

Naše a české reality sú príliš strnulé

ROZHOVOR

Možno vás trochu prekvapím, no na vašom trhu v tejto chvíli investície nemáme, uviedol člen predstavenstva spoločnosti Investika zodpovedný za portfolio management Jaroslav Kysela.

Juraj Pivarčí

©hn

juraj.pivarci@mafraslovakia.sk

Investičná spoločnosť Investika vznikla v roku 2015, pričom sa jej za deväť rokov podarilo získať 90-tisíc klientov a kapitál vo výške presahujúcej jednu miliardu eur. Našli ste „dienu na trhu“?

Tie čísla sa nám podarilo dosiahnuť predovšetkým vďaka našej vlnkovej lodi, realitnému fondu Investika. Keď sme fond pred deviatimi rokmi spúšťali, tak sme na trhu nemali konkurenciu, boli sme len druhý realitný fond určený širokej verejnosti a videli sme príležitosť ponúknuť klientom jednoduchý produkt s atraktívnym a stabilným výnosom. V tom čase taká možnosť na trhu skutočne nebola, a preto to širokú verejnosť oslovilo. Zrazu získali jednoduchú a rýchlu možnosť investovania do veľkých komerčných nehnuteľností aj v malých sumách, a to už od 100 českých korun, čo sú asi štyri eurá. A pred štyrmi rokmi sme umožnili do nášho realitného fondu investovať okrem českých korun tiež v eurách, čo znamená, že sme ho otvorili aj slovenským investorom.

Aká je dnes vaša pozícia na českom trhu?

Podľa objemu majetku, ktorý spravujeme vo vlastných fondoch, sa radíme medzi tri najväčšie investičné nebankové spoločnosti. A čo sa týka realitných fondov určených pre drobných investorov, sme na trhu dokonca dvojkou. Naše produkty využívajú klienti predovšetkým ako nástroj priebežného zhodnocovania vlastných prostried-



Jaroslav Kysela.

FOTO: BARBORA MRACKOVA

kov tak v dlhom, ako aj krátkom časovom období. Slovákov u nás v súčasnosti investuje niekoľko tisíc.

Ponúkate päť fondov – realitný, peňažný, akciový, depozitný a fond unikátnych príležitostí. Aký je o ne záujem?

Každý z nich ponúka možnosť investovania do iných tried aktív. Monetika (peňažný fond v českých korunách) a Euromonetika (depozitný fond v eurách) podčiarkujú snahu našej spoločnosti poskytovať jednoduché a prehľadné produkty. Ide o produkty, ktoré ponúkajú tak v korunách, ako aj v eurách veľmi vysoké úročenie, ktoré sa v prípade Euromonetiky, ktorú ponúkame aj na Slovensku, približuje k referenčnej depozitnej sadzbe Európskej centrálnej banky. Zároveň má však klient svoje peniaze v prípade potreby kedykoľvek k dispozícii, a to do troch pracovných dní. Svojím spôsobom je to ojedinelý produkt, keďže ide o bezrizikóvu investíciu, ktorá ponúka vyššie úroky ako na bežných sporiacich účtoch. Pokiaľ viem, na Slovensku sa ich úroky v súčasnosti blížila k nule. Áno, ponúka sa tu ešte alternatíva sporiť si na termínovaných účtoch, tu však už investor musí peniaze viazať na

“

POLSKO JE SKRÁTKA VÄČŠÍ TRH, KTORÝ DOKÁŽE POSKYTNÚŤ VYŠŠÍ VÝNOS A ZÁROVEŇ LIKVIDITU.

vopred stanovené obdobie, čím prichádza o likviditu.

Dva z produktov – realitný a depozitný – sa predávajú aj na Slovensku. Prečo práve tieto dva a je o ne u nás záujem?

Odpoveď, prečo práve tieto dva, je pomerne jednoduchá. Je to preto, lebo sú oba denominované aj v eurách. To nám ponúka možnosť ponúkať ich aj u vás. Euromonetika, ako aj vyplýva z názvu, je depozitná forma investícií zameraná na euro. Pre Slovákov je to tak úplne ideálny nástroj. Potom tu máme realitný fond Investika, po

ktorom máme na Slovensku pomerne vysoký dopyt. Vo vašej krajine je všeobecne vysoký záujem o investície do realít, a to prevažne do veľkých fondov, ktoré sú bezpečné. Zároveň ich však nie je na trhu veľa. Našu stratégiou je teda podporovať naše produkty u vás prostredníctvom rôznych distribučných sietí.

Mohli by sme sa v budúcnosti dočkať na Slovensku aj otvorenia vašej kamennej pobočky?

V tejto chvíli postupujeme formou notifikácie fondov, čo znamená, že je pre nás kľúčový najmä produkt a jeho distribúcia. A toto všetko je možné robiť aj z Prahy, teda z našej centrály, bez zakladania pobočky napríklad v Bratislave. Takýto krok by sme zvážili až v prípade, že by si to vyžiadala rastúci počet slovenských klientov. Nevylučujeme to teda, no nie je na programe dňa.

Vrátim sa k realitnému fondu, ktorý ponúkate aj u nás. Aké projekty sú v ňom zakúpené?

V našom realitnom fonde kombinujeme rôzne sektory realitného trhu. Nechceme vytvárať separátne produkty na logistické nehnuteľnosti, separátne produkty na maloobchod či na kancelárske budovy. Našou

filozofiou je vytvárať skutočne diverzifikované riešenie v rámci jedného portfólia nehnuteľností. A to tak regionálne, ako aj sektorovo či z pohľadu oblastí, v ktorých pôsobia naši nájomcovia. Čo sa týka regiónov, kde má náš realitný fond nakúpené nehnuteľnosti, sme prítomní v štyroch štátoch Európskej únie, pričom zvažujeme vstup aj na ďalšie trhy, najmä v okolitých krajinách. Táto geografická diverzifikácia je pre nás nesmierne dôležitá. Napriek tomu, že sme jedina Únia, vývoj jednotlivých ekonomík je značne odlišný. Druhá vec je sektorová diverzifikácia. Zameriavame sa nielen na kancelárie, ale aj priemyselné a logistické centrá, na retail, čo sú v našom ponímaní obchodné centrá, a ako doplnok slúžia luxusné rezidenčné reality.

Hovorili ste, že cez vaše realitné portfólio pôsobíte v štyroch európskych krajinách. Je medzi nimi aj Slovensko?

Tu vás možno prekvapím, no na Slovensku v tejto chvíli investície nemáme. Nie je to tým, že by sme oň nemali záujem alebo ho nesledovali, naopak, priebežne nám dokonca chodia ponuky, ktoré starostlivo zvažujeme. Avšak tak ako Česká republika, tak Slovensko má pomerne malý, dalo by sa povedať „zamrznutý“ realitný trh s malým počtom transakcií. Komerčné nehnuteľnosti navyše vlastní prevažne lokálni investori, čo nie je vždy atraktívne, zvlášť ak sa snažíme pre našich klientov dosiahnuť požadovaný výnos. V posledných dvoch rokoch silno vzrástol podiel nehnuteľností v Poľsku, ktoré už dnes predstavujú väčšinu nášho realitného portfólia. Je to skrátka väčší trh, ktorý dokáže poskytnúť vyšší výnos a zároveň likviditu. Ste tam schopní nakupovať aj predávať. Naše trhy, český a slovenský, sú príliš strnulé, možno až trochu nudné. Aktuálne máme nehnuteľnosti v Česku, Poľsku, Chorvátsku a Španielsku.

Kým Česká národná banka svoje úrokové sadzby znižuje už dlhšie, Európska centrálna banka bola opatrnejšia a po prvý raz ich uvoľnila len nedávno. Pociťujete vďaka tomu na českom trhu vyšší záujem o váš realitný fond?

JAROSLAV KYSELA

Od apríla tohto roka sa stal novým členom predstavenstva investičnej spoločnosti Investika. Podľa informácií zo spoločnosti Investika do vedenia spoločnosti priniesol bohaté medzinárodné skúsenosti z prostredia investičného bankovníctva a kapitálových trhov, najmä z rakúskych bankových domov, ale aj londýnskej City a českých investičných spoločností.

Čo sa týka Investiky, veľký záujem o ňu pozorujeme dlhodobo. V určitom momente sme dokonca boli jediným fondom, ktorý mal pozitívne mesačné prитоky peňazí od investorov, a to i v období vyšších úrokových sadzieb. Potom je tu otázka, čo sa stane, keď budú ďalej výrazne padať. Viem si predstaviť, že ak sa hlavná sadzba dostane pod päť percent, tak sa záujemcovia začnú vo väčšej miere obzerať po niečom, čo im ponúkne vyššie výnosy ako depozitné produkty. Odhadujem preto, že sa prитоky do nášho realitného fondu oproti súčasnosti ďalej zvýšia.

Aké plány má spoločnosť Investika do budúcnosti, mohli by sme sa dočkať napríklad dlhopisového fondu?

Čo sa týka investícií v realitnom fonde, jednoznačne plánujeme expanziu na zahraničné trhy. Budeme pokračovať v aktivitách v Poľsku, pozeráme sa však aj na Nemecko a Rakúsko. Čo sa týka dlhopisového fondu, je to dobrá otázka, avšak momentálne je odpoveď na ňu záporná. Je to však niečo, čo máme na radare. Dlhopisy sú totiž veľmi špecifické. Na prvé pocity je to veľmi jednoduché. Kúpite si cenný papier, ktorý vám vypláca určitý výnos, veľmi jednoduchý produkt, nie? Bohužiaľ, v skutočnosti to také jednoduché nie je a tento trh je pomerne komplexný. Vývoj cien dlhopisov teda pre retailového investora nie je intuitívny. A preto sme opatrní. Našou filozofiou je ponúkať jasné a zrozumiteľné riešenia. Pri dlhopisoch už musíte byť schopný pochopiť, že existuje akýsi inverzný vzťah medzi ich výnosom a úrokovými sadzbami.