

Realitní fond INVESTIKA

Realitní fond, který disponuje dobře vytvořenou a zkušenostmi ověřenou strategií. Může být klidným přístavem pro konzervativní investory v bouřlivých časech.

V loňském roce jsme zahájili seriál článků o nemovitostních fondech, ať už pro drobné nebo pro kvalifikované investory. Jedním z fondů, který cílí právě i na drobnou klientelu, je fond INVESTIKA realitní fond, otevřený podílový fond (dále jen realitní fond INVESTIKA), který umožňuje investice od pouhé 1 Kč.

I přes nízkou minimální investici je přítok majetku do fondu velký. Zatímco loni koncem února činila hodnota majetku pod správou fondu zhruba 3,2 miliardy korun, letos v únoru dosahovala už bezmála 6 miliard korun. Za rok 2019 fond zrealizoval 7 transakcí, což je nejvíce v jeho historii. Celkový objem transakcí dosáhl rekordních 3 miliard korun. To vše loni přispělo k výnosu 5,14 % a výnos fondu tak překonal 5 % ve všech čtyřech posledních letech.

I ve stávající situaci, kdy se ekonomika začíná potýkat s dopady opatření proti šíření pandemie koronaviru a panují nejistoty ohledně jejího dalšího vývoje, realitní fond INVESTIKA vzhledem ke skladbě svého portfolia a délce nájemních smluv plánuje na rok 2020 udržení dosavadních výsledků zhodnocení podílových listů v rozmezí 4 % až 5 %. Samozřejmě vše závisí i na délce a

obsahu ochranných a navazujících opatření, výši úrokových sazeb a pohybech kurzu koruny vůči euru.

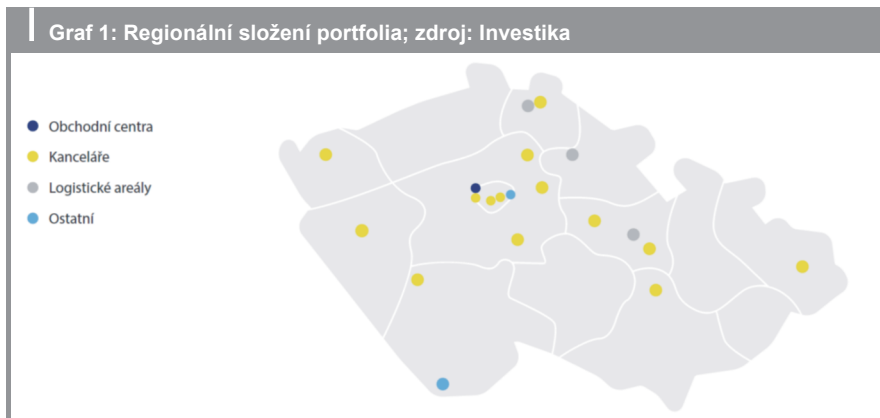
STRATEGIE FONDU

Strategie fondu již od počátku zdůrazňuje důležitost odvětvové i regionální diverzifikace postavené na kvalitních komerčních nemovitostech se střednědobými a dlouhodobými nájemními smlouvami. Management při tvorbě investiční strategie čerpal ze svých zkušeností z finanční krize v letech 2008 až 2012 a jejího vlivu na trhu s nemovitostmi.

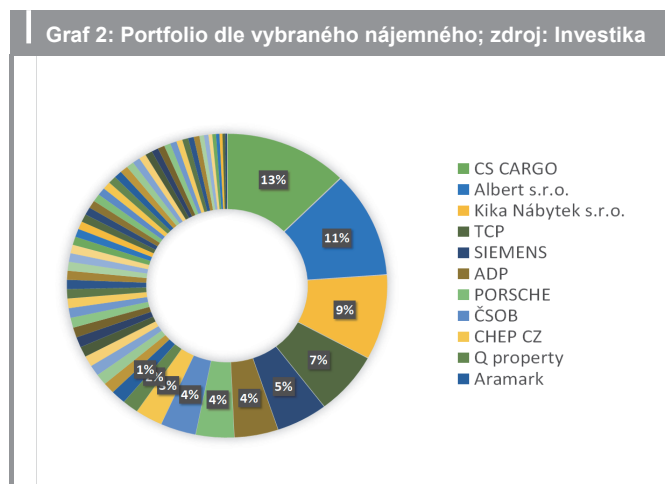
Portfolio je složeno především tak, aby bylo co nejvíce imunní vůči výkyvům akciového a kapitálového trhu a zároveň generovalo stabilní výnos. Fond investuje především do komerčních nemovitostí, které jsou již pronajaté a přinášejí tak stabilní výnosy ve formě vybraného nájemného. Mezi komerčními nemovitostmi v portfoliu fondu mají své zastoupení jak kanceláře a obchodní prostory, tak i logistické areály či datové centrum. Co se týče dalšího vývoje fondu bude zcela jistě potřeba přihlídnout k dalšímu vývoji na nemovitostním trhu zejména v České republice, obzvláště s ohledem na očekávaný propad ekonomiky kvůli utlumení spotřebitelské poptávky v souvislosti s pandemií koronaviru. Nicméně INVESTIKA je vzhledem ke skladbě nemovitostí, nájemců v portfoliu a také celkové strategii vhodná jako stabilizační investice v portfoliu většiny investorů.

Hlavním tahounem výnosu fondu bude v tomto roce vybrané nájemné. Zajištění hlavní části výnosu nájemným je důležité zejména v době, kdy ceny nemovitostí mohou kolísat, což se zpravidla děje v ekonomicky turbulentních dobách. Při rozhodování o akvizicích vedení fondu vždy zohledňuje

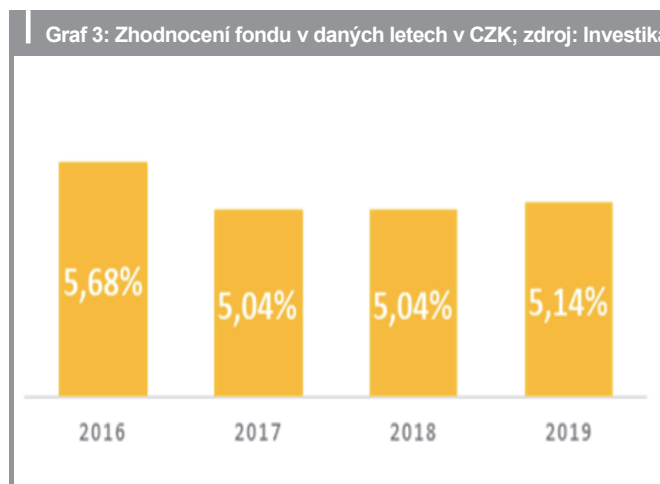
Graf 1: Regionální složení portfolia; zdroj: Investika



Graf 2: Portfolio dle vybraného nájemného; zdroj: Investika



Graf 3: Zhodnocení fondu v daných letech v CZK; zdroj: Investika



parametry jako je atraktivita lokality, bonita nájemců, průměrná délka aktuálních nájemních smluv (vyjádřená váženým průměrem doby do vypršení nájemních smluv – tzv. WAULT), kvalita nájemních vztahů spolu s jejich zajištěním, obsazenost, denominování příjmů či technický stav budov.

Graf 1 poměrně jednoznačně ukazuje, že realitní fond INVESTIKA má své portfolio geograficky diverzifikované napříč celou Českou republikou. Detailnější pohled ukazuje, že zhruba 32 % portfolia připadá na Prahu, 14 % na Středočeský a Pardubický kraj a po 9 % na Liberecký a Jihočeský kraj.

Výše uvedené podíly jsou nicméně jen orientační, záleží na tom, zda jako hlavní měřítko použijeme hodnotu nemovitostí, podíl na celkově vybraném nájemném nebo třeba na velikosti pronajimatelné plochy. Regionální rozložení napříč ČR je nastavené z pohledu diverzifikace portfolia správně. Z grafu 2 je patrné, že z pohledu struktury nájemců není fond závislý na jednom či dvou subjektech. Případný výpadek jednoho nájemce by tak neměl na portfolio zcela zásadní dopad.

NOVÉ AKVIZICE

Zatím poslední rozšíření portfolia INVESTIKA realitního fondu přinesla před několika týdny akvizice moderního kancelářsko-technologického komplexu v Písku nedaleko největší průmyslové zóny v Jihočeském kraji. Pětipodlažní objekt s více než 5 500 m² pronajimatelné plochy byl na počátku roku 2014 kompletně zrekonstruován.

Nyní je ze tří čtvrtin využíván jako kancelářská budova a zbylé prostory tvoří moderní datové centrum, které si v budově pronajímá prostory na základě 20ti leté nájemní smlouvy. Díky této transakci se prodloužil vážený průměr délky trvání uzavřených nájemních smluv na více než 7 let (z necelých 6 let na konci roku 2019). Kromě toho fond dále posílil také svou sektorovou diverzifikaci o nájemce z řad datových center, což je odvětví, které má obecně silný růstový potenciál, a to i v tomto turbulentním období.

ZHODNOCENÍ A POPLATKY

Graf 3 ukazuje, že se fondu opakovaně daří plnit vytyčený cíl na vysoce nadinflační úrovni a přesahuje 5% zhodnocení. V roce 2019 dosáhl růst hodnoty podílových listů 5,14 %, v letech 2018 a 2017 5,04 %. Fond je koncipován jako kapitalizační. Nevýplácí

tedy dividendy a výnos lze realizovat prodejem podílového listu po jeho zhodnocení.

Po rychlém růstu hodnoty podílového listu loni na podzim se v prvních měsících tohoto roku tempo uklidnilo. To mělo podle portfolio manažera Václava Kováře, člena představenstva INVESTIKA, investiční společnosti, a.s., hned několik důvodů.

Tím hlavním je navýšení investovaných prostředků podílníků od poslední akvizice v říjnu 2019. To vedlo k tomu, že ve fondu bylo dočasně větší množství nezainvestovaných finančních prostředků, které generují nižší výnos. Na druhou stranu má fond nyní dostatek likvidních aktiv, jejichž podíl nyní dosahuje zhruba 40 % z majetku, což je velmi důležité pro stabilitu fondu.

Donedávna na tento vývoj mělo vliv také posilování koruny, ale trend se v březnu začal obracet, k čemuž přispělo i razantní snížení sazeb ČNB jako reakce na ekonomické dopady pandemie koronaviru na českou ekonomiku.

V případě pražských nemovitostí je nájemné ve většině případů denominováno v eurech. Nicméně zároveň platí, že většina takovýchto nemovitostí je v eurech také financovaná, takže například pokles hodnoty eura snižuje v korunovém vyjádření vedle hodnoty výnosu (nájmů) i hodnotu úvěru. To znamená, že pohyb měnového kurzu je v takovém případě přirozeně „zajištěn“ přijatým úvěrem.

I přesto patří realitní fond INVESTIKA mezi nejméně zadlužené fondy s podílem bankovního financování vůči hodnotě vlastněných nemovitostí na úrovni cca 40 %. Jako aktuální novinku otevřel od roku 2020 fond eurovou třídu podílových listů a primárním výběrem eur se bude kurzové riziko pro investory ještě více eliminovat.

Z pohledu nákladovosti platí, že poplatky za obhospodařování a administraci aktuálně činí 1,75 % p.a. fondového kapitálu a TER byl v roce 2019 na úrovni 1,8 %, což je jedna z nejnižších hodnot mezi realitními fondy v ČR. Vstupní poplatek se pohybuje mezi 3 % a 4 %. Přičemž vyšší sazba se týká jednorázových vkladů nižších než 100 000 Kč. Poplatkově zvýhodněné jsou i pravidelné investice, které jak je uvedeno výše v článku, lze realizovat již od velmi nízkých částek.

ZÁVĚR

Vývoj na kapitálových trzích je v současnosti podstatně ovlivněn zavedením opatření souvisejících s bojem proti šíření koro-

naviru. Omezení pohybu osob povede (věříme, že jen krátkodobě) k útlumu světové ekonomiky. Na tento vývoj už zareagovaly poklesem akciové i komoditní trhy všude na světě.

Po odeznění výše uvedených opatření očekáváme postupný návrat k předchozímu stavu, ovlivňovanému zejména přebytkem volných peněz na trhu souvisejícím s dalším kvantitativním uvolňováním. V tomto ohledu se jistě projeví také vládní podpora české ekonomiky, jež by měla dosáhnout až jednoho bilionu korun.

Pokud se tak stane, lze se domnívat, že poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech neopadne. Výnos z investic do nemovitostí tak dál zůstane v zásadě atraktivní ve srovnání s úroky bankovních vkladů, které se díky snížení sazeb dostaly opět na téměř nulovou hodnotu. S nulovým úrokovým výnosem tak velmi pravděpodobně budou čeští investoři hledat alternativu pro zhodnocení svých peněz a realitní fondy tak mohou i nadále tvořit důležitou část konzervativních portfolií.

Obecně určitě platí, že realitní fondy zaměřené na investiční nemovitosti jsou z podstaty dlouhodobou investicí a mají investice svých klientů chránit před výkyvy akciových trhů, inflací a dalšími krátkodobými tržními změnami. Pokud má realitní fond v portfoliu bonitní nájemce z různých odvětví s dlouhodobými nájemními smlouvami, má i dobrou výchozí pozici pro udržení své výkonnosti.

Efektivitě investice do realitního fondu rozhodně přispívá dodržování investičního horizontu i jejího diverzifikačního účelu. Jak již bylo řečeno výše, investice do nemovitostních fondů jsou z podstaty středně až dlouhodobé a jsou určeny především pro tvorbu zajištění na pozdější období života. Naspořené prostředky lze vyplácet i formou renty. Prostředky investované do realitních fondů by proto zpravidla neměly sloužit ke spekulacím na kapitálovém trhu, nýbrž k uchování hodnoty v dlouhém období.

Na závěr je také dobré zmínit, že realitní fond INVESTIKA patří mezi tři nejméně zadlužené retailové nemovitostní fondy. Další parametr, který naznačuje vyšší odolnost fondu vůči současným rizikům, je průměrná vážená doba délky trvání nájemních smluv, které je ze všech sledovaných retailových fondů nejdelší (cca 7 let). Na základě těchto ukazatelů tak lze očekávat, že odolnost fondu vůči možným výkyvům trhu bude nadále na vysoké úrovni. ■

Jiří Mikeš