosech uvedených v tomto dokumentu nejsou zárukou budoucího vývoje. Hodnota investice do podílových fondů může v průběhu času stoupat i klesat. Fond vznikl v roce 2015.

## 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



Heřo

INTERSPORT



aramark



T Mobile

CSCARGO



HiPP



ČESKÁ  
sportelna

albert

GENERALI  
ČESKÁ POJIŠTOVNA



Honeywell



Boston  
Scientific



CHEP  
A Brambles Company

ADIANT

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 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

Nordea 

4

5

6

7

8

## 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

Nordea

Santander

WNS

## FACE2FACE Business Campus

Komplex dvou moderních kancelářských budov v centru třímilionové aglomerace polských Katovic. Areál o 47 tisících metrech čtvrtěních 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

47 170 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

Deloitte.



Honeywell

Capgemini



## 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 Poznaň – pátého největšího města v Polsku.

**Lokalita**

Poznaň (Polsko)

**Pronajímatelná plocha**

19 195 m<sup>2</sup>

**Účel držby**

Výnosy z pronájmu

**Významní nájemci**



Okresní  
soud

Úřad  
práce







## Karla Engliš 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

**CHEP**  
A Brambles Company

**UBX**

**Boston Scientific**

**ROUNY GRÁFVÁL**



## 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

QPROPERTY

Hero

IBA  
GROUP

REALACTIVA



## 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 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

SIEMENS



MONETA





## Historická vila U Zvonářky

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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

QPROPERTY

16

17



## 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci





## Royal Trakt Offices

Historická budova v diplomatické čtvrti Varšavy, která jako jedna z mála unikla zkáze během 2. světové války, poskytuje moderně zrekonstruované 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 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

CEC  
GROUP

# 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<sup>2</sup>

**Účel držby**

Výnosy z pronájmu

**Významní nájemci**

xxx utz albert INTERSPORT JYSK sinsay

# 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**

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

## 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<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci



# 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 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci



31

32



## 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 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci



33

34

35

36



## 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, Moravčice

Pronajímatelná plocha

22 644 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

Významní nájemci

snop

jiri  
models.

# 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)

38

39

40



## Portfolio trofejních rezidencí

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

Lokalita

Praha, Mallorca (Španělsko)

Pronajímatelná plocha

1 950 m<sup>2</sup>

Účel držby

trvalý uchovatel hodnoty, development,  
možnost pronájmu

# Ostatní nemovitosti

Tato aktiva mají v portfoliu doplňkovou funkci. Jedná se o nemovitosti, které jsou určeny 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 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<sup>2</sup>

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<sup>2</sup>

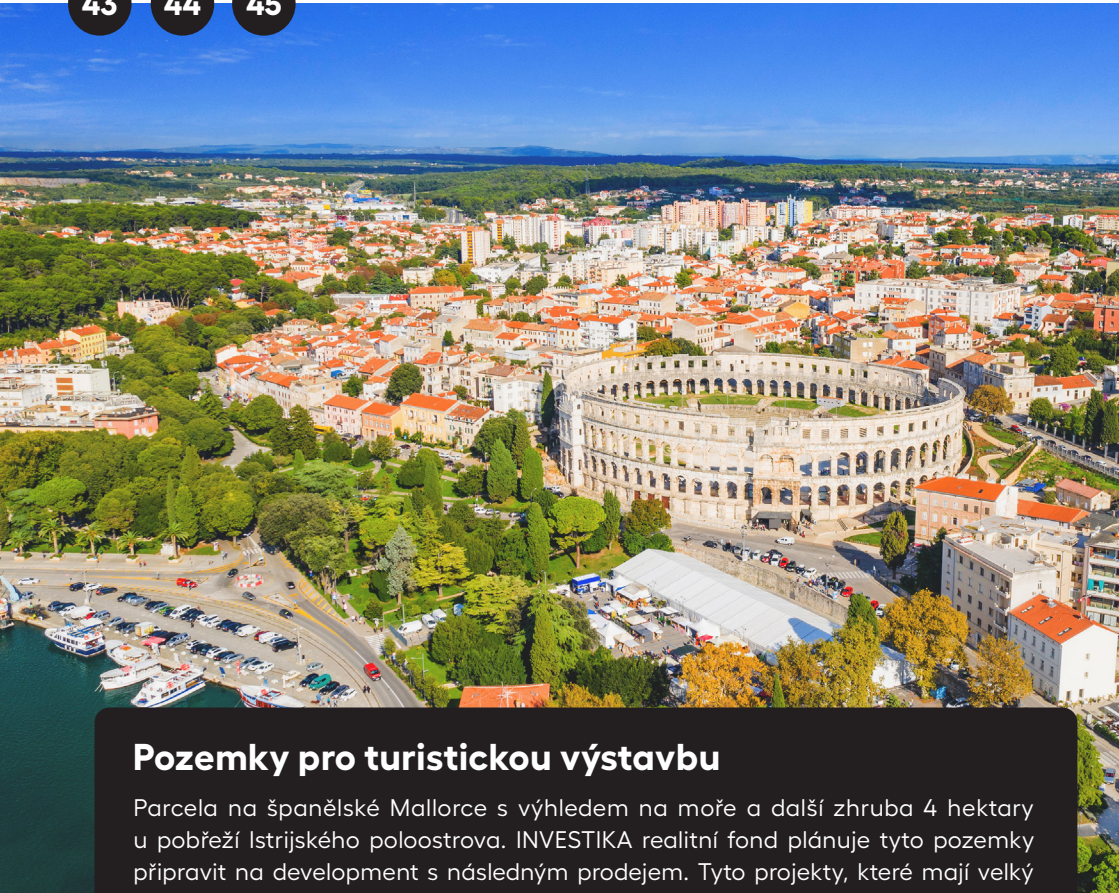
Účel držby

Redevelopment  
s garantovaným výnosem

43

44

45



## 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<sup>2</sup>

Účel držby

Development s následným prodejem

46

47

48

49



## Grand Sea Villas

Soubor čtyř citlivě zrenovovaných luxusních vil v přímořském resortu Grand Sea Villas nacházejícím se v blízkosti chorvatských hranic se Slovinskem. 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

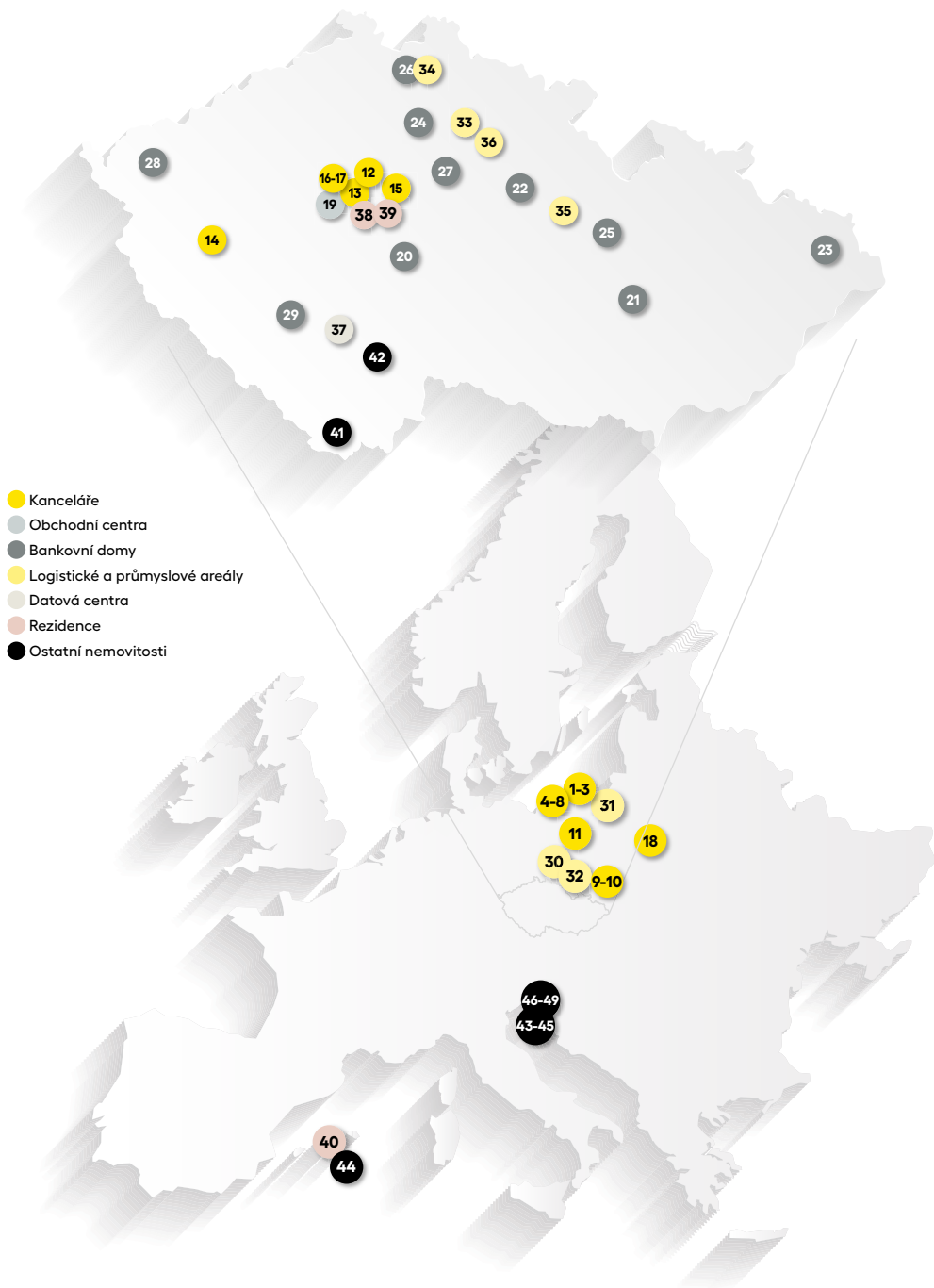
2 684 m<sup>2</sup>

Účel držby

Výnosy z pronájmu

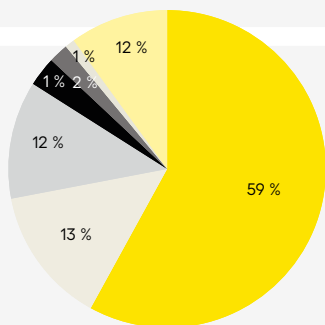
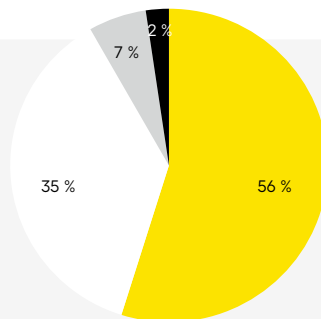






## Geografická diverzifikace

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

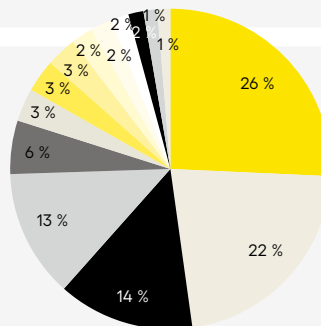


## Sektorová diverzifikace

59 % Kanceláře  
13 % Logistika  
12 % Retail  
1 % Datové centrum  
2 % Portfolio bankovních domů  
1 % Rezidence  
12 % Ostatní

## Odvětvová diverzifikace

26 % IT  
22 % Logistika  
14 % Bankovníctví, 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





**i**INVEST**i**KA

© 2023