

# Naše fondy fungují dlouhodobě

**INVESTIKA investiční společnost nabízí fondy s dlouhodobě promyšlenou strategií, zaměřené na korunový peněžní trh nebo středoevropské komerční nemovitosti. Nyní přibude akciový fond.**

Petr Čížek, předseda představenstva INVESTIKA investiční společnosti, odpovídal na dotazy FOND SHOPu, které se týkaly mj. výkonnosti jejích fondů, chování investorů a vyhlídek dalšího vývoje korunového peněžního trhu nebo trhu komerčních nemovitostí.

**Jste spokojen s výkonností fondů z rodiny INVESTIKA v náročném roce 2022, kdy naprostá většina investic hluboko zůstala za enormní českou inflací a mnohé navíc utrpěly citelnou nominální ztrátu? Které faktory výkonnost fondů nejvíce ovlivnily? A jak hodnotíte jejich výsledky na poli rizikově váženého výnosu v delším období od vzniku?**

Na výkonnost našich fondů se díváme optikou doporučeného minimálního investičního horizontu. Za jejich klíčovou vlastnost proto považují stabilitu bez ohledu na to, jaká zrovna panuje situace v ekonomice. Snažit se v každém jednotlivém roce porazit nominální inflaci by znamenalo vystavovat investory příliš velkému riziku s nejistým výsledkem. A to není něco, co by od nás investoři požadovali. Stačí se podívat na to, jak loni dopadly ostatní trhy. Mnohem důležitější je nastavit realistické cíle a ty dodržovat. Třeba v podobě nadinflačního zhodnocení na víceletém horizontu. A to se nám daří.

Kdybych ale přesto měl rok 2022 zhodnotit krátkodobou optikou, byl bych spokojen. INVESTIKA realitní fond loni do-

fond MONETIKA zažil raketový start a těší se mimořádnému zájmu investorů a také další fondy z rodiny INVESTIKA naplnily očekávání a cíle.

**Zaznamenali jste v minulém roce změnu chování vašich investorů následkem vzestupů inflace, pokud jde např. o nákupy a prodeje podílových listů zmíněných fondů? Vedla vás tato situace k úpravám je-**



**Petr Čížek** je spoluzakladatelem a předsedou představenstva INVESTIKA investiční společnosti, jejíž fondový kapitál nyní dosahuje 17,1 miliardy korun. Vlajková loď společnosti, INVESTIKA realitní fond, je největším nebankovním retailovým realitním fondem v ČR a na Slovensku.

Také předchozí profesní dráha Petra Čížka je spjata se světem nemovitostí a investic. Do roku 2007 působil v pražské pobočce nadnárodní banky HSBC Bank, kde se podílel na řadě objemově významných transakcí mezinárodních i českých společností. Po odchodu z bankovního sektoru spoluzaložil společnost Bohemia Real Estate Investments, která se zaměřuje na vyhledávání investičních příležitostí na realitním trhu v České republice a střední Evropě. Mezi lety 2008 a 2015 se v pozici investičního manažera věnoval také rozvoji společnosti Immotel, jež vlastní a obhospodařuje portfolio nemovitostí v různých regionech ČR.

**jich investiční strategie nebo k založení peněžního fondu MONETIKA v září 2022?**

V souvislosti s vysokou inflací jsme loni zaznamenali zvýšený zájem investorů o zhodnocování peněz v našich fondech. I lidé, kteří při nízkém tempu růstu cenové hladiny neřešili, že jejich peníze ztrácejí na bankovních účtech hodnotu, se s dvoucifernou inflací začali zajímat o to, jak zachovat kupní sílu svých peněz. Důvodem k úpravě investiční strategie našich fondů to ale neby-

obtížně čitelnými a zpronevěříme se vlastnostem, pro které nás nejčastěji vyhledávají – stabilitě, předvídatelnosti, srozumitelnosti a v konečném důsledku i atraktivnímu výnosu. Co se fondu MONETIKA týče, reakce centrální banky na inflaci v podobě růstu úrokových sazeb mu nahrává, protože jeho výnos se odvíjí od dvouleté repo sazby ČNB. Načasování jeho spuštění tak přišlo ve vhodný okamžik, byť jsme jeho založení plánovali již delší dobu.

**Jak zapadá nejkonzervativnější fond MONETIKA do vize INVESTIKA investiční společnosti? Mají o něj klienti zájem? V čem v současném tržním prostředí spatřujete jeho výhody oproti konzervativním dluhopisovým fondům, spořicími účtům nebo termínovaným vkladům?**

Vizí INVESTIKA investiční společnosti je nabízet srozumitelné investování široké veřejnosti. Fond MONETIKA jakožto investiční alternativa ke spořicími účtům, termi-

novaným vkladům a dalším bankovním produktům do této vize zapadá perfektně. Je vhodný pro celou řadu příležitostí – od krátkodobého „ohřátí“ prostředků před další investicí či koupí nemovitosti až po dlouhodobě konzervativní zhodnocování peněz s nízkým rizikem.

Že je po takovém produktu na trhu poptávka, dokazuje mimořádný zájem, kterému se MONETIKA u klientů těší. Ještě neuplynulo ani půl roku od jeho spuštění a fondový kapitál již přesáhl hranici 2 miliard korun.

Kromě atraktivního zhodnocení, jež při stávající výši úrokových sazeb ČNB dosahuje až 6,5 % ročně, je výhodou fondu také to, že na rozdíl od spořicími bankovními produktů nedělá mezi klienty rozdíly a neomezuje výši vkladu. Ať už jde o fyzické osoby, jejichž investice začínají v řádu stokorun, nebo o firmy, SVJ, obce a další or-

*Fond MONETIKA je vhodný ke krátkodobému „ohřátí“ prostředků před investicí i jako dlouhodobě konzervativní zhodnocování peněz.*

sáhl v korunové třídě výnosu 7,05 %, což je nejvíce od jeho vzniku. Zároveň uskočil rekordní počet akvizic a stal se největším nebankovním retailovým realitním fondem v Česku a na Slovensku. Náš nový

lo. Naopak, snažíme se fondy z rodiny INVESTIKA nastavovat tak, aby dobře fungovaly dlouhodobě. Měnit strategii každou chvíli podle aktuální situace v ekonomice by znamenalo, že se staneme pro investory

ganizace, které pracují s miliony či desítkami milionů, MONETIKA nabízí výhodné podmínky všem. To vše navíc s vysokou likviditou. Při odkupu klienti obdrží peníze na účet zpravidla už do tří pracovních dnů, a to zcela bez výstupního poplatku.

*INVESTIKA realitní fond loni dosáhl v korunové třídě výnosu 7,05 %, což je nejvíce od jeho vzniku. Zároveň uskutečnil rekordní počet akvizic.*

**Zaměříme se nyní na INVESTIKA realitní fond s diverzifikovaným portfoliem především komerčních nemovitostí, jejichž významná část se nachází v ČR. Nebudou letos vystaveny zvýšenému tlaku na přecenění směrem dolů, když česká ekonomika zažije složitý rok s pravděpodobnou recesí?**

Klíčovou vlastností INVESTIKA realitního fondu je široká odvětvová i geografická diverzifikace. Více než polovina jeho výnosů již plyne ze zahraničních nemovitostí v různých zemích. Vývoj jednotlivých ekonomik tak ovlivňuje celkovou výkonnost fondu čím dál méně, což posiluje jeho stabilitu. Například v Polsku, kde máme řadu nemovitostí, má letos na rozdíl od Česka ekonomika nadále růst.

Zároveň je potřeba zdůraznit, že pokud investujete do kvalitních nemovitostí a máte v nich přes 300 bonitních nájemců s dlouhodobými nájemními smlouvami, jak je tomu v námi spravovaném fondu, nemusí být ani případné ochlazení ekonomiky z pohledu výnosů fondu problémem. Hospodářský vývoj se do ocenění nemovitostí ve fondu promítá průběžně. Celková výkonnost INVESTIKA realitního fondu za rok 2022 je i tak rekordní. Situace v ekonomice se zároveň bude do příjmů fondu propisovat také v podobě inflace, která skrze inflační dolůžky potáhne růst příjmů z nájemného. Vezměte si, že na 15% nárůst nájemného byste za normálních okolností čekali třeba 10 let. Navíc nejsme závislí jen na výkonnosti ekonomiky v jedné zemi. Více než polovina příjmů fondu dnes plyne z nemovitostí v zahraničí.

**Na která odvětví či sektory českého realitního trhu máte dnes příznivý výhled a kde naopak vidíte výraznější rizika? Odráží se to v nákupních a prodejních rozhodnutích fondu?**

Jak se říká, u nemovitostí jsou důležité tři věci: lokalita, lokalita a lokalita. My k to-

mu dodáváme ještě diverzifikaci, dlouhé smlouvy a bonitní nájemce. Portfolio INVESTIKA realitního fondu sestavujeme a rozšiřujeme tak, aby bylo vyvážené jak z hlediska druhu nemovitostí a lokality či státu, kde se nacházejí, tak z pohledu skladby

stovek nájemců, od kterých do fondu plynou příjmy.

Krátkodobý pohled by při takovém přístupu mohl být na škodu – příkladem mohou být kancelářské budovy a spekulace z období koronavirové pandemie o tom, že firmy přestanou mít o pronájem administrativních prostor zájem s tím, jak zaměstnancům najednou umožnily práci na dálku. Nic takového se nestalo, špičkových kanceláří v atraktivních lokalitách je stále relativní nedostatek a poptávka po nich zůstává silná. I proto si myslíme, že do nemovitostního portfolia nadále patří. Pandemie ustála také obchodní centra, neobsazenost je v nich nyní minimální a návštěvnost se postupně vrací k předcovidovým hodnotám. Průmyslová centra a logistické areály, jež fond drží, považujeme dlouhodobě za stabilní. Zajímavým, byť z pohledu fondu výhradně doplňkovým segmentem jsou i luxusní rezidenční nemovitosti v turisticky vyhledávaných oblastech – například s vlastním vstupem do moře. Obecně je v kontex-

*Již brzy otevřeme zcela nový akciový fond EFEKTIKA, jenž nabídne investorům možnost zhodnocovat peníze na nejvýspělejších finančních trzích světa.*

tu poklesu trhu zmiňován hlavně rezidenční segment, kde ale nečekáme překotné změny. Při dvouciferné inflaci, které budeme nejspíš čelit i tento rok, je očekávání plošného poklesu cen méně pravděpodobné.

**Jaké typy investic z hlediska odvětví, regionu, velikosti nebo jiných faktorů preferujete ve fondu DYNAMIKA, který pokrývá developerské projekty? Nezatěžují je dnes nadměrné náklady v důsledku citelného zdražení stavebních prací a zvýšených úrokových sazeb?**

Fond DYNAMIKA se zaměřuje na financování unikátních developerských projektů, jež mají potenciál zcela proměnit pro-

středí, ve kterém vznikají. Kvalifikovaní investoři se tak kromě cílového výnosu 6 a více procent ročně svým investičním rozhodnutím podílejí na vzniku jedinečné architektury.

Příkladem za všechny je unikátní český projekt MOLO Lipno. Jeho loni dokončená rezidenční část, jež vznikla za účasti fondů z rodiny INVESTIKA včetně fondu DYNAMIKA, získala jak prestižní ocenění Best of Realty, tak odbornou cenu architektů v soutěži Stavba roku. V další etapě, jejíž příprava již byla zahájena, se resort rozšíří o pětihvězdičkový hotel s wellness centrem, beach klubem a službami concierge. A fond DYNAMIKA se znovu postará o financování.

Inflace se samozřejmě projevuje i v oblasti nákladů na výstavbu, to se ale týká veškerého developmentu. Luxusní segment má tu výhodu, že hodnota takových projektů, jako je MOLO Lipno, nevychází jen ze stavebních prací a materiálů. Jde také o nápad, architektonický návrh a celkové zasazení do okolního prostředí. Promítnout náklady do konečných cen je u špičkových a jedinečných projektů snazší.

**Můžete nastínit střednědobou až dlouhodobou vizi INVESTIKA investiční společnosti v návaznosti na připravované nebo nedávno zavedené novinky v oblasti produktů a služeb?**

Naše dlouhodobá vize přinášet srozumitelné investování široké veřejnosti zůstává neměnná. Spuštěním fondu MONETIKA

jsme posílili pokrytí konzervativní části spektra investičních produktů, kam kromě fondu MONETIKA řadím také INVESTIKA realitní fond. Teď se proto na poli novinek budeme soustředit na dynamičtější produkty. Již brzy otevřeme zcela nový akciový fond EFEKTIKA, jenž nabídne investorům možnost zhodnocovat peníze na nejvýspělejších finančních trzích světa. Byl bych rád, aby si v rámci INVESTIKA investiční společnosti mohli lidé sestavit komplexní, pestré, výkonné a dobře diverzifikované dlouhodobé portfolio, ať už bude jejich individuální přístup ke zhodnocování peněz jakýkoli. ■

Rubriku zpracoval: **Aleš Vocilka**