

Nemovitosti se považují za stabilní aktivum

INVESTIKA realitní fond nabízí podle jeho portfolio manažera stabilní zhodnocení, dobrou regionální diverzifikaci portfolia v rámci ČR a neuplatňuje výstupní ani výkonnostní poplatky.

Portfolio manažer INVESTIKy realitního fondu odpovídal na dotazy FOND SHOPu, které se týkaly investiční strategie, držení nemovitostí a diverzifikace portfolia zmíněného nemovitostního fondu pro retailové klienty. Zeptali jsme se také na produktové novinky.

Řídíte INVESTIKu realitní fond, který patří v ČR k 8 korunovým nemovitostním fondům dostupným pro veřejnost. Proč by si měl drobný investor vybrat právě váš realitní fond a ne nějaký konkurenční?

Z mého pohledu náš realitní fond nabízí několik výhod. Z finančního pohledu je to stabilní výkonnost, se kterou již od vzniku fondu obsazujeme první příčky mezi zmíněnou konkurencí. Dále jednoznačně absence výstupních a výkonnostních poplatků, přičemž ostatní poplatky mají velmi jednoduchou a transparentní strukturu. Z uživatelského hlediska pak jde například o možnost investovat již od jedné koruny, což umožňuje investovat v podstatě komukoli, a to jak pravidelně, tak i jednorázově. Dále mají naši klienti k dispozici uživatelské rozhraní – portál „MOJE INVESTIKA“, s kompletním a aktuálním přehledem jejich investic. Další předností, kromě sektorové diverzifikace, je i vysoká regionální diverzifikace portfolia nemovitostí, které jsou rozprostřeny do deseti krajů České republiky a obsazeny bonitními nájemci. Za zmínku také stojí, že jsme ryze česká investiční společnost a investiční fond a řídíme se českou legislativou.

Jak byste charakterizoval celkový rizikově-výnosový profil INVESTIKy realitního fondu? O jaký typ a velikost nemovitostí v průměru jde? Jak jste na tom s poměrem nemovitost-

ních a likvidních aktiv, resp. s využitím úvěrů? Nebojíte se přílišného úvěrového „vypákování“ a počítáte do budoucna se změnou některých těchto parametrů?

Z pohledu investorů jsou nemovitosti vnímány jako stabilní aktivum a obecně se realitní fondy našeho typu řadí na rizikové škále na stupeň č. 2 ze 7, což představuje nižší míru rizika. K tomu přispívá i již zmínovaná vysoká diverzifikace našeho portfolia a celkově konzervativní



Ing. Václav Kovář, MSc. MRICS působí jako portfolio manažer ve společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s., která obhospodařuje INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond od roku 2017. Předtím zastával pozici associate director v mezinárodní poradenské společnosti Knight Frank, kde se zabýval mj. realizací zástav a přípravou prodeje nemovitostních aktiv. Od roku 2015 je Václav Kovář členem nadnárodní profesní organizace the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců). Ta vznikla v Londýně v roce 1868 s cílem budovat a dodržovat co nejvyšší profesní a etické standardy v realitním odvětví.

přístup, což dohromady vede ke snižování investičních rizik. Co se týče charakteru investic, tak vzhledem k vývoji kapitálu fondu vlastníme převážně středně velké nemovitosti v hodnotě mezi 350 a 550 miliony Kč, doplněné o menší nemovitosti jako například portfolio regionálních bankovních poboček. Díky dynamickému růstu fondového kapitálu jsou nyní v jednání i projekty v řádech miliard korun. Rostoucí poměr likvidních aktiv fondu, který je momentálně zhruba trojnásobný, než je stanovené minimum, potvrzuje relativně nízké využití pákového efektu. Nicméně vzhledem k plánovaným akvizicím se tento poměr bude více přibližovat ke stanovenému minimu.

Můžete obecně popsat, na která kritéria či ukazatele kladete při pořizování

komerčních nemovitostí do portfolia INVESTIKy realitního fondu největší důraz? Kdy naopak nastane vhodná situace pro prodej některé nemovitosti?

Měsíčně obdržíme mezi deseti a dvaceti nabídkami na transakci, z nichž pak vybíráme k bližšímu posuzování okolo pěti. V tomto prvním „síťu“ se zaměřujeme na mikro a makro lokalitu, typ nemovitosti, její velikost, bonitu nájemců, délku nájemních vztahů, zda nám obecně zapadá do portfolia a samozřejmě finanční stránku transakce. V dalším kroku již zkoumáme více podrobností jako kvalitu nájemních vztahů, technický stav budovy a další dostupné informace. U projektů, které svými parametry splňují naše investiční kritéria i po přezkoumání všech dostupných informací, podáváme indikativní nabídku. Co se týče prodeje vlastněných nemovitostí, tak s ohledem na čtyřleté působení fondu a strategii dlouhodobého držení a inkasování nájemného jsme zatím žádný prodej neuskutečnili. Zároveň vzhledem k růstové

strategii fondu a množství likvidních prostředků se nyní zaměřujeme na budování portfolia. Vhodný okamžik pro prodej by například mohl být, když nemovitost přestane performovat dle našich představ nebo se změní investiční strategie fondu, či obdržíme nabídku, která bude vysoko nad valuačí.

Které hlavní argumenty Vás vedly k uskutečnění jednotlivých posledních akvizic: administrativní budovy Avénir E v Praze 5 – Nových Butovicích, administrativní budovy v centru Strakonice, developerského pozemku v Praze 9 – Běchovicích a kancelářské budovy na ulici Karla Engliša v Praze 5 – na Smíchově?

Hlavní a společné atributy posledních akvizic jsou výborná lokalita, bonitní nájemci, dlouhodobé nájemní smlouvy a

samořejmě požadovaná výnosnost. Nemovitosti Avenir E a Karla Engliše 4 jsou prémiové kanceláře sousedící s obchodními centry, obklopené velkým množstvím funkční infrastruktury s vel-

významně navýšily. Sektor, který je v našem portfoliu minimálně zastoupen, jsou rezidenční nemovitosti. Což je dáno zejména tím, že rezidenční portfolia v odpovídající velikosti se na trhu nabíze-

Z pohledu investorů jsou nemovitosti vnímány jako stabilní aktivum a obecně se realitní fondy našeho typu řadí na rizikové škále na stupeň č. 2 ze 7, což představuje nižší míru rizika.

mi dobrým dopravním spojením včetně metra a další hromadné městské dopravy. Administrativní budova nacházející se na náměstí ve Strakonicih byla pořízena za účelem rozšíření již stávajícího portfolia regionálních bankovních domů a dále prohlubuje jeho geografickou diverzifikaci. Kotevním nájemníkem je Česká spořitelna. Pozemek v Praze 9 – Běchovicích tvoří doplňkovou součást portfolia, kde spatřujeme developerský potenciál ve výstavbě industriálních nemovitostí, které by mohly převyšovat výnos kancelářských nemovitostí.

Portfolio INVESTIKy realitního fondu vykazuje solidní diverzifikaci do jednotlivých regionů ČR, sektorově v něm však výrazně převažují kancelářské objekty, které se na příjmu z nemovitostí podílejí více než 70 %. Odpovídá jejich dominance Vaším představám o dobré diverzifikaci fondu, resp. je odůvodněna vyšší atraktivností či nižším rizikem oproti ostatním nemovitostním sektorům – logistice, retailu a rezidencím? Nebojíte se vyšší cykličnosti proti jiným komerčním, resp. rezidenčním objektům?

Ano, sektor kanceláří zastává největší podíl v portfoliu a dlouhodobě tvoří jeho jádro, což bychom chtěli uchovat i do budoucna. Je to dáno několika faktory. Kanceláře jsou nejobchodovatelnější segment komerčních nemovitostí, rizikový profil a jejich výnos odpovídá investiční strategii fondu. Výhodou kancelářských budov je například také jejich relativní jednoduchost, co se týče správy a efektivnosti trhu, kdy tento segment není ovládan dominantními hráči jako například u industriálních nemovitostí.

Sektor, který není v našem portfoliu zastoupen ve výši dle našich představ, je retail. Nicméně v současné době zvažujeme několik nemovitostí, které by zastoupení tohoto segmentu v portfoliu

ji velmi zřídka, jejich výnos z nájmu je po zohlednění nákladů na správu velmi nízký, a tak bychom museli spekulovat na růst hodnoty, což není cesta, kterou bychom se chtěli vydat.

Můžete rámcově zmínit, o jaké sektory, regiony nebo velikostní kategorie nemovitostí byste rádi posílili INVESTIKu realitní fond akvizicemi v následujícím ročním období?

Jak již bylo řečeno, základem investiční strategie jsou vždy kvalitní komerční nemovitosti v atraktivní lokalitě s bonitními nájemci. Velikost poptávaných nemovitostí velmi úzce souvisí s velikostí fondového kapitálu, resp. likvidních prostředků a očekávaným průměrným přítokem peněz od investorů. V tomto kontextu včetně možnosti využití úvěrové páky nás velikostně zajímají hlavně nemovitosti v řádech desítek milionů euro. Nicméně v případě, že nemovitost je trofejní, či nějak doplňuje stávající portfolio, jsme připraveni zvažovat i významně menší nemovitosti. Co se sektorů týče, rádi bychom naše portfolio rozšířili o retail, konkrétně například obchodní centra. Stejně tak dále poptáváme kancelářské budovy. Jako doplněk portfolia zva-

Sektor kanceláří zastává největší podíl v portfoliu a dlouhodobě tvoří jeho jádro, což bychom chtěli uchovat i do budoucna. Rádi bychom však naše portfolio rozšířili o retail (obchodní centra).

žujeme i nemovitosti, kde vidíme přídavnou hodnotu, nebo se jedná o tzv. trofejní nemovitosti, které velmi dobře uchovávají svou hodnotu v čase.

Nepřipadají Vám některé valuační parametry v ČR již neadekvátně vysoko? Neobáváte se v současnosti nadhodnocení či neudržitelnosti nájemních výnosů komerčních nemovitostí v ČR v souvislosti s tím, že dlouhá eta-

pa solidního ekonomického růstu v ČR může brzy skončit, pokud Německo nebo západní Evropu postihne recese?

Valuační parametry vytváří účastníci trhu, kde se střetává nabídka s poptávkou. Co se týče nadhodnocení, tak to vnímáme zejména u rezidenčních nemovitostí, kde nárůst cen je způsoben relativně specifickými parametry, jako jsou například obtížné a dlouhé povolovací procesy, které způsobují převis poptávky nad nabídkou. Komerční nemovitosti mají tu výhodu, že fungují na dlouhodobých smlouvách, které jsou ještě každoročně indexovány. Zároveň nájemce nese v podstatě veškeré náklady spojené s nemovitostí, což zvyšuje stabilitu výnosu. Vzhledem k současné inflaci, výši stavebních nákladů a dalším ekonomickým parametrům nepředpokládáme, že by výše nájmu měla v krátkodobém a střednědobém horizontu klesat. Korekce by mohla nastat spíše u hodnoty nemovitostí, nicméně i pokud by toto nastalo, tak investor s vhodně nastaveným investičním horizontem by toto neměl pocítit, protože trh je cyklický a po nějaké době by se měl vrátit minimálně na původní úroveň.

Připravuje společnost INVESTIKA nebo představila nedávno nějaké novinky v oblasti produktů a služeb?

Velkou novinkou bylo spuštění fondu kvalifikovaných investorů v loňském září. Fond je přístupný investorům s počáteční investicí od jednoho milionu korun, po splnění testu vhodnosti, a svým zaměřením nabízí vyšší možné zhodnocení. Spuštění dalších fondů podobného

typu se chystá v dohledné době. Dále pro první kvartál roku 2020 připravujeme zavedení eurové třídy podílových listů. Naši klienti tak budou mít možnost investovat jak v korunách, tak i v eurech. Z dalších rozpracovaných projektů vzejde rozsáhlá inovace výše zmiňovaného elektronického portálu „MOJE INVESTIKA“, kde dojde k modernizaci a přidání mnoha funkcí. ■

Rozhovor zpracoval: **Aleš Vocilka**