

Do realitních fondů teče nový kapitál

Daniel NOVÁK

Od začátku roku vzniklo v Česku několik nových realitních fondů spravovaných zkušenými investičními harcovníky. Ti sázejí na obavy bohatších Čechů z inflace. Mezi fondy jsou i hráči zaměření na přebírání nemovitostí v problémech nebo na zanedbané objekty, které po renovaci skýtají šanci na vyšší výnosy.

Protiinflační pojistka

„V současném prostředí nízkých úrokových sazeb a vysokých úspor hledají investoři způsob, jak by mohli svůj majetek ochránit před rostoucí inflací. Apetit po nemovitostních fondech tak nezastavila ani pandemie a investice do realitních fondů za minulý rok narostly o více než deset procent,“ komentovala vývoj na trhu Jana Brodani, výkonná ředitelka Asociace pro kapitálový trh ČR.

Přetlak zdrojů potvrzuje realitní byznysmen Milorad Miškovič, šéf společnosti Karlin Port. Ta startuje Opportunity Real Estate Fund zaměřený na mix projektů včetně těch rizikovějších.

„Investoři čistí účty z obavy před inflací a utíkají do realit,“ řekl Miškovič. Kromě skladů se nový fond nebude vyhýbat žádným cílům. „Na trhu je jedinečná příležitost na návrat činžáků předělaných na hotely zpátky k bytové funkci,“ dodal.

Pořízeno na slabší kusy

Na investice s vyšší přidanou hodnotou se zaměřuje rovněž CB Property Investors Podfund, další z rodiny letos založených fondů. „I po 25 letech překotného rozvoje trhu s nemovitostmi v Česku a na Slovensku je zde stále mnoho výjimečných příleži-

Hodnota majetku v domácích realitních fondech*
(v miliardách korun)

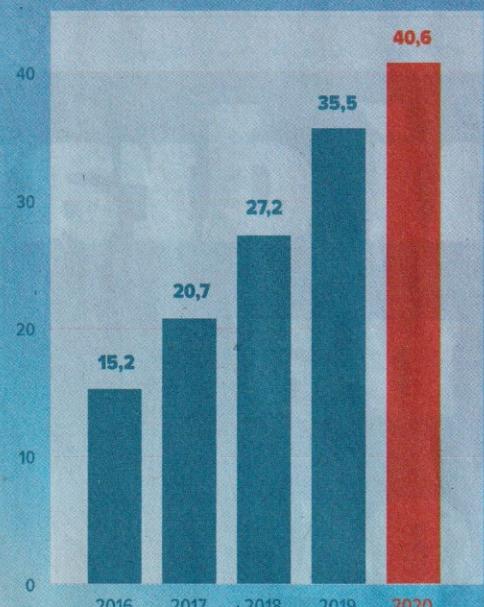


Foto: shutterstock

*k 30. 9. daného roku

Letos otevřené realitní fondy:

Opportunity Real Estate Fund:

správce: Karlin Port Real Estate
minimální investice: 1 milion korun
cíl vybrat od investorů: 2 miliardy korun
cílový roční výnos: 8 procent

CB Property Investors Podfund:

správce: Winstor investiční společnost
minimální investice: 1 milion korun
cíl vybrat od investorů: 390 milionů korun
cílový roční výnos: 10 procent a více

SFG Real Estate Fund:

správce: SFG Real Estate Fund GP
minimální investice: 25 milionů korun
cíl vybrat od investorů: 0,5 až 1 miliardu korun
cílový roční výnos:
11–15 procent



Pramen: Asociace pro kapitálový trh ČR

10

procent činil
loni meziroční
nárůst investic do
realitních fondů.

parky. Tedy segmenty, které pandemie zasáhla jen málo. Z druhé strany se ale podle něj investoři dívají i po zasažených hotelích a obchodních centrech, kde očekává pokles cen.

Pro nový kapitál si jde k investorům též investiční skupina Wood & Company svým realitním podfondem zahrnujícím kancelářské centrum Harfa se sousedním obchodním centrem Galerie Harfa v Praze 9 a Centrum Krakov v Bohnicích. Investorům do fondu nabízí nové dluhopisy s ročním zhodnocením pět procent.

„Budova Harfa Office Park je plně obsazena a příjem je zajištěn střednědobými nájemními smlouvami. Lokalita obou obchodních center v rezidenčních oblastech je zárukou stabilní a loajální klientely, která zde řeší své každodenní základní potřeby. Ani v průběhu pandemie COVID-19 nedošlo k zásadnímu výkyvům příjmů,“ líčí přednosti investice Jiří Hrbáček z vedení fondu.

Jmenovitá hodnota emise je 300 milionů korun, její splatnost nastane v prosinci 2023. Kapitál je určený na splacení dříve vydaných dluhopisů a na modernizaci gastronomické zóny v Galerii Harfa.

“

Mezi fondy jsou i hráči zaměření na přebírání nemovitostí v problémech nebo na zanedbané objekty, které po renovaci skýtají šanci na vyšší výnosy.

tostí pro development, přestavbu a modernizaci stávajících projektů,“ uvedl šéf fondu Omar Sattar, který je současně v představenstvu skupiny CPI miliardáře Radovana Vítka.

Vysloveně na projekty v problémech se zaměřuje další nový fond SFG Real Estate Fund ze skupiny SFG Holding. „Banky jsou opatrné a ani velmi nadějně, kvalitní a hezké projekty nedostanou financování. Už nyní vidíme, že pro řadu firem je prodej nedokončených projektů jediným řešením a často také vysvobozením,“ poznamenal generální ředitel skupiny Michal Dědek. Od investorů

má už přislíbeno 500 milionů korun. Celkem plánuje vybrat až jednu miliardu.

„Jestliže lze říct, že realitní fondy a investoři v průběhu roku 2020 ještě vyčkávali, potom v posledním kvartále 2020 a na počátku letošního roku bylo o investičních cílech jednoznačně rozhodnuto,“ shrnul Petr Kozojed, lídr v týmu nemovitostí poradenčí společnosti EY.

Zasažené hotely a obchodní centra

Mezi dobré investiční cíle řadí investiční specialista nájemní bydlení nebo nákupní

JAK VYZRÁT NA INFLACI

Akcie v časech korony • Kryptomeny jako digitální zlato • Otrávené bondy

V PRODEJI OD 15. ÚNORA

MAGAZÍN E15