

Realitní fond INVESTIKA

Korunový nemovitostní fond zaměřený primárně na komerční nemovitosti. Nabízí dobrou diverzifikaci, historicky stabilní výnos a nízkou minimální investici.

Tímto článkem pokračujeme v seriálu představujícím zajímavé v ČR dostupné nemovitostní fondy. Tentokrát se podíváme na INVESTIKA realitní fond, který má tu výhodu, že je na rozdíl od několika v minulosti představených nemovitostních fondů určený i pro drobné investory a minimální investice je velmi nízká.

INVESTIČNÍ STRATEGIE

INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond byl založen v roce 2015 a aktuálně, ke konci března 2019, překročila hodnota fondového kapitálu 3 miliardy korun. Jde tedy o třetí největší fond na trhu s dostatečnou historií. Navíc dostupný pro běžné investory.

V základu platí, že dlouhodobým cílem fondu je přinášet stabilní výnosy v podobě příjmu z pronájmu nemovitostí na úrovni výnosů realitního trhu.

Fond investuje zejména do komerčních nemovitostí, které jsou již pronajaté a přinášejí stabilní výnosy ve formě nájmu. Mezi komerční nemovitosti patří jak kanceláře a obchodní prostory, tak i logistické či výrobní areály.

Do rezidenčních nemovitostí fond zatím příliš neinvestoval zejména kvůli relativně dlouhé návratnosti. Zároveň se portfolio manažeři až na naprosté výjimky nezabývají ani „value-add“ nemovitostmi, tedy například nemovitostmi s podstatným developerským potenciálem. Tyto nemovitosti jsou totiž spojeny s vyšší mírou rizika a cílem INVESTIKA realitního fondu je naopak stabilita a diverzifikace.

Tato základní myšlenka stability a diverzifikace se logicky odráží i v rámci akvizičního procesu, při kterém jsou brány do úvahy parametry, jako je lokalita, bonita nájemců, průměrná délka (tzv. WAULT neboli vážená doba nájmu) a kvalita nájemních vztahů, obsazenost, denominování příjmů či technický stav bu-

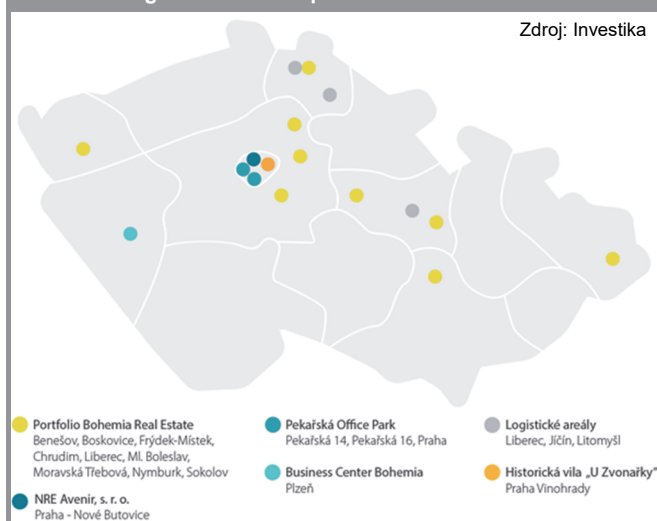
dov. Podstatná je také snaha diverzifikovat investice fondu napříč realitním trhem, a to jak co do typu nemovitostí, tak i dle sektoru, ve kterém nájemci působí, stejně tak jako v rámci regionů. Jak jsme zmínili již v úvodu, primární strategií fondu je kupovat již hotové nemovitosti, obsazené nájemci.

Zásadním faktorem, který se při výběru nemovitostí také zohledňuje, je i jejich potenciální výnos. Ten musí být dostatečně velký na to, aby byl fond schopný naplnit svůj investiční cíl, kterým je roční zhodnocení kolem 5 %.

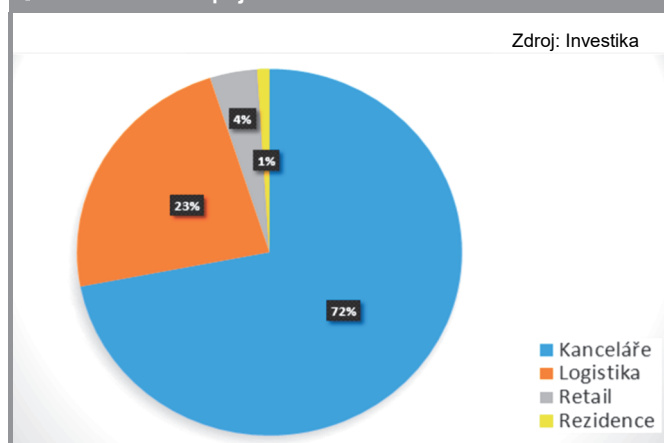
Podstatné přitom je, že hlavním tahounem výnosu fondu musí být dlouhodobě nájemné, nikoliv „sázka“ na růst cen nemovitosti, byť na zhodnocení podílového listu má samozřejmě vliv i přecenění nemovitostí v portfoliu, které je stejně jako u všech ostatních speciálních fondů nemovitostí prováděno minimálně dvakrát do roka.

Pokud jde o typickou velikost nemovitostí, na které se fond zaměřuje, tak je třeba podotknout, že tato se mění s tím,

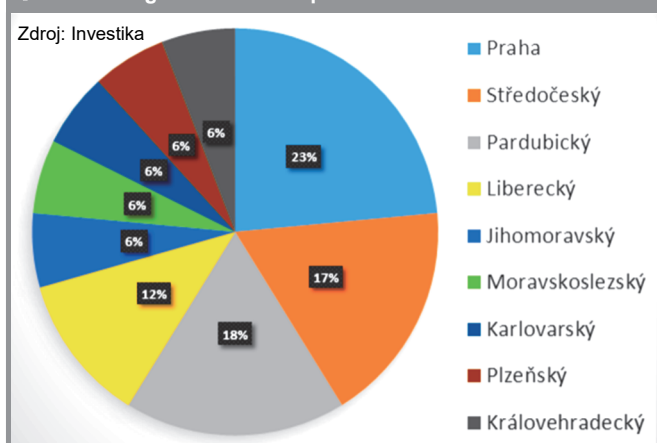
Graf 3: Regionální složení portfolia



Graf 1: Hodnota příjmů z nemovitostí dle sektorů



Graf 2: Regionální složení portfolia



jak roste objem majetku pod správou ve fondu. Zatímco se tedy první transakce pohybovaly v nižších stovkách milionů korun, nyní se již fond zajímá i o nemovitosti za více než miliardu korun. To logicky souvisí s tím, že fond může efektivně do roka uskutečnit (vzhledem k transakčním nákladům a celkové náročnosti procesu) jen několik nákupů a příliš malá nemovitost by tak nedávala smysl.

Fond nepracuje s nějakým typickým LTV, uzpůsobuje jej typu a kapacitě jednotlivých projektů. Současné úvěrové zatížení fondu, vztažené pouze k hodnotě nemovitostí, nicméně v tuto chvíli činí 31 %, což je velmi příznivé číslo a fond tedy v žádném případě nepracuje s nějakou přehnanou pákou.

DOBRÁ DIVERZIFIKACE

Pohled na grafy 1, 2 a 3 jednoznačně potvrzuje, že fond se skutečně i v praxi drží snahy o značnou, zejména regionální diverzifikaci.

Největší váhu v portfoliu, celkem logicky, zaujímají čtyři pražské nemovitosti, ale i tak se stále bavíme jen o cca 23% podílu na celém portfoliu, což není mnoho.

Zároveň ale platí, že se fond nevyhýbá ani možnosti koupit více nemovitostí v blízkosti, protože v určitých případech může rozumná koncentrace nemovitostí v jedné lokalitě přinášet i výhody ve formě synergických efektů při správě a širší možnosti uspokojování potřeb nájemců.

V tomto bodě se také hodí podotknout jednu zajímavou věc. Pokud jde o pronájem komerčních nemovitostí v Praze, dá se říci, že u většiny nemovitostí jsou nájemny denominované v eurech, což je určité specifikum našeho hlavního města oproti zbytku republiky.

V tomto je naopak výhodou regionů, kde jsou typicky nájemny korunové a fond v takovém případě není vystaven měnovému riziku.

Na druhou stranu je ale dobré zmínit, že financování pro „eurové“ nemovitosti je v současné době díky nižším sazbám výrazně levnější a vzhledem k tomu, že výnosy z nemovitostí toto zatím nereflektují, lze na nemovitostech s eurovými příjmy dosahovat vyšší výnosnosti. Tuto skutečnost ale bude přirozeně ovlivňovat vývoj kurzu koruny vůči euru.

Tak či onak platí, že fond své portfolio dobře diverzifikuje, v současnosti již do 17 nemovitostí po celé ČR. V portfoliu najdeme jak kancelářské budovy, tak logistické parky, ale třeba i historickou Vilu U Zvonařky v exkluzivní části pražských Vinohrad.

Přirozeně se nemůžeme detailně věnovat všem nemovitostem v portfoliu fondu, tak alespoň zmiňme, že prozatím posledním přírůstkem byla v březnu 2019 administrativní budova Avenir E, která se nachází v oblíbené kancelářské čtvrti v Nových Butovicích v Praze 5 a je součástí komplexu Avenir Business Park.

Samotná budova má rozlohu cca 7000 m² a tvoří ji pět nadzemních podlaží s kancelářskými prostory a rozsáhlé parkoviště.

Jak podotýká portfolio manažer fondu Václav Kovář, důvodem nákupu nemovitosti bylo mimo jiné to, že „o lokalitu Nových Butovic je v poslední době mezi investory i nájemci velký zájem, o čemž svědčí i stabilní obsazenost nemovitosti a počet dokončených a probíhajících transakcí. Budova je vyhledávána renomovanými nájemci, významná část nemovitosti je například pronajímána společností PORSCHÉ. Mezi další klíčové atributy nemovitosti řadíme:

dochozí vzdálenost od metra, sousedství obchodního centra Galerie Butovice, dostatečný počet parkovacích míst a v neposlední řadě velmi dobrý technický stav budovy“

Celkově tedy pro celé portfolio nemovitostí platí, že obsazenost nemovitostí činí cca 93 % (ke konci roku 2018) a

průměrná délka trvání nájemních smluv je 4,6 roku. Nájemní smlouvy navíc obsahují inflační doložky. Nájemce obecně tvoří bonitní společnosti jako např. Adidas, Porsche, Siemens, Reebok, ČSOB, CS Cargo atd.

Samozřejmě je třeba také dodat, že jak uvádí zákon, minimálně 20 % portfolia fondu tvoří likvidní složka, tedy hotovost, dluhopisy atd. Toto je stejné u všech nemovitostních fondů.

VÝNOS A CO JE JEŠTĚ DOBRÉ VĚDĚT

Jak ukazuje graf 4, dosavadní výkonnost fondu INVESTIKA realitní fond přesně odpovídá jeho cíli, tedy výnosu kolem 5 % ročně v čistém, tedy po odečtení všech poplatků. Toto samozřejmě nepředstavuje záruku do budoucna i vzhledem k dění na českém nemovitostním trhu, nicméně ona vysoká diverzifikace by měla v případě budoucích potenciálních „otřesů“ na českém nemovitostním trhu pomoci.

Ony poplatky představuje zejména poplatek za obhospodařování ve výši 1,7 % p.a. s tím, že celková hodnota TER byla v roce 2018 na úrovni 1,87 %. Maximální vstupní poplatek je 5 %. Pro jednorázové investice do 100 000 CZK však maximum dle aktuálního sazebníku činí 4 %.

Z pohledu výnosů se ještě hodí podotknout, že fond je koncipován jako růstový, tzn. nevyplácí dividendy a všechny výnosy jsou opět reinvestovány.

Vzhledem k tomu, že jde o nemovitostní fond, tak také platí (stejně jako v ostatních případech), že hodnota podílového listu není stanovována denně, ale pouze měsíčně. Na měsíční bázi je také zajištěna likvidita fondu, tedy možnost prodat či koupit podílové listy. To je u nemovitostních fondů běžné a souvisí to s podstatou jejich fungování. Mnohé nemovitostní fondy mají likviditu i výrazně nižší a měsíční likvidita je v tomto případě dostačující. K dispozici je i online portál, kde je mimo jiné dostupný plný seznam nemovitostí v portfoliu. Minimální investice do fondu je hypoteticky možná už od 1 CZK, ať už v rámci jednorázové nebo pravidelné investice.

Celkově lze tedy říci, že INVESTIKA realitní fond může díky nízké korelaci s vývojem finančních trhů posloužit jako vhodný doplněk do portfolia. Nabízí dostatečnou diverzifikaci, stabilní historický výnos a příjemná je i nízká minimální investice. ■

Jiří Mikeš

