

V ČR je stále dost zajímavých nemovitostí

Do realitního fondu INVESTIKA je možné investovat již od 500 CZK. Fond se zaměřuje na koupi komerčních nemovitostí různých velikostí a typů.

V posledních letech v České republice stále roste popularita investování do nemovitostí prostřednictvím realitních fondů.

Jedním z hrstky ryze českých realitních fondů určených i pro drobné investory je INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond.

Tento fond již dva roky po sobě přinesl svým podílníkům zajímavé zhodnocení, a to 5,68 % v roce 2016 a 5,04 % v roce 2017. Do fondu od jeho vzniku v roce 2015 investovalo téměř deset tisíc klientů a fondový kapitál ke konci dubna 2018 činil zhruba 1,4 miliardy Kč.

Tento typ investování klienti dle Václava Kováře vyhledávají hned z několika důvodů – v nemovitostech spatřují stabilitu (tato investice je z podstaty méně volatilní než investování na kapitálovém trhu), vše je podloženo reálným podkladovým aktivem – nemovitostmi.

Princip toho, kde se generuje výnos, je snadno pochopitelný, jelikož základem je vybrané nájemné od bonitních nájemců, kteří mají komerční nemovitost nebo prostory v ní dlouhodobě pronajaté.

Dále investorovi odpadají starosti spjaté se správou nemovitosti, které by musel řešit v případě přímé investice do nemovitosti. Navíc je podílový list mnohem likvidnější než v případě přímé investice do nemovitostí.

V neposlední řadě je potřeba zmínit, že většina drobných investorů nedisponuje volnými zdroji v řádech stovek milionů korun, aby se mohli podílet na výnosech velkých nemovitostí.

Prostřednictvím investice do realitního fondu INVESTIKA se mohou investoři podílet na výnosech tako-

výchto nemovitostí již od 500 Kč, které mohou investovat jak pravidelně, tak i jednorázově.

Václav Kovář také dodává, že pokud v dnešní době chceme zachovat reálnou hodnotu finančních prostředků, tak již



Ing. Václav Kovář, MSc. MRICS působí ve společnosti INVESTIKA, investiční společnost, a.s., jež je obhospodařovatelem fondu INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond od roku 2017 na pozici portfolio manažera a člena představenstva. Předtím zastával pozici associate director v mezinárodní poradenské společnosti Knight Frank. Václav je od roku 2015 členem nadnárodní profesní organizace the Royal Institution of Chartered Surveyors (Královská instituce certifikovaných odhadců) založené v Londýně v roce 1868, jejímž cílem je budování a dodržování co nejvyšších profesních a etických standardů v realitním odvětví.

nestačí pouze spořit, nýbrž je potřeba začít investovat, a proto je INVESTIKA realitní fond svojí podstatou ideálním typem produktu pro ty klienty, kteří ještě žádné zkušenosti s investicemi nemají, vzhledem k faktu, že se jedná o produkt velice jednoduchý a srozumitelný. Dále to pak může být ideální produkt i pro klienty, kteří nechtějí riskovat na kapitálových trzích.

Díky investiční strategii obhospodařovatele INVESTIKA realitního fondu je cílový výnos výrazně nadinflační (na rozdíl od ostatních konzervativních/spořicíh produktů dostupných na trhu).

Je tedy pochopitelné, že možnost jednorázového, resp. pravidelného investování do INVESTIKA realitního fondu stále častěji nahrazuje např. produkty stavebního spoření, a to právě díky mnohem atraktivnějšímu výnosu.

V roce 2018 plánuje INVESTIKA realitní fond významně rozšiřovat své portfolio nemovitostí. Zeptali jsme se proto na několik otázek portfolio manažera INVESTIKA, investiční spo-

lečnosti a.s., Ing. Václava Kováře, MSc. MRICS.

Rok 2017 byl co se týče investic do komerčních nemovitostí v celé střední Evropě opět rekordní. Objem investic v ČR vyšplhal na 3,5 miliardy eur. Čím je tento zájem investorů způsoben?

Česká republika představuje pro investory stabilní a vyspělý trh mimo jiné díky strategické poloze, kvalitní infrastruktuře, nízkému bezpečnostnímu riziku, zdravému bankovnímu sektoru, dynamickému ekonomickému růstu posledních let a stále sílící domácí poptávce, která zajišťuje dobrou likviditu (30 % investorů je nyní domácích, před krizí toto procento bylo mnohem nižší, což tuzemskému trhu

neprospívalo a snižovalo likviditu nemovitostí).

Ceny nemovitostí stoupají, hovoří se o realitní bublině. Výnosy jsou pro to pro institucionálního investora nižší, vyplatí se tedy investovat do nemovitostí v dnešní době?

Investorům Česká republika stále nabízí možnost velmi zajímavého výnosu z komerčních nemovitostí (např. v porovnání se západní Evropou). Čeští investoři oproti těm zahraničním cílí nejen na velká města, ale i na regiony, které stále dokáží nabídnout zajímavé příležitosti s dobrým zhodnocením.

O nemovitostní bublině se hovoří zejména v souvislosti s rezidenčními nemovitostmi, kde jsou stávající fundamenty růstu, mimo ekonomické konjunktury a dostupných hypotečních úvěrů, zejména dlouhý a komplikovaný povolovací proces výstavby, což v celku způsobuje výrazný převis poptávky nad nabídkou, a tedy růst cen.

Co se týče komerčních nemovitostí, zde nespokojíme na vzestup cen

nemovitostí, případná rizika eliminujeme hlavně důkladnou ekonomickou prověrkou nemovitostí a diverzifikací portfolia.

Další podstatnou výhodou u komerčních nemovitostí je, že máte-li nemovitost pronajatou bonitním nájemcem, kterému běží dlouhodobá nájemní smlouva, tak máte zajištěné stabilní cash flow na mnoho let dopředu, leckdy bez ohledu na momentální ekonomickou situaci.

Z nájemní smlouvy se lze totiž jen velmi těžko vyvázat. Pokud by chtěl nájemce odejít z prostor dříve, než smlouva dovoluje, musí doplatit nájemné do konce. Proto každému náku pu nemovitosti do portfolia fondu předchází mimo jiné i důkladné právní prověrky nájemních smluv. Za podstatné v tomto směru považuji fakt, že výnos se tvoří už od prvního dne nemovitostní akvizice, neboť v souladu s naší investiční strategií je pořizovat již pronajaté nemovitosti, a také fakt, že výnos je známý do velké míry dopředu.

Váš fond připravuje další akvizice, je tedy stále co kupovat? Není nabídka nemovitostí v dnešní době omezená právě kvůli velké poptávce?

Na trhu je stále spousta zajímavých projektů. První týden v květnu jsme dokončili jednu velkou transakci, na které jsme dlouho pracovali, protože byla svojí podstatou poměrně složitá. Jedná se o akvizici velké kancelářské budovy v Plzni obsazenou velmi bonitními hlavními nájemci. Nyní je portfolio INVESTIKA realitního fondu složeno z 12 objektů nacházejících se v 11 městech České republiky. Stále však budeme portfolio rozšiřovat, protože do fondu nyní měsíčně plyne cca 100 milionů nových prostředků. Máme v hledáčku další transakce, které jsou v různých fázích jednání.

Náš profil zájmu je definován statusem fondu. Nová nemovitost do portfolia musí projít důkladnými prověrkami a musí splňovat všechny námi stanovené požadavky. Nákup nemovitosti není jednoduchý, je to velká zodpovědnost vůči podílníkům fondu, a proto proces zabere několik měsíců.

Většinou jste součástí tendru (výběrového řízení), kde cílíte na určitý

roční výnos z nemovitosti (od toho se odvíjí nabízená cena, protože výnos se spočítá jako poměr čistého vybraného ročního nájemného a kupní ceny). Pokud se na stanovený výnos nedostaneme, nemovitost se nekoupí a hledá se dál. Během roku tak pracujeme se spoustou nabídek, ale jen malé procento se podaří dotáhnout do konce. V tomto jsou nejdůležitější naše know-how, zkušenosti a i kontakty.

INVESTIKA realitní fond má na poměry ČR relativně unikátní složení portfolia. Na jednu stranu vlastní velké kancelářské budovy v největších městech ČR s pronajimatelnou plochou 16 000 m² a na druhou stranu 9 menších nemovitostí v několika oblastních a regionálních městech (9,4 tisíc m²). Proč tomu tak je? Diverzifikace, lepší výnos? Můžete obecně připomenout strategii fondu? S jakou průměrnou úvěrovou pákou pracujete?

Diverzifikace portfolia je základ pro rozložení případných rizik. Snažíme se diverzifikovat jak na úrovni geografického rozložení portfolia, tak na úrovni účelu užívání budov a různorodosti bonitních nájemců z různých odvětví. Diverzifikace je důležitá hlavně z důvodu stabilizace portfolia v případě zhoršení ekonomické situace.

Pokud budou nemovitosti pronajaty bonitním nájemcům z různých tržních odvětví a smlouvy budou trvat dostatečně dlouho, případnou ekonomickou krizi nemusíme vůbec pocítit.

Kdyby bylo nejhůř a některý z nájemců vypadl (i když to nájemní smlouva nedovoluje, protože by nájemce stejně musel doplatit nájemné do konce), budou zde další nájemci, kteří cash flow z nájemného do fondu udrží a samozřejmě uvolněný prostor je možné ve velmi krátké době pronajmout jinému nájemci. Pokud by opravdu nastala na trhu výrazně nepříznivá situace, obecně se doporučuje napanikařit a ve fondu setrvat, protože každá krize jednou skončí. I z tohoto důvodu uvádíme doporučený investiční horizont 5 let a více, protože tato doba dokáže vykompenzovat případné výkyvy ekonomického cyklu.

Co se výnosu fondu týče, ovlivňuje ho řada faktorů. Základem je poměr

vybraného čistého nájemného vůči kupní ceně nemovitosti (kupní cena je neměnnou konstantou, nájemné se mění v souvislosti s nájemními smlouvami). Tímto se dostáváme k výnosu z dané nemovitosti, který se však ještě nemusí rovnat výnosu fondu jako takovému. Dále u výnosu fondu hraje roli i množství nezainvestovaných prostředků nasřádaných od podílníků. Může nastat moment, že se sejde volných peněz příliš a začnou výnos fondu rozměňovat. Zde je právě důležité správné načasování akvizic.

Další faktor mající vliv na výkonnost fondu je i přeceňování nemovitostí v portfoliu výběrem odborníků, který určuje aktuální tržní cenu nemovitostí v reakci na tržní situaci.

V neposlední řadě ovlivňuje výnos fondu i to, do jaké míry jsou nemovitosti v portfoliu fondu tzv. „napákovány“ (do jaké míry je použito bankovní spolufinancování). Zákon umožňuje až 70% páku (LTV), my máme „napákováno“ z cca 25%, nicméně v roce 2018 máme v plánu toto procento zvýšit. Pákovým efektem se navýší výnos z dané nemovitosti, respektive z alokovaných finančních zdrojů, i přes započtení nákladů na úroky.

Často pro vysvětlení používáme příměr s investičním bytem na hypotéku, chová se obdobně. Dále je třeba započítat i náklady fondu jako takové (TER za 2017 činilo 2,01% a už je zohledněno v konečném výsledku zhodnocení fondu za rok 2017).

Na nemovitostním trhu se pohybuje te přes 11 let, jaký je Váš výhled pro rok 2018? Jaké plány má INVESTIKA realitní fond?

Rok 2018 by na trhu komerčních nemovitostí měl být dle předpokladů stále velmi úspěšný. Ve hře je hodně zajímavých projektů a očekávám, že se objem zobchodovaných transakcí bude blížit k 3 miliardám eur. Loni investoři cílili spíše na obchodní plochy, letos očekáváme podobný trend, nicméně i logistické parky a kancelářské projekty nabídnou zajímavé příležitosti. My máme v hledáčku několik dalších zajímavých transakcí, kterými bychom rádi upevnili svou pozici jedničky na trhu. ■

Rozhovor zpracoval: Jiří Mikeš