

Zájem o nemovitostní investice je rekordní

Investory na fondu láká konzervativní investiční strategie a také atraktivní výnos. Fond navíc rozšiřuje své portfolio i o zahraniční investice.

FOND SHOP se zeptal Petra Čížka, předsedy představenstva a spoluzakladatele INVESTIKA, investiční společnosti, a.s., třeba na to, jak se daří jejich realitnímu fondu či zda chystají nějaké změny nebo novinky do budoucna.

INVESTIKA realitní fond, OPF, vznikl již v roce 2015 a aktuálně se jeho aktiva pod správou pohybují kolem 9 miliard korun. Můžete připomenout počátky jeho vzniku? Proč jste jej založili a podobně...

Důvod je jednoduchý. V roce 2015 nebylo pro drobné investory vůbec jednoduché podílet se na atraktivních výnosech z kvalitních komerčních nemovitostí v České republice. Proto jsme se rozhodli jim takovou příležitost dát, a to srozumitelnou a konzervativní cestou.

Pro management fondu pak byl vstup na pole kolektivního investování způsobem, jak zhodnotit téměř třicetileté know-how v oblasti vyhledávání vhodných akvizitních cílů, realizace transakcí a dlouhodobé správy komerčních nemovitostí.

Skutečnost, že se nám během pouhých šesti let podařilo dostat se mezi tři největší retailové realitní fondy v Česku ukazuje, že jsme se vydali správnou cestou. Přes 46 tisíc investorů, kteří s námi nyní zhodnocují svoje peníze, je pro mě osobně mimořádný zážitek.

Aktuálně tvoří portfolio fondu 26 nemovitostí. Můžete blíže popsat, na jaké nemovitosti se fond primárně zaměřuje a čím se podle Vás odlišujete od konkurence?

Od řady konkurenčních fondů se odlišujeme tím, že se nezaměřujeme jen na

jeden sektor realitního trhu, ale jdeme raději cestou široké diverzifikace.

V našem portfoliu tak vedle sebe najdete například jedno z největších obchodních center v Praze Galerie Butovice, moderní technologicko-kancelářský komplex v Písku či administrativní budovu v polské Poznani.

V portfoliu máme také logistické areály, pozemky či prémiové nemovitosti, jako je například luxusní rezí-

home office zdaleka není vhodný pro všechna odvětví a může s sebou nést řadu problémů od manažerských až po sociální.

Administrativní budovy navíc tvoří jen část našeho široce diverzifikovaného portfolia a díky dlouhodobým nájemním smlouvám nemůže žádný z jejich nájemců odejít, aniž by doplatil sjednanou částku.

Výnos fondu se tak i nadále drží dlouhodobého cíle 4 % až 6 % ročně, což je hodnota, které plánujeme dosáhnout i letos a v dalších letech. A to bez ohledu na to, že není jisté, zda je již pandemie Covid-19 definitivně za námi.

Prioritou z pohledu výnosu je ve fondu INVESTIKA hlavně stabilita, která zajistí zhodnocení prostředků investorů bezpečně nad úroveň inflace za každého ekonomického počasí.

Jen za červen tohoto roku přiteklo do fondu podle dostupných informací 290 milionů korun. Jaké plány má



Petr Čížek je předsedou představenstva a portfolio manažerem INVESTIKA, investiční společnosti, a.s., od roku 2015, kdy ji spoluzaložil s cílem umožnit široké veřejnosti využít výhod kolektivního investování formou srozumitelných produktů. Zúročil tak svoje mnohaleté zkušenosti s oblastí investování na realitním trhu a s finanční sférou.

Po studiu Národohospodářské fakulty VŠE v Praze nejprve do roku 2007 působil v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank, kde se podílel na mnoha transakcích mezinárodních i českých společností o objemu v řádech miliard korun. Poté spoluzaložil společnost Bohemia Real Estate Investments (BREI) zaměřenou na vyhledávání investičních příležitostí na realitním trhu v ČR a střední Evropě. Před vznikem INVESTIKA, investiční společnosti, a.s., se pak mezi lety 2008 a 2015 věnoval z pozice investičního manažera rozvoji akciové společnosti Immotel a.s., která vlastní a aktivně obhospodařuje portfolio nemovitostí v různých regionech České republiky.

denční komplex MOLO Lipno. Základem naší konzervativní strategie, jež se osvědčila, je stavět na dlouhodobých nájemních smlouvách s bonitními nájemci.

Promítla se nějak do výnosu fondu současná situace spojená s pandemií Covid-19, např. vlivem vyššího využívání home office atd.?

Kancelářské prostory v atraktivních lokalitách jsou navzdory loňským předpovědím některých ekonomů stále žádanou záležitostí. Ukazuje se tak, že budoucí vývoj loni odhadli správně naopak naši analytici, když říkali, že

fond v následujícím cca půl roce až roce, je stále dost příležitostí na zajímavé investice?

Příliv prostředků od investorů do fondu INVESTIKA skutečně sílí. Červen byl dokonce v tomto ohledu historicky jedním z nejúspěšnějších měsíců. I proto nyní připravujeme hned několik akvizic.

Chceme získat aktiva, která se budou podílet na vytváření atraktivního výnosu pro podílníky, a kromě toho podpoří sektorovou diverzifikaci portfolia. Jedná se mimo jiné o příležitosti v oblasti průmyslu, logistiky či administrativních budov. Všechny se nacházejí

v zahraničí a do našeho portfolia by měly být zařazeny ještě v letošním roce. Navážeme tak na akvizici administrativního komplexu Szyperská v polské Poznani, jenž se letos stal prvním zahraničním aktivem v našem portfoliu.

Znamená to, že jste již zanevřeli na akvizice v Česku?

Tak to není. Příležitosti v Česku analyzujeme neustále, momentálně ale žádná z nich nedává tak velký strategický a ekonomický smysl jako zahraniční akvizice. Určitě to ale neznamená, že jsme na Česko zanevřeli a žádnou nemovitost už zde nikdy nekoupíme.

Jakým způsobem přistupuje fond k potenciálnímu měnovému riziku, například ve vztahu k nájemnému v eurech?

U velkých a kvalitních komerčních budov zejména v Praze jsou běžně nájemci nadnárodní společnosti, jež hradí nájemné v eurech. Investoři fondu naopak dominantně využívají třídu CZK, takže zde určité měnové riziko skutečně existovalo. Abychom ho eliminovali, využíváme měnové zajištění tak, aby byl fond odolný vůči případným výkyvům měnových kurzů.

Už od loňského března pak nabízíme také možnost investovat do EUR třídy fondu, u které se nákupy i prodeje podílových listů realizují přímo v eurech. Tato třída za rok 2020 přinesla investorům zhodnocení 5,03 %.

Máte nějakým způsobem upraveny nájemní smlouvy ve vztahu k inflaci, tedy např. indexováním atd.?

Vazba výše nájemného na inflaci je běžnou součástí všech našich nájemních smluv. Kvalitní budovy v atraktivních lokalitách však dlouhodobě inflaci absorbují i svou vnitřní hodnotou.

Vysoké tempo růstu cen stavebních prací a materiálů se samozřejmě odráží i v hodnotě již postavených budov. Kdyby je chtěl kdokoli postavit ve stejné podobě a na stejném místě znovu, zaplatil by rok od roku podstatně více. Tempo růstu vnitřní hodnoty budov je dokonce rychlejší než inflace samotná. Na její překonání by tak stačilo samo o sobě, i kdybychom inflační doložky neměli. Přesto pečlivě dbáme na to, aby byly doložky součástí každé smlouvy a představovaly tak jeden z velmi důležitých prvků ochrany příjmu z nájmu.

Pomineme-li otázku portfolia, chystáte pro investory i nějaké další novinky, např. z pohledu možností sjednání investice atd.?

Velkým tématem je pro nás digitalizace. Nově jsme zavedli QR kódy k platebním instrukcím pro klienty tak, aby pro ně bylo zadávání příkazů co nejjednodušší a nejrychlejší.

Další novinkou je možnost podepsat žádost o vydání cenných papírů pomocí SMS potvrzení. Již zkraye příštího roku pak plánujeme spustit zcela nový portál, který umožní převést do plně elektronické podoby všechny potřebné formuláře.

Papírová administrativa se tak už za několik měsíců stane definitivně minulostí, což ušetří tolik cenný čas nejen investorům, ale také poradcům, kteří

svým klientům s investováním pomáhají.

Mimo realitní fond INVESTIKA nabízíte i fond kvalifikovaných investorů DYNAMIKA. Můžete jej investorům krátce představit, čím se liší, co nabízí atd?

DYNAMIKA je fond určený kvalifikovaným investorům. Zaměřuje se především na financování unikátních developerských projektů, jako je například komerční část projektu MOLO Lipno.

V portfoliu má i jednu rezidenční vilu v Praze určenou pro další development a mimo jiné plánujeme také financování výstavby administrativní budovy v Plzni. DYNAMIKA nyní spravuje aktiva blížící se jedné miliardě korun a dlouhodobě cílí na výnos alespoň 6 procent ročně. Pro letošní rok pak očekává zhodnocení na úrovni 6 % až 7 %.

Pokud jde o samotnou společnost Investika, jaké máte plány do budoucna?

Investiční společnost Investika je držitelem nejvyšší úrovně licencí pro správu majetku a obhospodařování i administraci investičních fondů.

Naším základním cílem je přinášet investorům srozumitelné produkty s atraktivním výnosem. To platí napříč všemi fondy, jež pod investiční společnost spadají a nic na tom neplánujeme měnit ani do budoucna. Co je však s ohledem na zájem investorů pravděpodobné, je i vznik nových fondů v průběhu příštího roku. Těšíme se na nové příležitosti, které v současné době vznikají. ■

Rubriku zpracoval: Jiří Mikeš

