

# NEHNUTEĽNOSTI

v portfóliu INVESTIKA realitného fondu,  
otvoreného podielového fondu

**i**INVESTIKA

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

# Poslaním realitného fondu INVESTIKA je prostredníctvom realitných aktív dosahovať dlhodobu stabilných výnosov

INVESTIKA realitný fond, otvorený podielový fond umožňuje drobným investorom zarábať na príjmoch z prenájmu rôznych typov kvalitných komerčných nehnuteľností v hodnote až 1,1 mld. EUR. Investujte pravidelne aj jednorazovo už od veľmi nízkych čiastok a podieľajte sa na atraktívnych výnosoch, ktoré môžu nehnuteľnosti ponúkať. To všetko bez nutnosti ich priameho nákupu a správy.

Hodnoty nižšie uvedené sú k 31. 12. 2024

Zhodnotenie

## 4,50 %

za posledných 12 mesiacov  
trieda EUR

Zhodnotenie

## 32,17 %

od vzniku fondu  
trieda EUR

Fondový kapitál

## 850,7 mil.

EUR

Počet investorov

## 82 tisíc

WAULT

## 4,25 roka

vážený priemer doby expirácie  
nájomných zmlúv

LTV

## 35,81 %

podiel úveru na fondovom kapitále

## 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 navýšovanie nájomného.

## Bonitní nájomcovia

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

## Diverzifikované portfólio

Portfólio je diverzifikované na úrovni typov nehnuteľností, na úrovni lokality aj na úrovni jednotlivých nájomcov.

## Hlavné výhody

Reálne aktíva

Atraktívny výnos

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 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, Varšava 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 tak rozložené ako podľa kvality a odvetvového zameranie nájomcov, tak aj podľa krajiny pôvodu, čo výrazne prispieva k diverzifikácii a stabilite fondu.

- 1 Varšava (Poľsko)
- 2 Varšava (Poľsko)
- 3 4 5 Gdynia (Poľsko)
- 6 7 8 9 10 Gdynia (Poľsko)
- 11 12 Katovice (Poľsko)
- 13 Poznaň (Poľsko)
- 14 Praha 5
- 15 Praha 5
- 16 Plzeň
- 17 Praha 2
- 18 19 Praha 5

1



## P180

Budova P180 bola postavená v roku 2022 a nachádza sa v blízkosti varšavskej biznisovej štvrti Mokotów, ktorá sa teší skvelej dopravnej dostupnosti. Pätnásť poschodová, prémiová budova ponúka svojim nájomcom kancelárske a obchodné priestory triedy A. Stavba spĺňa najvyššie kritériá medzinárodnej environmentálnej certifikácie LEED na úrovni Platinum a medzinárodnej certifikácie kvality vnútorného prostredia a vďaka tomu patrí medzi najudržateľnejšie nehnuteľnosti v portfóliu.

Lokalita

Varšava (Poľsko)

Prenajímaná plocha

31 873 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

**BAT**  
POLAND

**Barentz.**

**netcompany**

 **CENTRUM PROJEKTÓW  
EUROPEJSKICH**

## 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 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

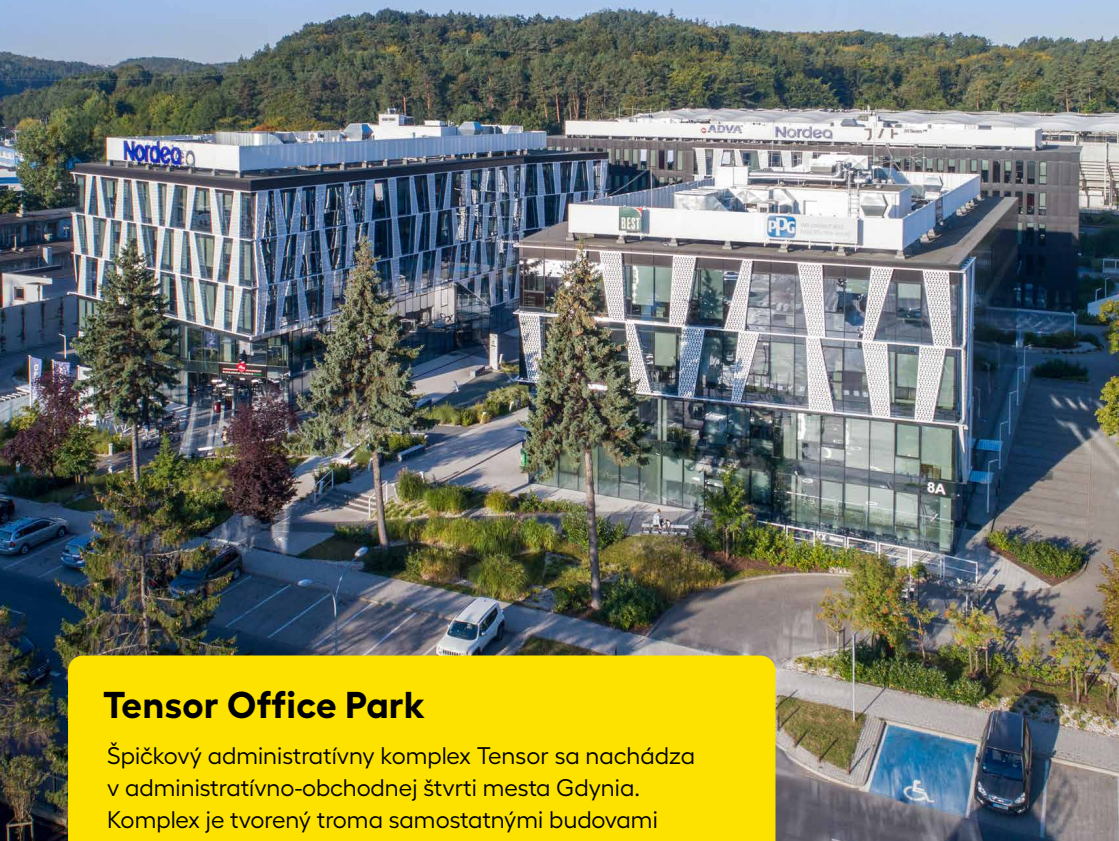
Významní nájomcovia



3

4

5



## Tensor Office Park

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

Lokalita

Gdynia (Poľsko)

Prenajímaná plocha

20 074 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

Nordea



6

7

8

9

10

## Office Park Łużycka

Komplex piatich administratívnych budov s viac ako 28 tisíc metrami štvorcovými kvalitných kancelárskych plôch sa nachádza v obchodno-administratívnej štvrti poľského mesta Gdynia. Táto oblasť sa vyznačuje vynikajúcou dopravnou dostupnosťou verejnou aj individuálnou dopravou a strategicky výhodnou polohou v rýchlo sa rozvíjajúcej oblasti Tricity. INVESTIKA realitný fond už v rovnakej lokalite vlastní ďalšie špičkové administratívne centrum Tensor. Pri správe a rozvoji oboch areálov tak môže využiť vzájomnú synergiu a úsporu z rozsahu.

Lokalita

Gdynia (Poľsko)

Prenajímaná plocha

28 690 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

Nordea

Santander

WNS

nexler

greenway

cellnex





## FACE2FACE Business Campus

Komplex dvoch moderných kancelárskych budov v centre trojmiliónovej aglomerácie poľských Katovíc. Areál o 47 tisícoch metroch štvrtkových kvalitných prenajímateľných plôch disponuje certifikátom udržateľnosti BREEAM Excelent. Súčasťou areálu je nádvorie s odpočinkovými zónami, športovými ihriskami, nabíjacími stanicami pre elektromobily a zázemím pre cyklopravu. Po započítaní tejto akvizície už plynie viac ako polovica celkových výnosov INVESTIKA realitného fondu zo zahraničných nehnuteľností. Vývoj jednotlivých ekonomík tak ovplyvňuje celkovú výkonnosť fondu čím ďalej menej, čo výrazne prispieva k jeho dlhodobej stabilite.

Lokalita

Katovice (Poľsko)

Prenajímaná plocha

47 206 m<sup>2</sup>

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 územia ČR, ktorých fond odvtedy 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 m<sup>2</sup>

**Účel držania**

Výnosy z prenájmu

**Významní nájomcovia**



Okresný  
súd

Úrad  
práce



## Karla Engliš 4

Šesťposchodová moderná kancelárska budova s podzemným parkoviskom je charakteristická svojou sklenenou fasádou. Lokalita Praha-Anjel, kde sa budova nachádza, disponuje výbornou občianskou vybavenosťou, ľahkou dostupnosťou a je jednou z dlhodobo najvyšších dopytov po kancelárskych priestoroch.

Lokalita

Praha – Smíchov

Prenajímaná plocha

4 465 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

**CHEP**  
A Brambles Company

**UBX**

Boston  
Scientific



## Avenir E

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

Lokalita

Praha – Jinonice

Prenajímaná plocha

6 738 m<sup>2</sup>

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 kritériá pre moderné kancelárie triedy „A“.

Lokalita

Plzeň

Prenajímaná plocha

8 284 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

SIEMENS

ADP

MONETA

GENERALI

ČNB  
NÁRODNÍ  
BANKA



## 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 ako pre rezidenčné využitie, ako aj pre exkluzívne kancelárie či reprezentatívne sídlo spoločnosti.

Lokalita

Praha – Vinohrady

Prenajímaná plocha

764 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

QPROPERTY

18

19



## Pekařská Office Park

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

Lokalita

Praha – Jinonice

Prenajímaná plocha

8 052 m<sup>2</sup>

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 realitný fond zameriava na menšie a stredné lokálne centrá pre každodenné nakupovanie, ktoré dobre odolávajú prípadným turbulenciám na trhu. Príkladom je obchodné centrum Galérie Butovice, kde sa aj v období koronavírusovej pandémie podarilo prenajať niekoľko nových predajných jednotiek a udržať stabilný príjem aj obsadenosť centra.





## Galerie Butovice

Šieste najväčšie obchodné centrum v Prahe sa nachádza uprostred 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 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

xxx utz albert INTERSPORT JYSK sinsay

H&M FERRIS FERRY NEWYORKER CCC M

# Bankové domy

Tieto svojou povahou konzervatívnej nehnuteľnosti fungujú v portfóliu INVESTIKA realitného fondu najmä ako stabilizačný prvok, pretože medzi ich dlhodobé nájomcu 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 tiež ich regionálna diverzifikácia a poloha vo frekventovaných lokalitách veľkých českých miest.

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

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30



## Portfólio bankových domov

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

Celková prenajímaná plocha

10 947 m<sup>2</sup>

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 okrem iného rozširovanie e-commerce, ktoré k svojmu fungovaniu potrebuje logistické zázemie. Tento sektor sa vyznačuje vysokou mierou obsadenosti a nízkou ponukou vhodných budov na trhu. Hodnota logistických nehnuteľností je tvorená najmä dlhodobými nájomnými zmluvami a atraktivitou lokalít s dôrazom na dobrú dopravnú dostupnosť.

31 Bydhošť (Poľsko) 32 Poznaň (Poľsko) 33 Krakov (Poľsko) 34 Gdaňsk (Poľsko)

35 Kielce (Poľsko)

36 Vratislav (Poľsko)

37 Gdaňsk (Poľsko)

38 Vratislav (Poľsko)

39 Jičín

40 Liberec

41 Litomyšl

42 Moravčice

31

32

33






34

35



## 7R

Portfólio piatich logistických parkov 7R sa skladá z kvalitných nehnuteľností, ktoré sú dlhodobo prenajaté renomovaným výrobným, logistickým, maloobchodným a e-commerce firmám. Akvizícia prispieva ku geografickej a sektorovej diverzifikácii portfólia INVESTIKA realitného fondu a k zaisteniu dlhodobého cieľového výnosu. Nehnuteľnosti sa nachádzajú vo výborne dopravne dostupných lokalitách a vyznačujú sa funkčnými dispozíciami a medzinárodnou environmentálnou certifikáciou BREEAM a na vybraných halách sú inštalované fotovoltaičné panely.

Lokalita	Gdaňsk, Kielce, Bydgoszcz, Poznaň, Krakov (Poľsko)
Prenajímaná plocha	211 000 m <sup>2</sup>
Účel držania	Výnosy z prenájmu
Významní nájomcovia	    



## Výrobno-logistický areál ADIENT

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

Lokalita

Vratislav (Poľsko)

Prenajímateľná plocha

41 000 m<sup>2</sup>

Účel držania

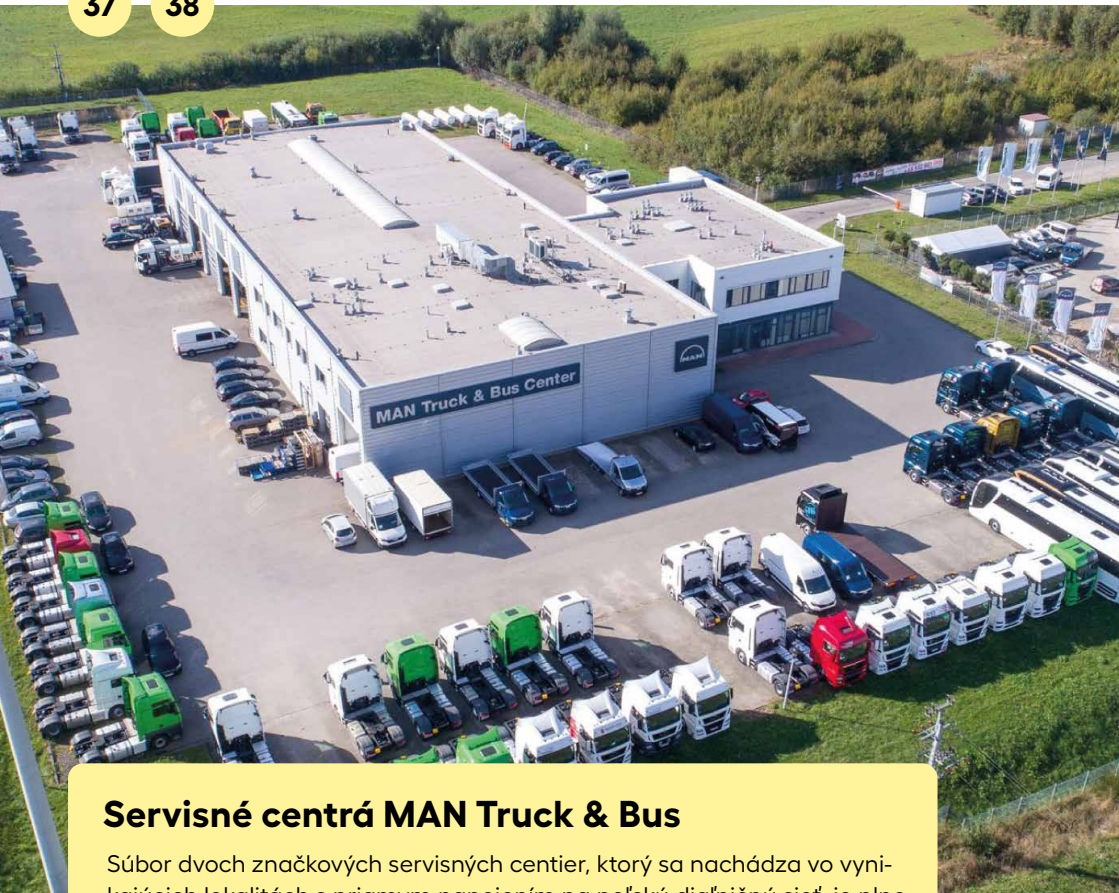
Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



37

38



## Servisné centrá MAN Truck & Bus

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

Lokalita

Gdaňsk a Vratislav (Poľsko)

Prenajímaná plocha

7 917 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia



39

40

41

42



## Logistické areály C.S. Cargo

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

Lokalita

Jičín, Liberec, Litomyšl

Prenajímaná plocha

22 644 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

**CSCARGO**



# Dátové centrá

Z globálneho hľadiska sa jedná o veľmi žiadaný a rýchlo posilňujúci sektor, ktorého rozvoj navyše akcelerovala koronavírusová pandémia spojená s nárastom práce z domu a pokračujúcim rozmachom cloudových riešení aj všeobecného zdieľanie 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 sčasti využívaná ako dátové centrum.

Lokalita

Písek

Prenajímaná plocha

5 803 m<sup>2</sup>

Účel držania

Výnosy z prenájmu

Významní nájomcovia

T Mobile

jiri  
models

rodentica

ABRA

# Rezidencie

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

44 **Praha 4**

45 **Praha 5**

46 **Mallorca (Španielsko)**

44

45

46



## Portfólio trofejných nehnuteľností

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

**Lokalita**

Praha, Mallorca (Španielsko)

**Prenajímaná plocha**

1 950 m<sup>2</sup>

**Účel držania**

trvalý uchovateľ hodnoty, development,  
možnosť prenájmu

# Ostatné nehnuteľnosti

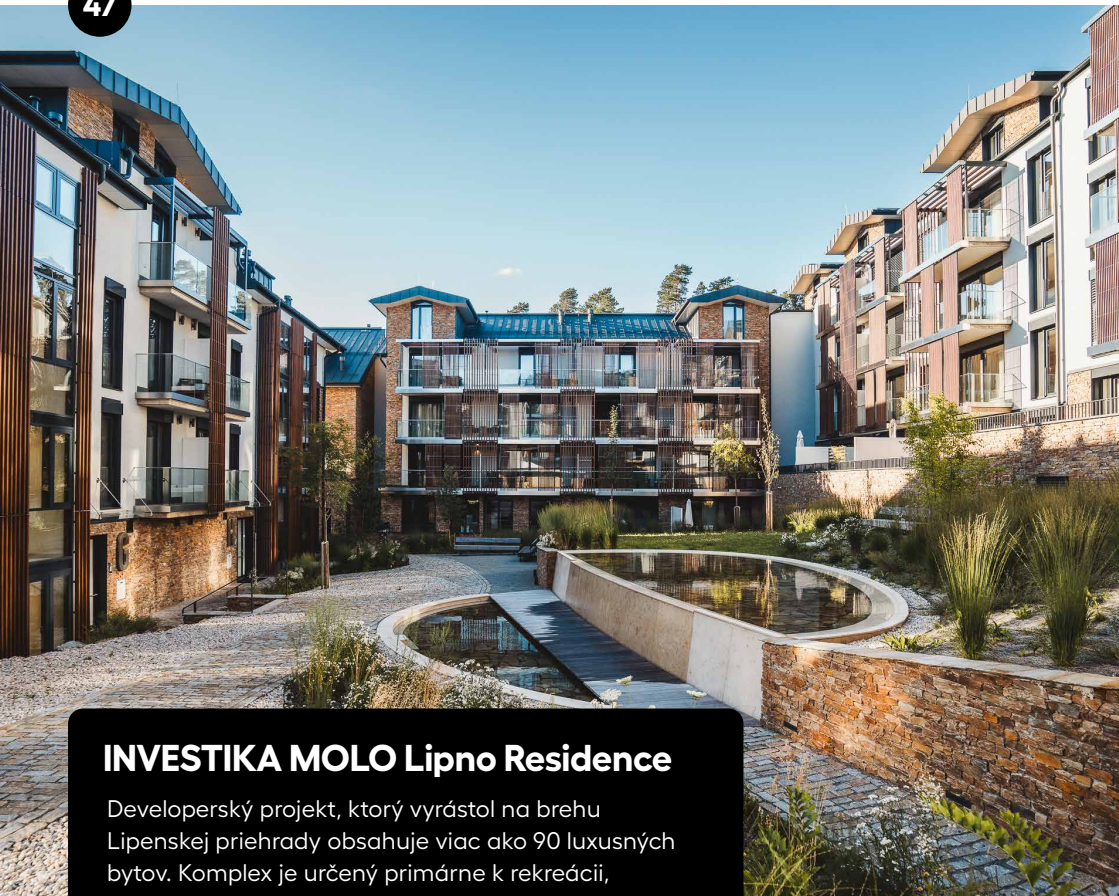
Tieto aktíva majú v portfóliu doplnkovú funkciu. Jedná sa o nehnuteľnosti, ktoré sú určené napríklad k developerskej činnosti, prenájmu alebo k výhodnému predaju. Fondu prinášajú výnos vďaka rastu ich hodnoty v čase, marži z predaja, alebo z ich zhodnotenia prostredníctvom rekonštrukcie či developmentu.

47 Lipno nad Vltavou

48 Koloděje nad Lužnicí

49 50 51 Fažana (Chorvátsko), Mallorca (Španielsko)

52 53 54 55 56 Istrije (Chorvátsko)



## 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

Účel držania

Redevelopment  
s garantovaným výnosom

49

50

51



## Pozemky pre turistickú výstavbu

Parcela na španielskej Malorke s výhľadom na more a ďalšie zhruba 4 hektáry pri pobreží Istrijského polostrova. INVESTIKA realitní 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 (Chorvátsko), Mallorca (Španielsko)

Plocha nehnuteľnosti

45 860 m<sup>2</sup>

Účel držania

Development s následným predajom



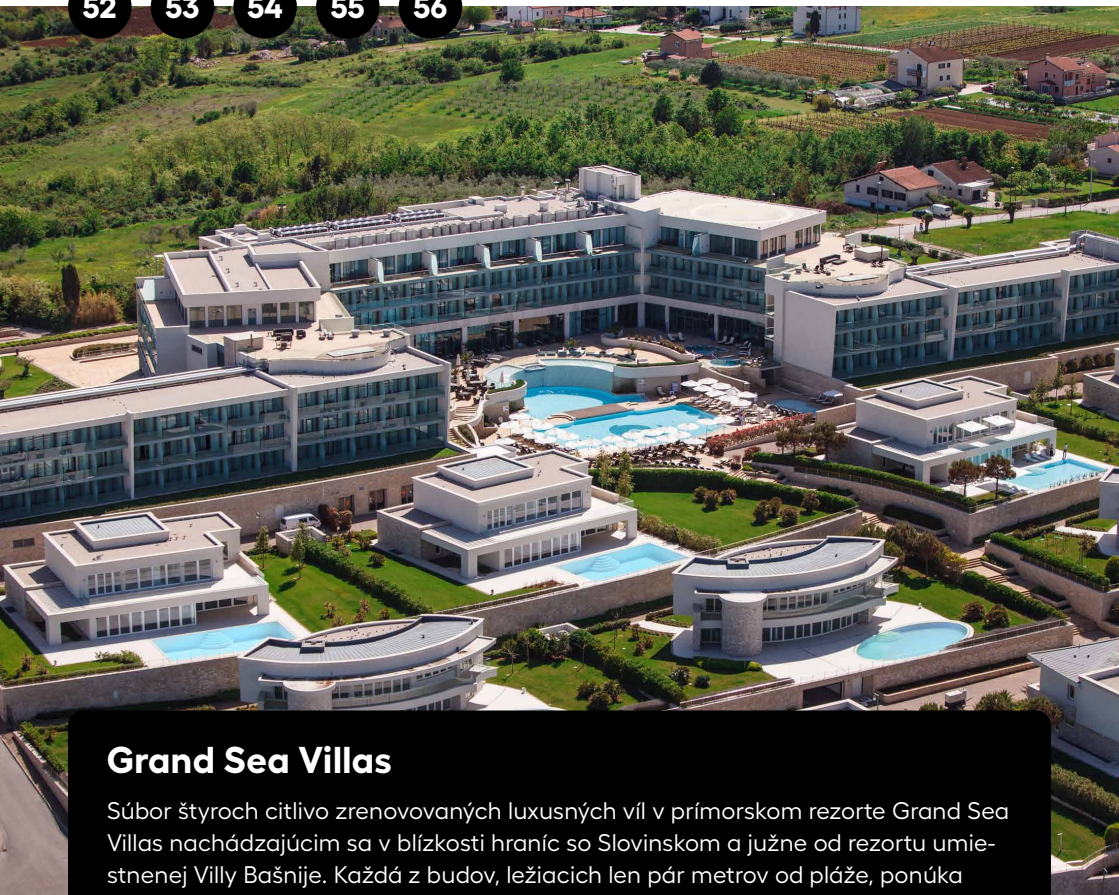
52

53

54

55

56



## Grand Sea Villas

Súbor štyroch citlivo zrenovovaných luxusných vil v prímorskom rezorte Grand Sea Villas nachádzajúcim sa v blízkosti hraníc so Slovinskom a južne od rezortu umiestnenej Villy Bašnije. Každá z budov, ležiacich len pár metrov od pláže, ponúka dych vyrážajúce výhľady na Jadranské more a je plne vybavená vrátane vlastného bazéna. Pre INVESTIKA realitný fond predstavuje táto akvizícia doplnok portfólia prinášajúci geografickú diverzifikáciu v stabilnom segmente luxusných rezidencií.

Lokalita

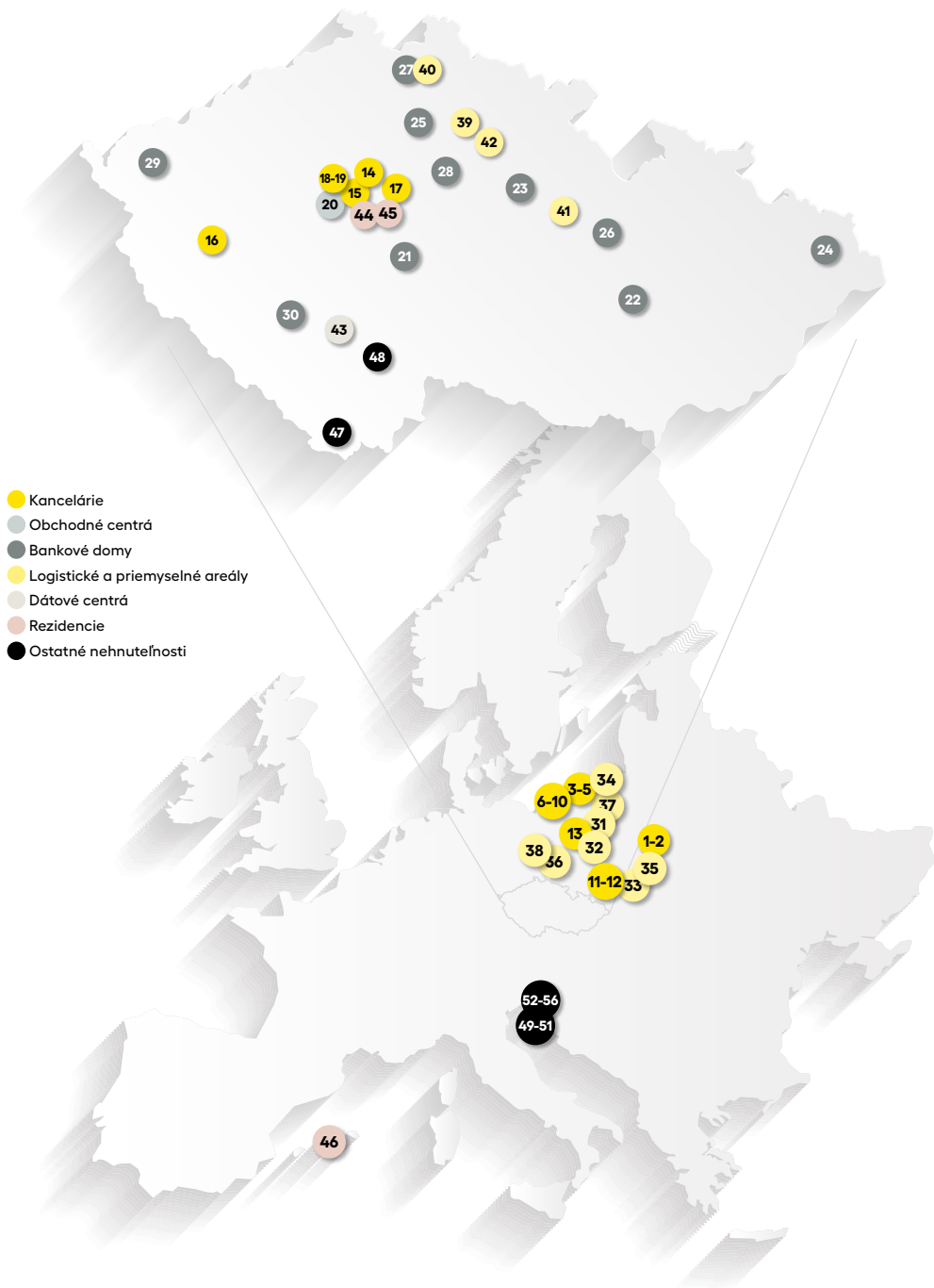
Istria (Chorvátsko)

Plocha nehnuteľnosti

3 006 m<sup>2</sup>

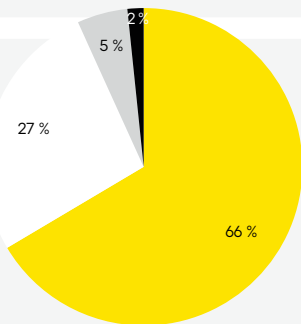
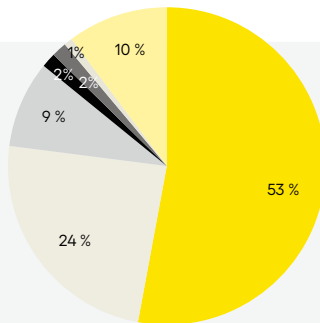
Účel držania

Výnosy z prenájmu



## Hodnota budov podľa sektora

- 53 % Kancelárie
- 24 % Logistika
- 9 % Retail
- 2 % Dátové centrum
- 2 % Portfólio bankových domov
- 1 % Rezidence
- 10 % Ostatné

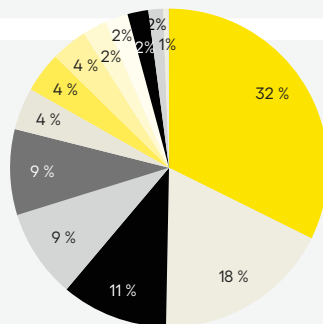


## Rozloženie portfólia podľa štátov a hodnoty

- 66 % Poľsko
- 27 % Česká republika
- 5 % Chorvátsko
- 2 % Španielsko

## Odvetvová diverzifikácia

- 32 % Logistika
- 18 % IT
- 11 % Bankovníctvo, financie
- 9 % Ostatné služby
- 9 % Výroba
- 4 % Ostatné maloobchod
- 4 % Verejná správa
- 4 % Realitná činnosť
- 2 % Ubytovacie a stravovacie služby
- 2 % Predaj potravín
- 2 % Predaj nábytku
- 2 % Farmácia a zdravotníctvo
- 1 % Automotive



Tento reklamný leták vytvorila INVESTIKA, investičná spoločnosť, a.s. a je platný k 31. 12. 2024. Informácie uvedené v tomto letáku majú iba informatívny charakter a ich účelom nie je nahradiť oznámenie kľúčových informácií alebo štatút alebo poskytnúť jeho kompletne zhrnutie. **Pred rozhodnutím investovať do fondu by mal potenciálny investor venovať pozornosť oznámeniu kľúčových informácií a štatútu fondu. Údaje o minulých výnosoch uvedené v tomto dokumente nie sú zárukou budúceho vývoja. Hodnota investície do podielových fondov môže v čase jak stúpať, tak aj klesať.** INVESTIKA, investičná spoločnosť, a.s. ani iná osoba nezaručuje návratnosť pôvodne investovanej čiastky, nepreberá zodpovednosť za konanie urobená na podklade údajov v tomto dokumente uvedených, ani za presnosť a úplnosť týchto údajov, a odporúča investorom konzultovať investičné zámery s odbornými poradcami, vrátane daňových poradcov. Ďalšie informácie, oznámenie kľúčových informácií aj štatút fondu môžete získať v sídle spoločnosti INVESTIKA, investičná spoločnosť, a.s. alebo na [www.investika.cz](http://www.investika.cz). **Všetky údaje o výkonnosti uvedené v tomto letáku sa týkajú výhradne EUR triedy podielových listov.**



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

© 2025