

# S nemovitostním fondem jsme spokojeni

**DRFG AIF Real Estate Fund dosáhl za rok 2016 nejvyššího zhodnocení mezi srovnatelnými nemovitostními fondy prodejnými v koruně pro retail, říká jeho portfolio manažer Josef Eim.**

Ředitel investičních fondů v investiční skupině DRFG Josef Eim odpovídal na dotazy FOND SHOPu, které se týkaly výběru projektů skupiny v oblasti private equity i aktuálního dění na finančních trzích. Nejvíce otázek ovšem směřovalo na retailový nemovitostní fond DRFG AIF Real Estate Fund, u něhož nás zajímaly důvody vzniku, specifika investiční strategie, aktuálně preferované typy investic, přístup k diverzifikaci portfolia, dosavadní výsledky i výkonnostní potenciál do budoucna. Zeptali jsme se také na DRFG UCITS Bond Fund.

**K významným aktivitám investiční skupiny DRFG patří oblast private equity. Podle jakých kritérií vybíráte firmy či projekty, do nichž chcete investovat?**

Jednotlivá kritéria jsou specifická pro jednotlivé investiční segmenty. Ve zdravotnictví je důraz kladen hlavně na polohu lékárny, také u nemovitostí je klíčová poloha a dále kvalita nájemců a další možnosti rozvoje. V telekomunikacích nás zajímá především robustnost sítě a počet zákazníků a nakonec v energetice jde

*Ve zdravotnictví je důraz kladen na polohu lékárny, u nemovitostí i na kvalitu nájemců a další možnosti rozvoje. V telekomunikacích nás zajímá především robustnost sítě a počet zákazníků.*

o soulad s aktuálním trendem rozvoje obnovitelných zdrojů a decentralizace.

**V současnosti tak investujete do private equity hlavně v oblastech nemovitostí, telekomunikací, informačních technologií, v energetice a zdravotnictví. Hodláte své investiční spektrum rozšiřovat o nové obory, nebo spíše posilovat ty stávající?**

Jednoznačně chceme posilovat stávající

investiční oblasti, kde vidíme značný potenciál. Novým investičním oborům se nebráníme, ale v tuto chvíli je aktivně nevyhledáváme.

**Před více než rokem vznikl korunový nemovitostní fond určený pro retailo-**



**Josef Eim** zodpovídá za správu investičních fondů skupiny DRFG. Využívá při tom své právní znalosti dané problematiky, stejně jako praktické znalosti spojené s aktivním řízením fondu, které nabyl při práci v lichtenštejnském podílovém fondu Vega FX. Je jednatelem a společníkem DRFG Invest II, s.r.o. Dále je zodpovědný za aktivity skupiny DRFG v oblasti Proprietary Trading.

Josef vystudoval právnickou i ekonomicko-správní fakultu Masarykovy Univerzity v Brně. Dále v zahraničí studoval na The London School of Economics and Political Science.

Ve volném čase rád hraje na klavír, cestuje a ze sportů provozuje lyžování a potápění. Zajímá se také o finanční historii.

**vé investory DRFG AIF Real Estate Fund. Jaké důvody vás vedly k jeho založení? V čem se tímto fondem chcete odlišit od konkurence?**

Investiční skupina DRFG má silnou vlastní distribuční síť. Naši investiční konzultanti dříve nabízeli produkty třetích stran, o kterých jsme přirozeně nemohli vědět

vše a přitom za ně nesli reputační riziko. Proto jsme přišli s vlastními investičními fondy, kde se za vše našim klientům zodpovídáme sami.

Fond nebyl určen na území České republiky pro retailové investory ihned. Náš fond je inkorporován v Lichtenštejnsku a museli jsme tedy s Českou národní bankou absolvovat řízení o určení srovnatelnosti. To jsme zdárně ukončili v srpnu 2016 a od té doby je tedy fond prodejný i

retailu. Právě s ohledem na retail nyní pracujeme na drobných změnách ve fungování fondu, kdy nově nebude podílový list stát 10 000 Kč, ale jen 100 Kč a valuace budou probíhat každý měsíc, nikoli kvartálně.

Konkurence mezi realitními fondy v České republice zatím není velká. I proto jsme pro nás na tomto trhu viděli místo. Odlišujeme se zejména zaměřením akvizovaných nemovitostních společností, kde cílíme na cenové rozpětí od 50 do 250 milionů korun. Tedy nad možnostmi menších investorů, ale zároveň mimo zájem velkých investorů a velkých fondů, které zajímají nemovitosti v ceně miliarda korun a více. Dále věřím, že se významně odlišujeme naší vstřícností a flexibilitou vůči investorům. Zejména díky tomu jsme si za rok fungování získali důvěru více než tisícovky retailových kli-

entů, firem, obcí, církví či bytových družstev.

**DRFG AIF Real Estate Fund vlastnil po roce fungování, tj. na přelomu února a března 2017, již 8 nemovitostí. Budete prosazovat rychlý nárůst počtu nemovitostí v portfoliu či objemu spravovaného majetku i nadále? Na jaké typy nově pořizovaných nemovitostí z hlediska tržní hodnoty, účelu využití nebo geografické polohy se chcete zaměřit? Vyкроčíte i za hranice České republiky?**

Aktuálně fond vlastní 8 nemovitostí v souhrnné hodnotě 792 milionů korun, tedy necelých 100 milionů v průměru na nemovitost. Je to dáno našim zaměřením, jak jsem uvedl v předchozí otázce.

Současné tempo růstu nepovažujeme za rychlé, ale přiměřené a nutné tomu, jak se nám daří získávat prostředky do fondu, což je aktuálně 640 milionů korun ve vlastním kapitálu. 20 % z toho je likvidní polštář a 80 % se snažíme rychle a efek-

tivně alokovat do akvizic nemovitostních společností. Aktuální hodnota našich nemovitostních společností je zhruba 475 milionů korun. Naše Loan-To-Value je tedy cca 40 %, přičemž české právo stanoví jako maximální limit 50 %.

Typově nás nejvíce zajímají retail parky, logistika, průmyslové areály a také zdravotnické objekty. Geograficky v rámci ČR nemáme preferenci, vždy jde o posouzení konkrétní nemovitosti. Za hranice ČR se v nejbližší době nechystáme.

**Jak důležitá je pro vás diverzifikace portfolia zmíněného nemovitostního fondu v souvislosti s tím, že na jeho nájemním výnosu se přes rychlé tempo nemovitostních akvizic v nedávné minulosti stále významně podílejí maloobchodní prodejci Deca Sport (Decathlon) v Retail Areně Chodov a JYSK ve**

*Typově nás nejvíce zajímají retail parky, logistika, průmyslové areály a také zdravotnické objekty. Geograficky v rámci ČR nemáme preferenci, vždy jde o posouzení konkrétní nemovitosti.*

**čtyřech různých budovách v menších městech ČR?**

Aktuálně se 4 JYSKY v portfoliu podílejí na celkovém výnosu fondu 19 %. Ve své době, kdy fond měl 5 nemovitostí, z toho 4 JYSKY, to mohlo působit trochu zvláště, ale my už tou dobou viděli na další akvizice a JYSK je velmi kvalitní nájemník s dlouhodobými kontrakty, v kvalitních nemovitostech v záruce. Jsme tedy velmi rádi, že se nám tyto akvizice v blízkou budoucnost podařily.

Retail Arena Chodov má největší podíl na nájemním výnosu fondu v aktuální výši 29 %, podobně Náměstí Svobody 20 v Brně, kde je to aktuálně 26 %. V obou objektech jsou kvalitní zahraniční nájemci již dlouho s dlouhodobými smlouvami. S tím, jak by měl fond provádět další akvizice, bude váha těchto největších podílů klesat. České právo, které statut našeho fondu, jakkoli je založený v zahraničí,

*Americký akciový trh zažívá již devátým rokem býčí trh, který tak už je aktuálně druhým nejdelším býčím trhem v historii, což mnoho optimismu v době začátku normalizace monetární politiky neskýtá.*

významně reflektuje, pak stanoví, že do 3 let od spuštění nemovitostního fondu nesmí mít žádná nemovitost váhu větší

než 20 %, což budeme muset do 2 let plnit.

**Jak jste spokojen s dosavadními výsledky vašeho nemovitostního fondu, pokud jde o výkonnost (ve srovnání s konkurencí) a objem spravovaného**

*Aktuální hodnota našich nemovitostních společností je zhruba 475 milionů korun. Naše Loan-To-Value je cca 40 %, přičemž české právo stanoví jako maximální limit 50 %.*

**majetku? Bude cílový čistý výnos fondu 4,5 % ročně udržitelný i ve scénáři růstu úrokových sazeb?**

Výkonnostně jsme velmi spokojeni. Za rok 2016 dosáhl fond zhodnocení 5,04 %, a byl tak jedničkou na trhu mezi srovnatelnými fondy. Ostatní nemovitostní fondy prodejné retailu dosahovaly zhodno-

cení v rozmezí 2,44 % až 4,47 %. Nutno dodat, že jsou na trhu i jiné fondy, které dosáhly i vyššího zhodnocení než my, ale to jsou fondy kvalifikovaných investorů.

Objem spravovaného majetku prozatím odpovídá možnostem naší vlastní distribuce. Je pro nás velice potěšitelné, že s ohledem na dosažené výsledky dosavad-

*Výkonnostně jsme velmi spokojeni. Za rok 2016 dosáhl DRFG AIF Real Estate Fund zhodnocení 5,04 %, a byl tak jedničkou na trhu mezi srovnatelnými fondy.*

ní práce se nám v poslední době podařilo smluvně navázat spolupráci s externími partnery, kteří v souhrnu mají přes dva tisíce vázaných zástupců.

Růstu sazeb se nebojíme a budeme na něj připraveni i díky rozumnému LTV, současný růst inflace vítáme.

**Jak hodnotíte dosavadní výsledky vašeho staršího korunového dluhopisového fondu DRFG UCITS Bond Fund,**

**pokud jde o jeho dosavadní výkonnost a objem spravovaného majetku? Bude cílový čistý výnos 3,5 % ročně udržitelný i ve scénáři růstu úrokových sazeb?**

Náš dluhopisový fond v roce 2016 přinesl investorům zhodnocení ve výši 4,35 % s největším poklesem 0,18 %. Výnos před-

čil naše očekávání a byl velmi lineární, bez prakticky jakýchkoliv výkyvů, což bylo naším cílem. Objem spravovaného majetku je zhruba 100 milionů korun. Je tedy zjevné, že naši investoři preferují více fond nemovitostní.

**Které události na finančních trzích byste letos doporučil investorům sledovat?**

Loňský rok přinesl velkou změnu. Brexit ani Trumpa nepředvídal žádný významný průzkum a ekonomicky i geopoliticky se jednalo o významnou disrupci systému, pokud bych to mohl shrnout tímto oblíbeným slovem ze start-upového světa. Nedávné volby v Holandsku dopadly dobře a zdá se, že prozatím riziko populismu v evropské politice je zažehnáno. Z tohoto pohledu jsou letos pro Evropu klíčové volby ve Francii a v Německu. Výhra Marie LePen ve Francii by uvrhla EU do chaosu, další fragmentace a tím pádem marginalizace EU. Prohra Merkelové, li-

berální stálice, by Evropě patrně také neprospěla. I přes její možné přešlapy v imigrační politice je její persona liberální jistotou evropské politiky.

Americký akciový trh zažívá již devátým rokem býčí trh, který tak už je aktuálně druhým nejdelším býčím trhem v historii, což mnoho optimismu pro další růst v době začátku normalizace monetární politiky ze strany centrálních bank neskýtá. Pro českou ekonomiku bude významné, jak bude probíhat nalézání rovnováhy koruny k euro v následujících měsících. Prozatím to vypadá pro ČNB na velkou pochvalu. ■

**Aleš Vocilka**