

Naše fondy stále rostou

INVESTIKA patří mezi nejrychleji rostoucí investiční společnosti na domácím trhu. Její profesionálně řízené fondy se zaměřují na srozumitelné investování a neustále přitahují nové investory.

Jakub Weinfurtner, obchodní ředitel společnosti INVESTIKA, odpovídal na otázky FOND SHOPu, které se týkaly zejména jejích podílových fondů pro retailové i kvalifikované investory. Nechyběl ani dotaz na možnost využít nově vznikající koncept dlouhodobého investičního produktu.

Jak hodnotíte aktuální obchodní výsledky investiční společnosti INVESTIKA a jejich nedávný vývoj? Očekáváte další výrazný růst objemu spravovaného majetku či počtu klientů ve vašich fondech, nebo zde již (v určitých případech) došlo k nasycení v rámci tržního prostředí?

Letos v létě jsme oslavili překročení symbolické hranice 20 miliard korun pod správou, což v meziročním srovnání znamenalo růst o více než 50 %. Ke konci září jsme již téměř 80 tisícům klientů zhodnotovali téměř 22,5 miliardy korun. V září zaznamenal rok od svého spuštění fond MONETIKA, který se stal oblíbenou investiční alternativou ke spořicímu účtu a s 6,4% ročním zhodnocením také nejvýnosnějším produktem tohoto typu na českém trhu. V dynamickém vývoji pokračuje i největší nebankovní nemovitostní fond zaměřený na drobné klienty v ČR a SR – INVESTIKA realitní fond, do kterého měsíčně přitéká v průměru 300 milionů korun nových investic. Naše fondy tedy stále rostou jak co do počtu klientů, tak co do objemu obhospodávaného majetku. Jsme jednou z nejrychleji rostoucích investičních společností na domácím trhu. Jsme přesvědčeni, že naše dlouhodobá vize srozumitelného a dostupného investování nás úspěšně dovede k dalšímu cíli, který máme vytyčený jako 100 miliard korun pod správou.

Vaši vlajkovou loď představuje nejdéle existující INVESTIKA realitní fond, který se zaměřuje na komerční nemovitosti a je dostupný retailovým investorům. Jaké nejdůležitější akvizice uskutečnil tento fond za poslední roční až 2leté období a jak zapadají do jeho celkové strategie?

V roce 2022 zaznamenal INVESTIKA realitní fond rekordní rok, včetně výše výnosu i počtu akvizic. Šlo o celkem 19 nemovitostí, které potvrzují dlouhodobou strategii fondu, kterou je nákup a držba špičkových komerčních nemovitostí s dlouhodobými bonitními nájemci a maximální diverzifikací. Ta se projevuje jak na úrovni zemí a regionů, ve kterých investujeme, tak v zastoupení všech typů realit (od kancelářských budov přes obchodní centra až po logistické a průmyslové nemovitosti) a nájemců z různých

portfolia našeho realitního fondu máme za hranicemi České republiky. Vedle tuzemska a velice zajímavého Polska se po potenciálních nákupech poohlížíme i v jiných zemích jako Rakousko, Německo, Maďarsko nebo Itálie. Důvodem je již zmíněná diverzifikace, která je pro nás klíčová s ohledem na stabilní cílový výnos ve výši 4–6 % ročně. Zaměřujeme se na komerční nemovitosti – rezidenční segment je pro nás jen doplňkový, navíc se koncentrujeme na jeho luxusní část, která je odolnější vůči ekonomickým a cyklickým výkyvům.

Má INVESTIKA realitní fond šanci udržet si svou dosavadní solidní výkonnost, když českou i evropskou ekonomiku pravděpodobně čeká prodloužené období stagnace při vysokých či jen pomalu se snižujících úrokových sazbách? Neprodráždí takové makroekonomické prostředí financování nemovitostních akvizic?



Jakub Weinfurtner vede obchodní oddělení investiční společnosti INVESTIKA, jež obhospodává majetek klientů za více než 22 mld. Kč a je jednou z nejrychleji rostoucích investičních společností na českém trhu. Vedle vedení týmu obchodních zástupců a podpory obchodu má na starosti rozvoj vztahů s klíčovými partnery, vytváření strategií obchodu, produktů a nástrojů společnosti, které vedou k naplňování její dlouhodobé vize.

Před příchodem do INVESTIKY působil jako finanční a investiční konzultant v jedné z největších nezávislých finančně-poradenských sítí. Ve svých dřívějších působištích se věnoval komplexní agendě pojištění, financování nemovitostí a další realitní činnosti i správě majetku. Díky své více než 12leté zkušenosti napříč všemi segmenty finančního trhu disponuje širokou znalostí produktů od investic přes pojištění a úvěry až po bankovní služby.

ných odvětví ekonomiky. Loni jsme získali do svého portfolia dosud nejdražší nemovitost – komplex dvou špičkových kancelářských budov v polských Katovicích s názvem Face2Face Business Campus. Nakoupili jsme ale také špičkový stavební pozemek a rezidenční nemovitosti v Chorvatsku nebo výrobně-logistický areál poblíž polské Vratislavi. Letos šlo zase např. o parcelu s výhledem na moře na Mallorce nebo o trofejní administrativní budovu Royal Trakt Offices v prestižní čtvrti Varšavy.

Uvažujete v rámci geografické diverzifikace INVESTIKA realitního fondu o dalším posílení jeho zahraničních akvizic včetně dosud nepokrytých evropských zemí, nebo budete hledat investiční příležitosti spíše na českém trhu? Hodláte sektorovou diverzifikaci fondu rozšířit o dosud málo zohledněné segmenty, např. rezidenční nemovitosti?

Již delší dobu se profilujeme jako středoevropský investor, když již více než polovina

Naše strategie, kterou jsem už popsal dříve, je dlouhodobě udržitelná a není přímo závislá na vývoji úrokových sazeb a vývoji ekonomiky. Vyšší úroková sazba má (vedle případného negativního dopadu) také pozitivní efekty. Tím hlavním je oproti předchozím letům zajímavé zhodnocení likvidních prostředků fondu, kterých musí nemovitostní fondy držet v minimální výši 10 % fondového kapitálu. Současně na to reagujeme větší opatrností ve vztahu k bankovnímu financování nemovitostí. Aktuální ukazatel LTV (loan-to-value, tj. poměr externího financování a hodnoty nemovitostí v portfoliu) je 37 %, což je v rámci trhu i naší strategie spíše nízká hodnota. Většinu nemovitostí navíc financujeme v eurech, takže po celou dobu, co se sazby eurových úvěrů nacházejí pod těmi korunovými, těžíme z této možnosti levnějšího financování.

Letos do vaší nabídky přibyl v koruně dostupný dynamický fond akciových trhů EFEKTIKA, který si klade za cíl dosahovat

vat dlouhodobého průměrného výnosu 7 % p.a. díky zapojení ETF na americký akciový index S&P 500. Můžete stručně popsat jeho strategii a typický profil retailových investorů, jež chcete jeho vznikem oslovit?

Tento fond silně koresponduje s naší strategií: je srozumitelný, transparentní a jde o diverzifikovanou investici již od 100 korun. V rámci naší produktové nabídky přináší výkonnost při minimalizaci rizika. Očekávaný výnos je více než 7 % ročně, avšak na dlouhodobém horizontu ideálně od 10 let výše. Je proto vhodný pro kohokoli, kdo má dlouhodobé investiční cíle jako např. důchod. Do EFEKTIKY se investuje pohodlně v korunách a bezpečnost a předvídatelnost investice je možné dále zvýšit výběrem třídy fondu EFEKTIKA, která je zajištěna proti riziku vývoje kurzu české koruny vůči americkému dolaru (v němž se ETF fondy nakupují). Čím déle klient investuje, tím větší část vstupních poplatků, uhrazených na počátku, získá zpět, a to až 100 %. Na českém trhu zkrátka neexistuje žádný podobný fond. EFEKTIKA kombinuje výhody pasivních nástrojů s aktivní správou a bezpečím kolektivního investování (fondu), které vyplývá zejména z přísných regulatorních požadavků. Využití EFEKTIKY se nabízí i v rámci dlouhodobého investičního produktu.

Již více než rok existuje korunový fond pro retailové investory MONETIKA, který usiluje o výkonnost odpovídající základní úrokové sazbě ČNB snížené o cca 0,6 % p.a. Můžete popsat jeho strategii?

Jde vlastně o investiční alternativu ke spořicímu či termínovanému účtu, protože výkonnost fondu se podobně jako v případě těchto produktů odvíjí od základní sazby ČNB. MONETIKA však doručuje vyšší výnos (při 7% repo sazbě ČNB to bylo za první rok fungování 6,4 %), který se navíc na rozdíl od mnoha spořicích či termínovaných produktů vztahuje na jakkoli vysokou částku a neklade žádné dodatečné podmínky. To vše MONETIKA nabízí při zachování velmi nízkého rizika a s nabídkou peněz stále po ruce – v případě potřeby je má investor na účtu obvykle do 3 pracovních dnů. MONETIKA je ideální pro krátkodobé rezervy v rámci každého investičního portfolia nebo jako nástroj bezpečného „zaparkování“ peněz před jejich dalším investováním. Jejím klientem tak může být doslova každý – počínaje domácnostmi a firmami, přes družstva a SVJ až po spolky a církve.

Bylo hlavním důvodem vzniku fondu MONETIKA využít příznivou situaci na korunovém peněžním trhu a přilákat mezi vaše klienty také konzervativní investory, nebo spíše získat další prostředky od stávajících dynamických investorů ve snaze posílit mobilitu z tohoto krátkodobého fondu do výše diskutovaných, dlouhodobě orientovaných dynamických fondů?

Cílem fondu bylo umožnit všem klientům bez rozdílu a bez jakýchkoli omezení a podmínek podílet se na nejvyšších úrokových sazbách za téměř čtvrtstoletí. MONETIKA se tak vlastně stala spoluvůrcem nového tržního segmentu, který konkuruje spořicímu účtu a dalším konzervativním nástrojům pro zhodnocování peněz. Již od léta mohou navíc naši klienti prostřednictvím svých poradců a portálu Moje INVESTIKA zadávat jednorázové přesuny prostředků z fondu MONETIKA do dalších fondů z nabídky naší investiční společnosti. Podobné pravidelné přesuny prostředků budou spuštěny do konce roku. Naši klienti tak mohou budovat dlouhodobou část svého investičního portfolia i díky flexibilnímu nakládání s investicemi v MONETICE, která tak funguje coby jakási „investiční peněženka“.

Přinášíme každému možnost budovat bohatství a dosahovat větší finanční svobody.

Nabízíte také korunový fond kvalifikovaných investorů DYNAMIKA, orientovaný na developerské projekty s nadstandardním výnosovým potenciálem. Můžete uvést příklady takových projektů a profil typického investora? Na jakou průměrnou roční výkonnost tento fond dlouhodobě cílí?

Fond kvalifikovaných investorů DYNAMIKA funguje pět let a spravuje již více než 1,5 miliardy korun. Zaměřuje se na financování unikátních developerských projektů, které díky svým špičkovým parametrům přinášejí výnos a zároveň kultivují veřejný prostor. Fond funguje na bázi dlouhodobého výnosu nejméně 6 % p.a. bez ohledu na vývoj úrokových sazeb a ekonomického a tržního cyklu. Typickým příkladem velmi úspěšného projektu, který je financován fondem DYNAMIKA, je MOLO Lipno Resort. Projekt nejdelšího suchozemského mola ve střední Evropě, luxusních apartmánů a špičkové gastronomie na břehu lipenské přehrady již sklídl několik prestižních ocenění v čele s Best of Realty 2022 nebo Stavba roku Jihočeského kraje 2022. Samotné 150metrové mo-

lo pro pěší se zážitkovou restaurací a barem na hladině Lipna se v letošní soutěži Stavba roku zatím dostalo mezi 38 nominovaných ze 110 přihlášených staveb z celé ČR.

Jak je společnost INVESTIKA se svou fondovou nabídkou připravena využívat nově vznikající koncept dlouhodobého investičního produktu (DIP) s daňově zvýhodněnou akumulací „úspor“ na penzi? Dokážete v tomto ohledu konkurovat stávajícím podporovaným produktům pro zajištění na stáří?

Očekáváme, že změna v přístupu státu ke spoření na penzi bude pro trh investičních produktů velkým impulzem a my jsme na něj samozřejmě připraveni. V současnosti je ve všech domácích fondech, včetně penzijních, asi 1,5 bilionu korun. Obecně se však soudí, že lidé s průměrným příjmem by měli pro zachování stejné životní úrovně jít do důchodu s nejméně dvěma miliony korun úspor. Pokud by se to týkalo 5 milionů obyvatel, bavíme se o 10 bilionech korun, které by se měly v následujících desítkách let na investičním trhu objevit. Z toho je vidět potenciál, který investičním fondům tato změna může přinést. Investorům budeme v rám-

ci režimu DIP nabízet všechny naše produkty určené i pro drobné investory, tj. INVESTIKA realitní fond, MONETIKA a zejména EFEKTIKA, která se svým profilem hodí pro investování na stáří nejvíce. Portfoliem našich produktů pokrýváme všechny potřeby a investiční horizont všech běžných investorů. Výhodou je mobilita mezi našimi produkty, kdy má klient v rámci DIP možnost převádět prostředky mezi našimi fondy a průběžně si upravovat svůj investiční profil a váhu jednotlivých produktů dle své aktuální potřeby, tržní a ekonomické situace či fázi v rámci svého investičního horizontu.

Rádi bychom se zhostili role „ambasadora“ zajištění na důchod, protože je to pro nás velké téma, které stále nemá takovou pozornost české veřejnosti, jakou si zaslouží. Naší dlouhodobou misí je dělat investování dobré jméno a přinášet srozumitelné a jednoduché produkty pro každého. Pomáháme tím odbourávat často iracionální obavy z investování a podporujeme finanční gramotnost. Přinášíme každému možnost budovat bohatství a dosahovat větší finanční svobody. ■

Rubriku zpracoval: **Aleš Vocilka**