

# Investičný Realitný fond HB Reavis

# Investičná stratégia chráni pred infláciou



## Akvírovať atraktívne dostavané komerčné nehnuteľnosti

- Plne prenajaté a príjem generujúce aktíva v zavedených lokalitách v Európe



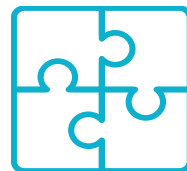
## Optimálny stredný – dlhodobý investičný horizont

- Odporúčaná 5 ročná doba investície



## Využívame synergie a zdroje skupiny HB Reavis pri zhodnocovaní investícií a spracovaní portfólia

- Skupina HB Reavis dokončila a prenajala viac ako 1,6 mil. m<sup>2</sup> komerčných priestorov a má aktíva vo výške viac ako 4,1 mld. EUR



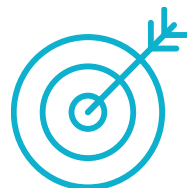
## Diverzifikovať riziko vyváženým portfóliom

- Súčasnú portfólio zahŕňa viac ako 200 nájomných kontraktov v kanceláriách a v maloobchode



## Dosahovať stabilné atraktívne výnosy pre investorov

- Portfólio fondu tvoria nehnuteľnosti s bonitnými najomníkmi a všetky nájomné kontrakty sa navyšujú o infláciu



## Dlhodobý cieľ

- Stať sa lídrom na realitnom trhu správcovských spoločností v strednej Európe

# Prehľad investičného portfólia

- Zdravo diverzifikované portfólio: cca 200 nájomných zmlúv
- Všetky nájomné zmluvy majú tzv. inflačnú doložku, teda nájomné je pravidelne navyšované o infláciu (HICP)

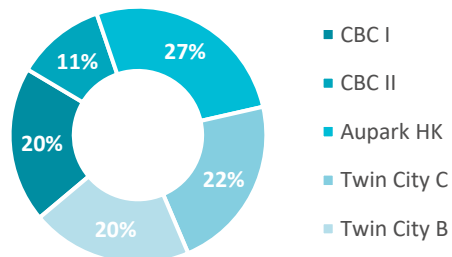
Nehnuteľnosť	Lokalita	Segment
City Business Center I	Bratislava, Slovensko	Kancelárie
City Business Center II	Bratislava, Slovensko	Kancelárie
Aupark Hradec Králové	Hradec Králové, Česko	Obchodné centrá
Twin City C	Bratislava, Slovensko	Kancelárie
Twin City B	Bratislava, Slovensko	Kancelárie

**Prenajímateľná plocha: 109 tis. m<sup>2</sup>**

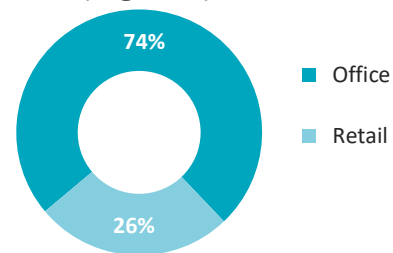
**Priemerná dĺžka nájomných kontraktov k 2/2024 (v rokoch): 3,6**

**Obsadenosť k 2/2024: 87,9%**

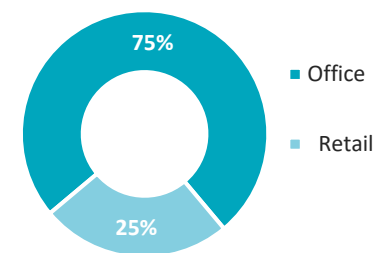
Rozdelenie čistého nájmu



Rozdelenie čistého nájmu (segment)



Rozdelenie valuácií (segment)

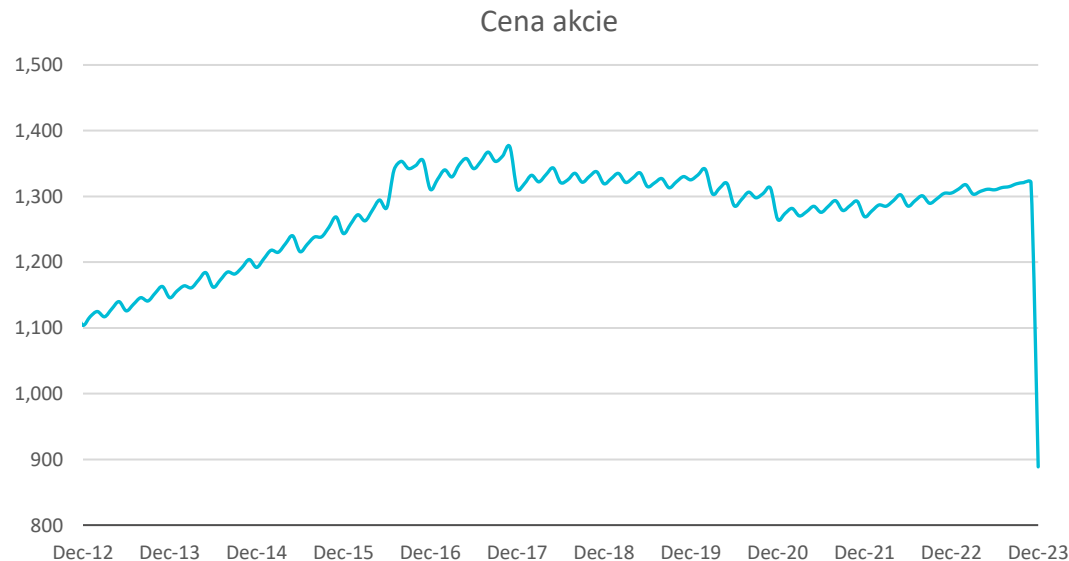


# Zhrnutie výkonnosti

Odhad budúcej výkonnosti odráža jej historický vývoj a súčasné trhové podmienky a nie je garanciou budúceho výnosu ani úplnej straty istiny. Skutočná výkonnosť sa bude meniť v závislosti od trhových faktorov a dĺžky trvania investície.

## Prehľad fondu

- Čistá hodnota aktív k 31. decembru, 2023: **EUR 99.6m**
- Cena akcie k 31. decembru, 2023: **EUR 888.92**
- Zadĺženosť portfólia (LTV): **68%**
- Počet nehnuteľností: **5**

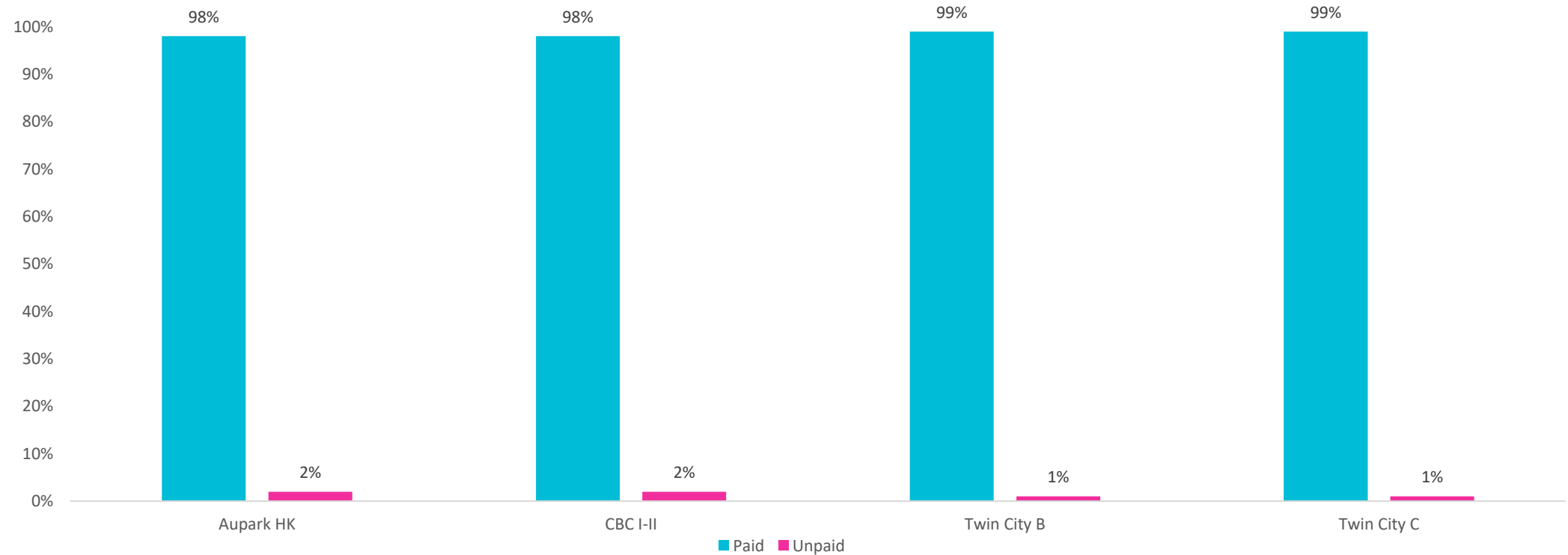


Výkonnosť (anualizovaná, po správcovskom poplatku)

	Celková návratnosť p.a.	Rast NAV p.a.	Dividendový výnos p.a.
<b>Od založenia do 31. decembra 2023</b>	<b>5,9%</b>		
2012	10,00%	5,06%	4,94%
2013	9,45%	4,00%	5,45%
2014	9,04%	4,12%	4,92%
2015	9,15%	3,95%	5,20%
2016	11,97%	5,65%	6,32%
2017	6,49%	0,06%	6,43%
2018	7,22%	0,58%	6,64%
2019	6,96%	0,45%	6,51%
2020	1,07%	-4,52%	5,59%
2021	6,60%	0,45%	6,28%
2022	9,01%	2,81%	6,20%
2023	-29,34%	-31,64%	2,30%

Doterajší ani propagovaný výnos fondu HBR CE REIF nie je zárukou budúceho výnosu fondu HBR CE REIF. Výnosy fondu sú tiež ovplyvnené daňovým režimom vzťahujúceho sa na investora, ktorý sa do budúca môže zmeniť.

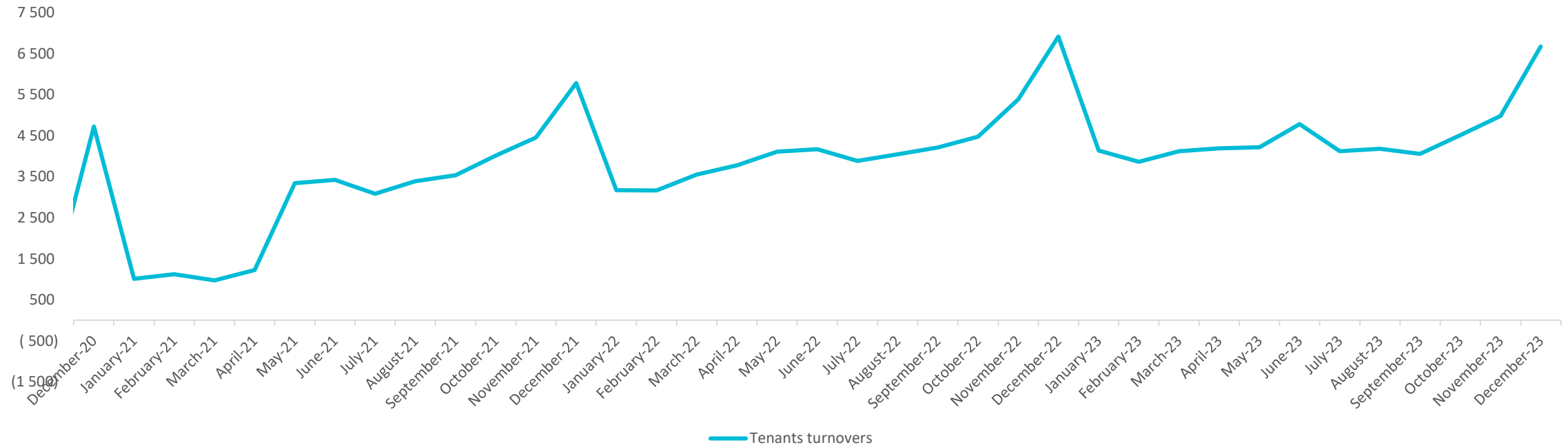
# Výber nájomného v portfóliu CE REIF za 1Q-4Q 2023



- Výber nájomného v 1Q - 4Q 2023 za celé portfólio CEREIF dosahuje úroveň 98%

# Aktuálna situácia v Auparku HK: Trend rastu tržieb obnovený

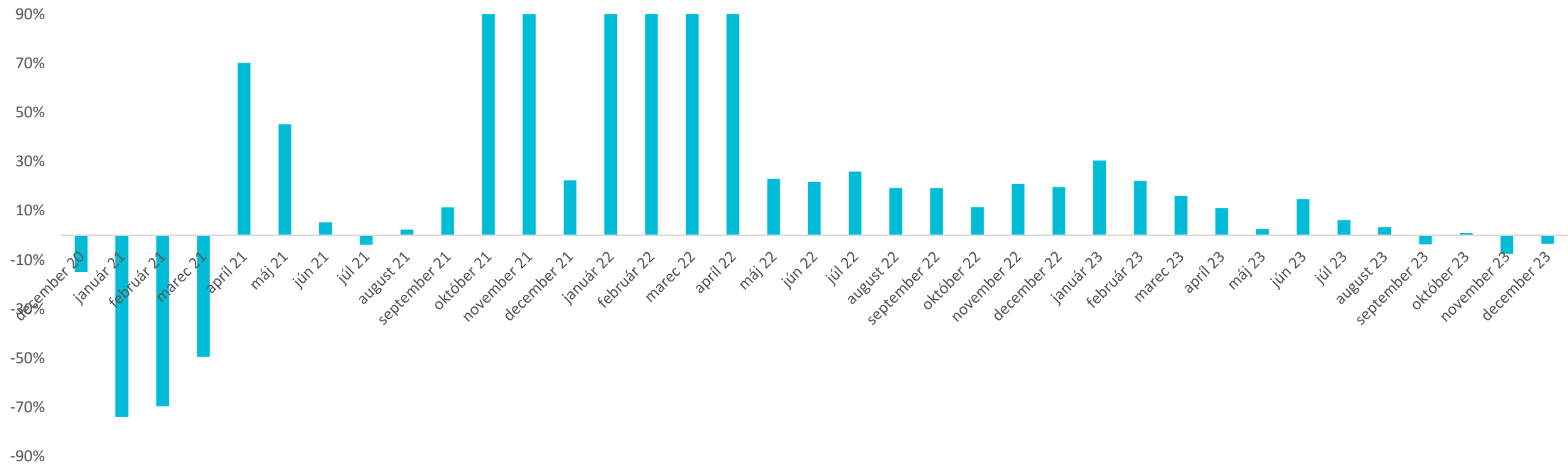
Obraty obchodníkov v Auparku HK posledné 3 roky



- Tržby nájomcov v Auparku Hradec Králové pokračujú v rastovom tempe
- Tržby celého centra rástli od septembra 2021 dvojciferným číslom v porovnaní s rovnakým mesiacom minulého roku

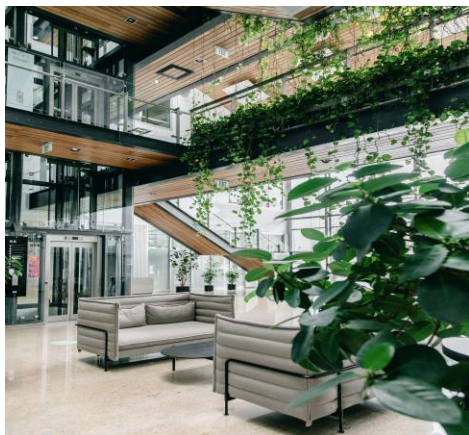
# Aktuálna situácia v Auparku HK: Trend rastu tržieb obnovený

Rast obratu obchodníkov v Auparku HK (v +/- % vs rovnaké obdobie minulého roku)



- Tržby nájomcov v Auparku Hradec Králové pokračujú v rastovom tempe
- Tržby celého centra rástli od septembra 2021 dvojciferným číslom v porovnaní s rovnakým mesiacom minulého roku

# ESG - Udržateľné portfólio CE REIF (článok 8 regulácie SFDR)



City Business Center I -  
BREEAM Very good



City Business Center II -  
BREEAM Very good



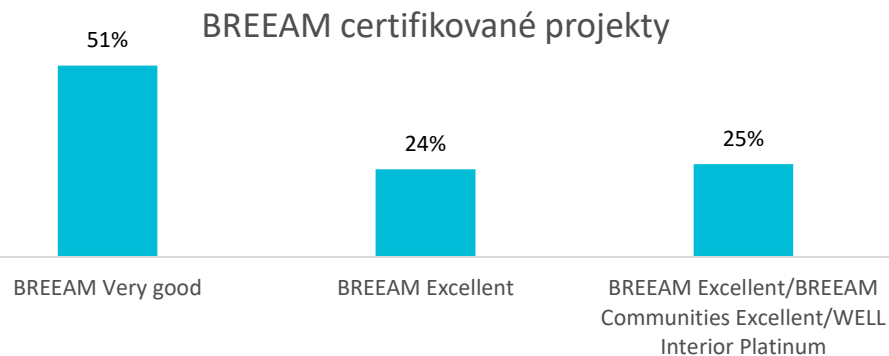
Twin City B - BREEAM  
Excellent



Twin City C - BREEAM  
Communities Excellent/WELL  
Interior Platinum



Aupark Hradec Králové -  
BREEAM Very good



- Všetky aktíva v portfóliu CE REIF sú environmentálne udržateľné
- Nehnuteľnosti získali certifikáty BREEAM a WELL obzvlášť vďaka ich energetickej efektívnosti, nízkej uhlíkovej stope a zameraniu na zdravie ľudí
- ESG je jeden z pilierov HB Reavis a preto naše portfólio bude vždy pozostávať z budov najvyšších štandardov s cieľom uhlíkovej neutrality



# Riziká spojené s investovaním do Fondu\*

## Riziko realitného trhu

- investor na seba berie riziko pohybov výšky nájomného a obsadenosti realitných aktív, ktoré fond nadobúda. Nie je žiadna garancia, že nájomné neklesne pod súčasnú úroveň, alebo že realitné aktíva vo vlastníctve fondu budú prenajaté.
- Hodnota realitných aktív sa v dôsledku zmeny trhových faktorov môže meniť, a nie je garantovaná ich súčasná hodnota. Fond používa na ocenenie nehnuteľností externého valuátora, a to minimálne dva krát ročne. Znalecký posudok alebo ocenenie je len odhadom hodnoty a nepredstavuje presnú predajnú hodnotu. Konečný predaj realitného aktíva za trhovú hodnotu závisí vo veľkej miere od ekonomických a iných podmienok, na ktoré Generálny partner resp. AIFM nemá vplyv. Okrem toho hodnoty stanovené posudkom alebo inak nemusia korešpondovať s cenou, za ktorú by realitná investícia mohla byť predaná, pretože trhové ceny realít môžu vyplynúť len z rokovaní medzi záujemcom a predávajúcim. Vo všeobecnosti sa v znaleckom posudku zohľadňujú finančné aspekty nehnuteľnosti; transakcie na trhu a relatívny výnos z majetku v porovnaní s alternatívnymi investíciami. Pri ocenení sa v princípe zvažujú diskontované peňažné toky aktív Fondu, ale dá sa použiť aj metóda kapitalizácie alebo reprodukčných nákladov, ak povedie k adekvátnemu oceneniu. Ak Fond resp. AIFM kupuje alebo predáva určitú realitnú investíciu, realizovaná hodnota môže byť vyššia alebo nižšia ako hodnota na základe posudku alebo iného ocenenia daného aktíva.

## Likviditné riziko

- Aj keď Fond môže príležitostne nadobudnúť verejne obchodovateľné cenné papiere alebo cenné papiere vydávané spoločnosťami, ktoré majú iný druh verejne obchodovateľných cenných papierov, je nepravdepodobné, že pre mnohé z investícií v majetku fondu bude existovať verejný trh. Riadna priama likvidácia priamych nesekuritizovaných realitných investícií v majetku Fondu si spravidla vyžiada dlhší čas. Neexistuje žiadna záruka, že pre každý typ nehnuteľností v majetku Fondu bude k dispozícii trh v čase, kedy bude nutný ich predaj. S predajom takýchto investícií sú spojené značné náklady, vrátane, bez obmedzenia, sprostredkovateľskej provízie a nákladov na právne služby.

## Použitie pákového efektu

- Aktíva fondu môžu byť poskytnuté ako zabezpečenie vo vzťahu k páke/úverom/ používanej Fondom. Použitie pákového efektu zvyšuje angažovanosť investícií voči nepriaznivým ekonomickým faktorom ako sú napr. rastúce úrokové sadzby, spomalenie ekonomiky alebo zhoršenie stavu realitnej investície alebo podmienok na danom trhu. Ak realitná investícia nedokáže generovať dostatočné peňažné toky, ktorý by postačovali na splácanie istiny a úrokov z dlhu, hodnota majetkovej investície Fondu do takejto nehnuteľnosti by sa mohla znížiť alebo aj úplne zaniknúť.

## Riziko spojené s úrokovými sadzbami a zabezpečovacími inštrumentami

- Výkonnosť Fondu môže byť nepriaznivo ovplyvnená, ak nedokáže obmedziť účinok zmien úrokových sadzieb na svoje aktivity prostredníctvom efektívnej zabezpečovacej stratégie, vrátane použitia úrokových swapov, maximálnych a minimálnych limitov a iných kontraktov na úrokové sadzby, ako aj nákupu a predaja úrokových futures a opcií na takéto futures. Ak sa Fond rozhodne pre takýto postup (pričom nebude mať žiadnu povinnosť prijať takýto postup), použitie týchto derivátových nástrojov na zabezpečenie portfólia investícií je spojené s určitými rizikami: napr. s rizikom, že straty na hedgingovej zabezpečovacej pozícii môžu znížiť jeho výnosy a výťažok k dispozícii na výplatu v prospech Investora a že tieto straty môžu presiahnuť čiastku investovanú do takýchto derivátových nástrojov.

\*Uvedené riziká spojené s investovaním do Fondu sú sumárom najdôležitejších rizík ovplyvňujúcich výnos, nie však jeho konečným výpočtom. Detailnejší popis rizík je v prospekte fondu v Sekcii 17 Investičné riziká

# Portfóliové aktíva

# City Business Center I

## Kľúčové ukazovatele

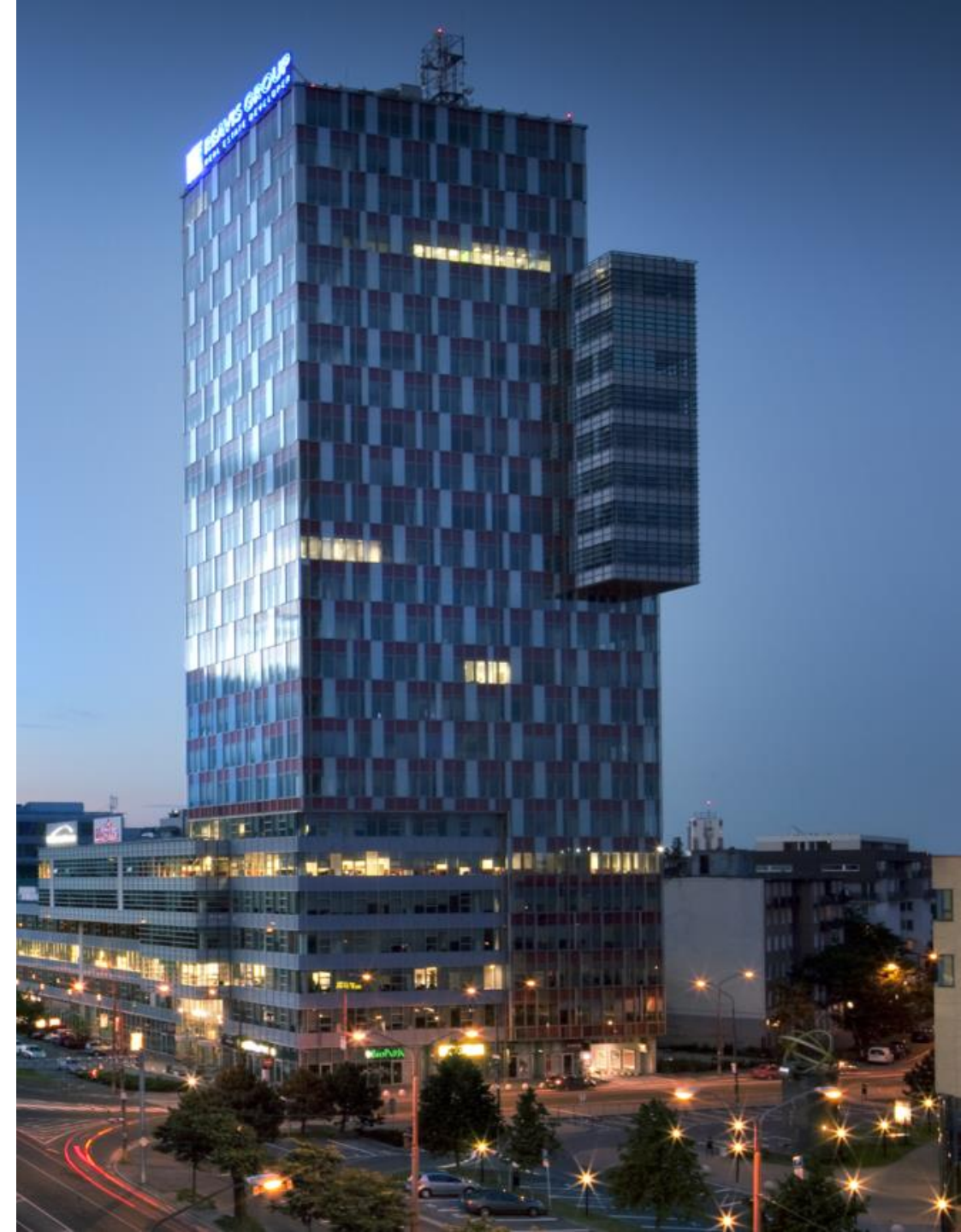
Krajina	Slovensko
Mesto	Bratislava, Karadžičova ulica
GLA (m <sup>2</sup> )	25 063
Parkovacie miesta (#)	416
Certifikácia budovy	BREEAM In-use Very Good

## Popis

- Kancelárska budova najvyššej triedy lokalizovaná v hlavnej administratívnej zóne v blízkosti centra mesta, zároveň súčasťou novej modernej mestskej časti Nové nivy
- Hlavní nájomcovia: Group M, BMW, Frequentis, Regus, VÚB, Schindler

## Plán na rok 2024

- Negociácia predĺženia existujúcich kontraktov s terajšími nájomcami
- Lízing voľných priestorov



# City Business Center II

## Kľúčové ukazovatele

Krajina	Slovensko
Mesto	Bratislava, Karadžičova ulica
GLA (m <sup>2</sup> )	13 492
Parkovacie miesta (#)	224
Certifikácia budovy	BREEAM In-use Very Good

## Popis

- Kancelárska budova najvyššej triedy lokalizovaná v hlavnej administratívnej zóne v blízkosti centra mesta, zároveň súčasťou novej modernej mestskej časti Nové nivy
- Hlavní nájomcovia: Union, AbbVie, Abbott, Geberit Slovensko

## Plán na rok 2024

- Negociácia predĺženia existujúcich kontraktov s terajšími nájomcami
- Lízing voľných priestorov



# Twin City B

## Kľúčové ukazovatele

Krajina	Slovensko
Mesto	Bratislava, Mlynské nivy
GLA (m <sup>2</sup> )	23 448
Parkovacie miesta (#)	322
Certifikácia budovy	BREEAM NC 2013 Excellent

## Popis

- Kancelárska budova najvyššej triedy lokalizovaná v hlavnej administratívnej zóne v blízkosti centra mesta, zároveň súčasťou novej modernej mestskej časti Nové nivy
- Hlavný nájomca: SwissRe

## Plán na rok 2024

- Budova je plne prenajatá



# Twin City C

## Kľúčové ukazovatele

Krajina	Slovensko
Mesto	Bratislava, Mlynské nivy
GLA (m <sup>2</sup> )	24 852
Parkovacie miesta (#)	362
Certifikácia budovy	BREEAM NC 2013 Excellent BREEAM Communities Excellent WELL v1 Interior Platinum

## Popis

- Kancelárska budova najvyššej triedy lokalizovaná v hlavnej administratívnej zóne v blízkosti centra mesta, zároveň súčasťou novej modernej mestskej časti Nové nivy
- Hlavní nájomcovia: SAP, Sygic, HB Reavis, CRIF, Yanfeng

## Plán na rok 2024

- Negociácia predĺženia existujúcich kontraktov s terajšími nájomcami
- Lízing voľných priestorov



# Aupark Hradec Králové

## Klíčové ukazovatele

Krajina	Česká republika
Mesto	Hradec Králové, Gočárova třída
GLA (m <sup>2</sup> )	22 142
Parkovacie miesta (#)	1 061
Certifikácia budovy	BREEAM In-use Excellent

## Popis

- Nové nákupno-zábavné centrum v blízkosti centra mesta a s vynikajúcim prístupom autom a verejnou dopravou
- Hlavní nájomcovia: H&M, New Yorker, Terranova, CCC, Reno shoes, Sportisimo, Euronics, DM Drogerie, Billa, ...
- Centrum bolo otvorené v novembri 2016

## Plán na rok 2024

- Aktívne manažovať centrum, zvyšovať atraktivitu



# Investičný Realitný Fond – Hlavné fakty

Domicil/typ fondu	Luxemburg/SICAF-SIF – UCI Part II (alternatívny investičný fond)
Listing (od júna 2012)	Bourse de Luxembourg, EMTF
ISIN/Bloomberg ticker	LU0625186423/LU1897338874/LU250880677/HBREAVS:LX
Investičný manažér	HB Reavis Investment Managemen S.à r.l.
Spustenie	29. mája 2011
Prvá akvizícia	31. júla 2011
Cielená celková ročná výkonnosť	Cca 8% p.a. (z toho približne 6% dividenda)
Odporúčaný investičný horizont	5 rokov
Valuácia aktív	2x ročne nezávislým znalcom (členom RICS)
Frekvencia výpočtu NAV	1x mesačne
Audítor	EY, audítorská správa raz ročne



# HB Reavis CE REIF – Kategórie investorov & poplatky

Trieda	Minimálna investícia	Vstupný poplatok	Výstupný poplatok	Správčový poplatok	Poplatok za výkon
<b>Institutional Class</b>	125 000 EUR	0%	0%	1,65% p.a.	Vid' nižšie
<b>Class A</b>	50 000 EUR	1%	0 - 1%	2% p.a.	Vid' nižšie
<b>Ordinary Class</b>	10 000 EUR	Do 3%	0 - 5 %	2% p.a.	Vid' nižšie

Poplatok za výkon		
Výkonnosť od	Výkonnosť do	Poplatok
0%	5%	0%
5%	10%	10% z rozdielu medzi aktuálnym výkonom a 5%
10%	+	30% z rozdielu medzi aktuálnym výkonom a 10%

# HB Reavis CE REIF – likvidita / spätné odkúpenie

Trvanie/spätné odkúpenie: otvorený investičný fond

- spätné odkúpenie je možné raz ročne za aktuálne NAV

Spracovanie žiadosti o odkúpenie

1. apríla – 31. mája

Vyplatenie:

Ak je žiadostí o redemáciu < 5% z NAV

do 3 mesiacov od 31. mája

Ak je žiadostí o redemáciu 5%-20% z NAV

do 9 mesiacov od 31. mája

Ak je žiadostí o redemáciu >20% z NAV

do 36 mesiacov od 31. mája,  
resp. možnosť zlikvidovať fond

## Dodatkové informácie

- HB Reavis CE REIF (Fond) je alternatívny investičný fond existujúci v súlade so smernicou EÚ o Správcach alternatívnych investičných fondov (AIFMD). V súlade s AIFMD, Fond ustanovil spoločnosť Luxembourg Investment Solutions S.A. ako svojho správcu alternatívneho investičného fondu (AIFM). Fond a AIFM majú obaja sídlo v Luxembursku a sú založení a zriadení podľa luxemburského práva. Investor nadobudne akcie Fondu na základe písomnej zmluvy, v ktorej sa zaviazá, že zaplatí dohodnutú sumu, za ktorú nadobudne akcie. Právne vzťahy medzi investormi a Fondom sa spravujú a vykladajú v súlade s luxemburským právom a podliehajú právomoci luxemburských súdov. Uznanie a výkon súdnych rozhodnutí v Luxembursku podlieha nariadeniu EÚ č. EC/44/2001 o právomoci, uznaní a výkone rozhodnutí v občianskoprávných a obchodnoprávných veciach (Nariadenie Brusel I).
- Fond je auditovaný spoločnosťou EY, ktorá zabezpečuje nezávislé hodnotenie dát, výkazov, záznamov a prevádzky Fondu, v súlade s luxemburským právom a s právnym poriadkom krajín, v ktorých sa nachádzajú aktíva Fondu.
- AIFM disponuje a zabezpečí, aby kedykoľvek disponoval dostatočnými vlastnými prostriedkami na pokrytie rizík spojených so zodpovednosťou vyplývajúcej z profesijnej nebanlivosti. AIFM poskytne prostriedky vo výške dodatočných 0,01% hodnoty ním spravovaných portfólií v súlade s čl. 14 Nariadenia Komisie č. (EÚ) 231/2013. AIFM nedelegoval žiadnu zo svojich hlavných funkcií (riadenie portfólia a riadenie rizík). S ohľadom na delegáciu funkcií depozitára, Fond má dva bankové účty v Československej obchodnej banke, a.s., ku ktorým má depozitár fondu na dennej báze prístup.
- AIFM používa primerané metódy riadenia likvidity a prijíma procesy, ktoré umožňujú monitorovať riziko likvidity Fondu a príslušného sub-fondu. AIFM zabezpečuje, že investičná a finančná stratégia, profil likvidity, pravidlá pre distribúciu dividendy a spätný odkup akcií sú konzistentné s potrebami likvidity Fondu a príslušného sub-fondu. V prípade ak je Fond alebo príslušný sub-fond otvorený alebo využíva dlhové financovanie na investičné účely, AIFM zaviedie ním definovaný proces riadenia likvidity, medzi iným pravidelne vykonávané stres testy v normálnych a výnimočných podmienkach likvidity, ktoré umožňujú zhodnotiť riziko likvidity Fondu a príslušných sub-fondov a monitorovať riziko likvidity Fondu a príslušných sub-fondov.
- Vydanie a predaj akcií Fondu je vo všeobecnosti organizované generálnym partnerom Fondu, pričom AIFM má rolu generálneho distribútora Fondu. Distribúcia sa vykonáva najmä prostredníctvom licencovaných distribučných agentov v súlade s právnymi predpismi krajiny, v ktorej prebieha distribúcia. Ďalšie informácie ohľadom vydania a

## Upozornenie

- Táto prezentácia nie je akékoľvek oznámenie širšiemu okruhu osôb podľa paragrafu 120 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch, v znení neskorších predpisov a nie je akýmkoľvek investičným odporúčaním ani ponukou na kúpu alebo obchodovanie s cennými papiermi. Rovnako nepredstavuje ani distribúciu majetkových účastí alebo cenných papierov v subjektoch kolektívneho investovania podľa zákona č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní, v znení neskorších predpisov. Informácie v tejto prezentácii sú dôverné a ich poskytovanie tretím stranám (či už v celku alebo v akejkoľvek časti) bez predchádzajúceho súhlasu príslušného člena skupiny HB Reavis (Skupina) nie je povolené. Pokiaľ by sa uskutočnila prípadná ponuka cenných papierov, táto by bola adresovaná profesionálnym investorom v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- Informácie uvedené v tejto prezentácii boli pripravené v dobrej viere a s vynaložením primeraného úsilia na zabezpečenie ich správnosti a pravdivosti, avšak majú slúžiť len pre všeobecné informovanie adresáta a nemali by slúžiť pre akékoľvek špecifické účely a nie je žiadna záruka, že tieto informácie sú pravdivé a úplné. Príjemcom týchto informácií sa odporúča ich nezávisle preveriť.
- Žiaden zamestnanec Skupiny alebo pridružená osoba alebo zamestnanec takejto pridruženej osoby nenesie

spätného odkupu akcií Fondu sú uvedené v prospekte Fondu.

- Majetok Fondu môže byť poskytnutý ako zabezpečenie v súvislosti s dlhovým financovaním využívaným Fondom. Zvyčajne je toto zabezpečenie poskytnuté v prospech externých veriteľov s ohľadom na financovanie poskytnuté voči jednotlivým aktívam Fondu za trhových podmienok. Maximálna výška príslušného dlhového financovania, ktorú môže Fond využiť je obmedzená limitmi špecifikovanými v prospekte. Akékoľvek nové podmienky týkajúce sa manažovania rizika likvidity, akékoľvek zmeny týkajúce sa použitia dlhového financovania, ohľadom zabezpečenia poskytnutého Fondom a ohľadom celkového využívaného dlhového financovania budú oznámené investorom v správach pre investorov prinajmenšom na ročnej báze, pokiaľ sa budú aplikovať.
- Ďalej v súvislosti s poplatkami špecifikovanými v prospekte Fondu, poplatky, ktoré Fond platí AIFM, depozitárovi, centrálnemu administrátorovi a externému odhadcovi sú nasledujúce AIFM: Poplatok vypočítaný na základe čistej hodnoty aktív Fondu (NAV) (1) NAV<100M: 8bsp\*NAV; (2) 100M>NAV<200: 7bsp\*NAV; (3) NAV>200M: 6bsp\*NAV
- Pričom minimálny poplatok je EUR 50 000.- p.a.; notifikácia pre účely európskeho pasu EUR 2 000 za krajinu. Depozitár: Poplatky depozitára sú účtované štvrťročne v výške 2.5\*% (2.5 bázičných bodov ročne z celkovej hodnoty každého sub-fondu, minimálne EUR 10 000 za štvrťrok alebo jeho časť. Transakčný poplatok: Akvizícia/predaj nehnuteľností EUR 1,200.00; Udržiaci poplatok: EUR 300.00 Ak sa za aktívum platil v danom roku transakčný poplatok, udržiavací poplatok sa neúčtuje.
- Všetky hotové výdavky sú Fondu účtované samostatne. Kópia takýchto výdavkov môže byť predložená na základe dohody na žiadosť. Centrálny Administrátor: Priebežná správa: EUR 40 000 p.a.; za transakciu; distribúcia dividendy: 50.- EUR, maximálne však 15 000.- EUR za distribučný cyklus; transakčný poplatok (Upísanie/Spätný odkup/Prevod/Kapitalizácia): 100.- EUR; za investora; Nastavenie vzťahov s investorom (AML/KYC): 250.- EUR. Externý odhadca: maximálne EUR 2 000 za ocenenie, ďalšie náklady na základe hodinových sadziieb. Vyššie uvedené náklady neprekračujú na bežnej báze sumu EUR 160 000 za rok.

žiadnu zodpovednosť za prípadné straty, škody alebo náklady, ktoré by vznikli v súvislosti s prístupom k, alebo použitím informácií v tejto prezentácii, a to vrátane, ale bez obmedzenia, akéhokoľvek zníženia zisku a/alebo priamej alebo nepriamej straty, ktorá by vznikla v súvislosti s použitím informácií v tejto prezentácii.

- Investícia do podielových fondov obsahuje riziko kolísania aktuálnej hodnoty investovanej čiastky a výnosov z nej a nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej čiastky. Minulé výnosy nie sú zárukou budúcich výnosov. Miera očakávaného výnosu z cenných papierov súvisí s mierou investičného rizika a nie je isté, že skutočný výnos bude zodpovedať výnosu očakávanému, pričom nie je zaručená návratnosť pôvodne investovanej sumy.

# Ďakujeme!