

Nemovitostní fond

INVESTIKA

Český retailový nemovitostní fond s široce regionálně a sektorově diverzifikovaným portfoliem. Dlouhodobě dosahuje na zhodnocení kolem 5 % ročně.

Nemovitostní fondy se na českém trhu těší neustávající oblibě, což se projevuje mimo jiné ve značném růstu spravovaného majetku i počtu klientů.

Příkladem může být INVESTIKA realitní fond, který vznikl na podzim roku 2015. Po necelých sedmi letech od založení činí výše jeho fondového kapitálu již 10,6 miliardy korun a peníze ve fondu zhodnocuje přes 52 tisíc klientů. Zájem o fond navíc v poslední době notně sílí.

Pro představu, za poslední kvartál roku 2021 přesáhla částka nových investic hodnotu 1,1 miliardy korun, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 70 %, a zvýšený zájem zatím nijak neopadá ani letos. Jen za únor tohoto roku totiž přiteklo do fondu dalších takřka 400 milionu korun. Důvodů zvýšeného zájmu lze samozřejmě najít více, ovšem na prvním místě můžeme jistě zmínit obavy investorů z rostoucí inflace a jejich snahu ochránit svoje peníze před ztrátou kupní síly.

INVESTIKA realitní fond patří mezi největší fondy svého druhu v České republice. Jeho portfolio se v poslední době rozšířilo o několik zajímavých novinek v Česku i v zahraničí, čímž se celkový počet

nemovitostí ve fondu dostal již na tři desítky.

JAKÁ JE STRATEGIE?

Již od svého založení razí INVESTIKA realitní fond poměrně jednoduchou strategii. Tu lze popsat jako snahu o to, dosáhnout „prostřednictvím investic do kvalitních nemovitostních aktiv v atraktivních lokalitách dlouhodobě stabilních výnosů na úrovni vývoje realitního trhu.“

Platí tedy, že fond investuje hlavně do již hotových a nájemníky obsazených komerčních nemovitostí, které nesou stabilní příjem z nájmu, nicméně doplňkově může fond investovat například i do developerských projektů nebo dalších alternativních aktiv.

Zároveň platí, že fond uplatňuje konzervativnější přístup mimo jiné v tom, když klade důraz na geografickou i sektorovou diverzifikaci portfolia a dlouhodobé nájemní smlouvy s bonitními nájemci.

Úroveň diverzifikace se v praxi samozřejmě v čase mění s tím, jak se jednak zvětšuje objem spravovaného majetku a také s tím, jak se mění situace na trhu.

Samotné investice pak, stejně jako u většiny v ČR dostupných nemovitostních fondů, probíhají zpravidla přes nemovitostní společnosti, tzv. SPV, neboli Special Purpose Vehicle. Ačkoliv je tento pojem již jistě většině našich čtenářů známý, snad jen pro připomenutí. V češtině znamená SPV prostředek (společnost) zvláštního určení, tedy společnost založenou a určenou k provedení konkrétního, v tomto případě nemovitostního / developerského projektu.

Pro investory je realitní fond INVESTIKA dostupný jak v základní korunové, tak od roku 2020 také v eurové třídě. V případě korunové třídy platí, že eurová aktiva fondu jsou do koruny vůči pohybu kurzu zajištěna pomocí standardních finančních nástrojů, takže se investor nemusí obávat měnového rizika.

AKTUÁLNÍ SITUACE

Od svého založení v roce 2015 až do začátku roku 2021 investoval realitní fond INVESTIKA výhradně na území České republiky. Potřebné regionální diverzifikace tak bylo dosahováno zejména investicemi v různých krajích naší země. Důvodů bylo jistě více, od toho, že fond ve svých začátcích logicky budoval základ svého portfolia nejprve na domácím trhu až po skutečnost, že v té době ČR nabízela dostatek zajímavých možností.

Nicméně časy se postupně mění a v březnu 2021 dokončil realitní fond INVESTIKA akvizici administrativního komplexu Szyperska Office Center v Poznani. Fond tak tehdy vůbec poprvé od svého založení investoval mimo ČR. V listopadu 2021 poté následovala další zahraniční investice, když fond podepsal smlouvu za zhruba 400 milionů korun na akvizici značkových servis-



ních center pro nákladní vozy a autobusy MAN či Neoplan v Gdaňsku a Vratislavi, tedy opět v Polsku.

A v tomto trendu pokračuje realitní fond INVESTIKA i nadále. V letošním prvním čtvrtletí totiž rozšířil svoje portfolio o tři rezidenční objekty v České republice a také ve Španělsku. Konkrétně jde o dvě historické vily v Praze a o nemovitost s developerským potenciálem na španělském ostrově Mallorca. Investici na Mallorce tedy nově rozšířil fond svou působnost i do západní Evropy.

Předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti Petr Čížek navíc uvedl, že nemusí jít o poslední investici v západní Evropě. Pokud se naskytne vhodná příležitost, fond ji podle něj samozřejmě využije.

Jen o pár dní později navíc fond dokončil další zahraniční akvizici. Šlo o výrobně-logistický areál v atraktivní lokalitě poblíž polské Vratislavi a hodnota transakce se pohybovala kolem jedné miliardy korun.

Ve výsledku tedy platí, že jak ukazuje graf 1, již cca 30 % portfolio INVESTIKA realitního fondu tvoří (k březnu 2022) zahraniční investice, primárně v Polsku. Pokud jde o Českou republiku, tak zde mají nejvyšší váhu investice v Praze a Jihočeském kraji, ovšem zastoupení má i kraj Plzeňský, Pardubický a další. Regionálně vzato tedy realitní fond INVESTIKA výrazně diverzifikuje.

To samé platí i pro sektorovou diverzifikaci, jak ukazuje graf 2. Z něj poměrně jasně plyne, že fond není zaměřen vyloženě na jeden typ nemovitostí (jako třeba kancelářské budovy), ale v portfoliu fondu jsou zastoupeny všechny hlavní segmenty, od zmíněných kanceláří přes výrobně-logistické areály a nákupní centra, až po nemovitosti s rezidenčním prvkem.

Celkově má fond aktuálně v portfoliu již 31 nemovitostí, které využívá 291 nájemců, a to vše při 95% obsazenosti.

V úvodu jsme zmínili, že se fond obecně snaží uzavírat dlouhodobé nájemní smlouvy, což potvrzuje i hodnota WAULT na úrovni 5,65 roku. Pro vysvětlení, WAULT neboli „weighted average unexpired lease term“ je průměrná vážená doba do konce platnosti nájemních smluv, tedy ukazatel, který říká, jak má fond v průměru dlouhé nájemní smlouvy. V tomto konkrétním případě je vážení prováděno na základě výše nájmu.

Že fond rází spíše konzervativní strategií potvrzuje také hodnota LTV, která se aktuálně pohybuje jen kolem 20 %, tedy na velmi nízkých číslech. LTV jistě znají všichni ti, kteří mají hypotéku. Ukazatel totiž udává poměr mezi úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Vyšší LTV tedy znamená, že fond pracuje více s půjčenými penězi, což sice může pákovým způsobem zvýšit výnos, ovšem také to zvedá rizikovost.

VÝNOS A CO JE JEŠTĚ DOBRÉ VĚDĚT

Za rok 2021 zhodnotila korunová třída fondu o 5,48 % a od svého založení do konce února tohoto roku pak realitní fond INVESTIKA vzrostl o 35,28 %.

Jak je přitom vidět z grafu 3, dosavadní zhodnocení fondu je v jednotlivých letech poměrně stabilní a pohybuje se kolem 5 % čistého výnosu, což je v souladu s dlouhodobou strategií fondu.

Jak říká známá poučka, historická výkonnost nezaručuje nic do budoucna a faktem je, že situace na nemovitostním trhu není jednoduchá a žádná aktiva obecně nerostou věčně. Na druhou stranu ale také platí, že realitní fond INVESTIKA nabízí diverzifi-

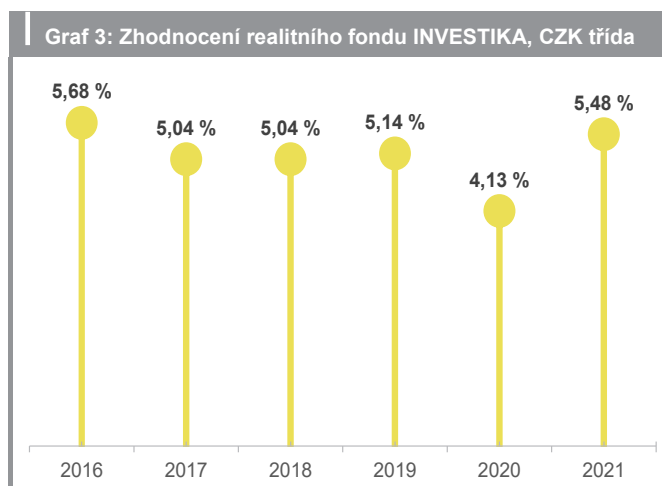
kaci jak z pohledu regionálního složení, kdy postupně roste váha zahraničních investic, tak z pohledu sektorového či chcete-li oborového složení. Pokud by tedy nastal problém třeba v sektoru kancléřských budov, může to kompenzovat jinde.

Svoji stabilitu fond prokázal v minulosti opakovaně, mimo jiné i v posledních dvou letech, kdy byla ekonomika pod tlakem koronavirové pandemie. Obezřetný přístup k investování je přitom mimořádně důležitý také nyní, kdy na ekonomiku působí nespočet vlivů. Válka na Ukrajině, sankce uvalené na Rusko, rostoucí inflace a na ni reagující ČNB. To vše představuje nemalé výzvy. INVESTIKA realitní fond proto na tyto události reagoval hned letos v únoru vytvořením odpovídajících rezerv, které by se nicméně podle portfolio manažerů neměly nijak negativně projevit do výnosu pro tento ani příští roky.

Do INVESTIKA realitního fondu je možné investovat jednorázově či pravidelně již od 100 korun s tím, že podobně jako u většiny ostatních nemovitostních fondů platí, že hodnota podílového listu není stanovována denně, ale měsíčně a na měsíční bázi je zajištěna i likvidita fondu, tedy možnost prodat či koupit podílové listy. Přeci jen nemovitosti nejsou tržně obchodované akcie nebo dluhopisy, takže v tomto ohledu panují mezi nemovitostními fondy a klasickými podílovými fondy logické rozdíly.

INVESTIKA realitní fond tak může díky své diverzifikaci a historicky stabilní výkonnosti dobře posloužit jako součást širokého portfolia vedle klasických tržních nástrojů, jako jsou akcie a dluhopisy. Ostatně nemovitosti se všemi jejich specifiky do diverzifikovaného investičního mixu dlouhodobě patří. ■

Jiří Mikeš



Tabulka 1: Základní data

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond	
Doporučený investiční horizont	5 let
Frekvence oceňování a obchodování	měsíčně
Min. investice (pravidelná i jednorázová)	100 Kč / 4 EUR
Měna třídy	CZK / EUR
ISIN třídy	CZK: CZ0008474830 EUR: CZ0008475902
Vstupní poplatek	max. 4 % – dle sazebníku
Výstupní poplatek	0 %
Poplatek za obhospodařování (z hodnoty fondového kapitálu p.a.)	1,70 %
Poplatek za administraci (z hodnoty fondového kapitálu p.a.)	0,05 %