

Popularita realitních fondů stále roste

INVESTIKA realitní fond, který se orientuje na kvalitní komerční nemovitosti pronajaté bonitními nájemci s dlouhodobými nájemními smlouvami, přinesl v roce 2016 zhodnocení 5,68 %.

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen „IRF, OPF“ nebo „fond“) úspěšně dokončil další akvizici. Tentokrát se jedná o portfolio devíti regionálních nemovitostí převážně kancelářského charakteru. Portfolio kancelářských budov s rezidenčním elementem a celkovou pronajimatelnou plochou přes dvanáct tisíc metrů čtverečních je unikátní jak polohou nemovitostí přímo v centrech regionálních měst, tak i dlouhodobou smlouvou s hlavním nájemcem ČSOB a.s. Fond novou akvizicí zvýšil počet nemovitostí ve svém portfoliu na jedenáct. Celková tržní hodnota portfolia budov fondu přesahuje půl miliardy korun.

„Akvizice portfolia nemovitostí je pro fond významným krokem hned z několika důvodů. Prvním důvodem je, že díky rozložení portfolia vlastní fond v současné době nemovitosti již v deseti různých městech České republiky a není vystaven riziku přílišné koncentrace na jeden region. Dlouhodobé smlouvy se silným nájemcem byly nepochybně dalším důvodem k nákupu. V neposlední řadě také nájemné denominované v korunách, což omezuje riziko snižování výnosů v souvislosti s očekávaným posilováním koruny vůči EURu, a opakovaně potvrzovaná

dy v prosinci 2015 (FS 25/2015), kdy byl fond, který zmíněná investiční společnost obhospodařuje, na trhu nováčkem. Od té doby se mnohé změnilo, nutno podotknout, že k lepšímu. Fondu se daří. V loňském roce uskutečnil první



Petr Čížek

- Studoval na Národohospodářské fakultě VŠE.
- Od roku 1999 do roku 2007 působil v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank plc.
- V rámci svého působení měl vedoucí roli při vyjednávání a poskytnutí syndikované garance konsorcia čtrnácti mezinárodních bank v roce 2003 ve prospěch České správy letišť s.p. ve výši devíti miliard korun na financování výstavby Terminálu II.
- V roce 2007 založil investiční butik BREI pro vyhledávání investičních příležitostí v České republice a Střední Evropě.
- V roce 2008 byla společnost BREI vybrána jako investor pro odkup více než 300 nemovitostí v rámci portfolia nemovitostí od společnosti Telefónica O2 v řádu několika set milionů EUR.
- Aktivně řídil společnost IMMOTEL a.s., vlastníci portfolio regionálních nemovitostí v celé České republice.

akvizici – nákup dvou kancelářských budov Pekařská Office Park v Praze 5, kde sídlí bonitní nájemci zastoupeni převážně mezinárodními firmami zvučných jmen. Počet podílníků fondu se lineárně navyšuje, stejně tak přímo úměrně roste i objem investic. I po další zmíněné akvizici 9 nemovitostí zůstává úkol stejný – neustále hledat další atraktivní

Změnila se v souvislosti s novou tržní situací nějak vaše investiční strategie?

Strategie definovaná statutem fondu se nezměnila. Stále cílíme na kvalitní komerční nemovitosti, které jsou již obsazeny bonitními nájemci se středně až dlouhodobými nájemními smlouvami. Naším hlavním cílem je nadále co nejeefektivněji rozšiřovat portfolio nemovitostí fondu. Věřím, že naše poslední akvizice – červencový nákup portfolia 9 regionálních nemovitostí – splňuje nároky jak na výnosnost, tak na kvalitu nemovitostí s hlavním nájemcem ČSOB bankou.

Trendem poledních let se stává, že bankovní instituce hromadně prodávají nemovitosti, v nichž sídlí a zůstávají zde ve zpětném nájmu, a to z prostého důvodu – bankám ubudou starosti se správou nemovitosti a svým způsobem ušetří i část nákladů. Tyto převážně regionální

Díky rozložení portfolia vlastní fond v současné době nemovitosti již v deseti různých městech České republiky a není vystaven riziku koncentrace na jeden region.

nadstandardní likvidita budov.“ komentoval proběhnuvší transakci Petr Čížek, předseda představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s.

FOND SHOP hovořil s předsedou představenstva INVESTIKA, investiční společnost, a.s. Petrem Čížkem naposle-

nemovitosti pro rozšíření portfolia. „V současné době vedeme jednání o dalších akvizicích splňujících daná investiční kritéria,“ zmínil se předseda představenstva.

Zeptali jsme se Petra Čížka na další otázky.

nemovitosti jsou zajímavé nejen lokalitou (většinou se nachází v nejužším centru měst), ale i architektonickou a historickou hodnotou.

Spousta investorů se ptá, čím se Váš fond liší od konkurence.

Na českém trhu by se počet podobných fondů stejné právní struktury, zakotvených v Čechách a podléhajících českému právnímu systému dal spočítat na prstech jedné ruky. Investoři, kteří se o investice do nemovitostí zajímají, mohou dnes najít spoustu alternativ, které trh nabízí. Je však třeba zvážit, jakou formou daný fond do nemovitostí investuje, legislativou jaké země se řídí atd.

Hlavní odlišnost fondu osobně spatřuji v naší investiční strategii, kde cílíme na nemovitosti v segmentu s vysokou likviditou řádově do půl miliardy korun. Tato aktiva jsou totiž zajímavá jak pro lokální, tak i zahraniční investory. Ještě před zhruba čtyřmi až pěti lety investoři z České a Slovenské republiky běžně nekupovali, až na pár výjimek, investiční nemovitosti v ceně za více než nižší jednotky stovek milionů korun. Dnes již do-

to. Korunové nájmy jsou běžnější mimo Prahu, ale pro zachování diverzifikace chceme dlouhodobě působit v rámci celé České republiky. Bez jakéhokoli patriotismu si myslím, že zajímavé regionální nemovitosti s příjmem v českých korunách dávají největší smysl právě lokálním investorům, toto jim přináší námi spravovaný fond.

Oproti roku 2015 je výnosnost z komerčních nemovitostí nižší z důvodu růstu jejich cen. V tomto ohledu je pro nás situace na trhu těžší, nicméně snažíme se všeobecný pokles výnosů omezovat.

Jak na současnou situaci na trhu reagují jednotlivé produkty?

V posledních třech letech se stále větší oblibě těší podílové fondy. To lze vyčíst i ze statistik. Například AKAT ČR ve své květnové tiskové zprávě uvádí, že k prvnímu kvartálu roku 2017 měli Češi ve fondech zainvestováno 445,1 miliard Kč, z čehož bylo téměř 15 miliard investováno v prvních třech měsících tohoto roku, a že již každý sedmý Čech investuje do fondů. Přitom obliba ukládání majetku do nemovitostních fondů meziročně

inflační doložky, které garantují navýšení nájemného právě o vyhlášenou inflaci. V současné době se inflace pohybuje na úrovni vyhlášeného inflačního cíle. V letech 2015 a 2016 se míra inflace držela velmi nízko (0,3 % a 0,7 %), letos se však dostáváme na meziroční hodnoty přes 2 %. S inflací je u středně až dlouhodobých investic třeba počítat a

investoři by měli přemýšlet, jaký produkt ochrání jejich investici nejlépe.

Mnozí investoři navíc objevují stále více „kouzlo“ pravidelných investic.

V čem tedy spočívá výhoda pravidelných investic?

Výhod u pravidelných investic spatřujeme hned několik, v prvé řadě lze investovat od nízké částky a hlavně není třeba řešit načasování nákupu podílových listů, ceny podílových listů se v čase průměrují. Tento typ investování je zároveň velmi variabilní, výši pravidelné investice si lze přizpůsobit, jak se to investorovi zrovna hodí, protože vstupní poplatek se splatí na počátku investování. Navíc u fondů existuje i možnost pravidelných odkupů PL (v našem případě od září 2018, kdy se fond otevírá), tzn. že klientům může chodit pravidelná měsíční renta. Oproti například stavebnímu spoření je také výhodou, kromě vyššího výnosu, i fakt, že po splnění daňového časového testu výnos nepodléhá dani z příjmu.

Náš fond nabízí možnost investovat od 500 Kč (jak jednorázově, tak pravidelně), je proto určen široké veřejnosti. Výhodou tohoto produktu je, ve spojení s dobrou investiční strategií a zkušeným managementem, jeho srozumitelnost a

Věřím, že naše poslední akvizice – červencový nákup portfolia 9 regionálních nemovitostí – splňuje veškeré nároky na výnosnost i na kvalitu nemovitostí s hlavním nájemcem ČSOB bankou.

máci podnikatelská uskupení běžně investují do nemovitostí vyšší stovky milionů až miliardy korun. Zahraniční fondy zároveň poptávají aktiva v minimálním objemu 15 milionů euro, což činí tuto část trhu velmi likvidní.

Hodláte do budoucna zachovat regionální profil fondu s dominantním podílem různých menších měst ČR, nebo plánujete i nákupy nemovitostí v největších městech ČR včetně Prahy?

Jak jsem již uvedl, tak v tuto chvíli fond cílí na akvizice v řádu 300-600 milionů korun, což odpovídá charakteru většiny zajímavých regionálních investičních nemovitostí. Na druhou stranu je pravdou, že s menšími akvizicemi máte úplně stejně práce jako s mnohamiliardovými transakcemi, což dlouhodobě nahrává realizaci větších obchodů. Každopádně IRF, OPF je český fond pro korunové investory a z tohoto pohledu zde mají regionální nemovitosti rozhodně své mís-

(1Q 2016 - 1Q 2017) vzrostla téměř o 7 %. Zároveň si Češi hledají cestu k domácím subjektům, kde se poměr oproti těm zahraničním v posledních třech letech obrátil ve prospěch subjektů domácích. Lze pozorovat, že se investice do nemovitostních fondů stává čím dál více populární. Hlavním důvodem je, že se zhodnocení vložených prostředků na depozitních účtech v bankách dnes rovná téměř nule a tento fakt si uvědomuje stále více lidí. Proto hledají alternativy, kam investovat své peníze.

Investice jsou chráněny proti inflaci. Nájemní smlouvy většinou obsahují tzv. inflační doložky, které garantují navýšení nájemného právě o vyhlášenou inflaci.

Další nespornou výhodou tohoto typu produktu, tedy konzervativní investice do nemovitostního podílového fondu, je, že investice jsou chráněny proti inflaci. Nájemní smlouvy většinou obsahují tzv.

jednoduchost. I začínající investor porozumí tomu, kde se bere jeho výnos. To je, myslím si, důvod, proč k nám stále více investorů nachází cestu. ■

Aleš Vocilka