

I nezaplacené nájemné je pro nás aktivum. Existuje na něj faktura, která má jen odloženou splatnost, říká PETER LUKÁČ z nemovitostního fondu ZFP.

Rozložení investic do více míst i sektorů se nám v krizi vyplácí

Jaroslav Krejčí
jaroslav.krejci@economia.cz

Před rokem jsem v debatě HN zmiňoval, že držíme velký podíl hotovosti, protože nevíme, kdy se objeví nějaká „černá labuť“. A to se i stalo. Tvrdí to místo předseda představenstva investiční společnosti ZFP Investments Peter Lukáč. Firma obhospodává ZFP realitní fond, do jehož portfolia patří logistické areály, obchodní centra a kancelářské budovy v Česku, na Slovensku, v Polsku a v Maďarsku. Hodnota majetku fondu, jehož prostřednictvím mohou peníze zhodnocovat i drobní investoři, dosahuje v současnosti okolo 8,8 miliardy korun.

HN: Jaký dopad má současná situace na váš nemovitostní fond?

Naše portfolio je rozložené geograficky, což znamená, že vlastníme budovy v Česku, na Slovensku, v Maďarsku a v Polsku. Důležitá je také sektorová diverzifikace. Máme kancelářské nemovitosti, logistiku i nákupní centra. A toto jsou dva základní principy rozložení našeho portfolia. To se nám nyní ukazuje jako velmi prospěšné, jelikož každý ze států v regionu přistupuje jinak k řešení situace okolo koronaviru. Stran různorodosti našich nemovitostí můžeme říci, že kancelářských budov se situace výrazněji nedotkla. Jako majitelé budov poskytujeme stále stejné služby. Nevíme tedy důvod cokoli měnit.

HN: Kdo jsou hlavně vaši nájemníci? Odklad plateb za nájem musíte počítovat...

Jsou to velké nadnárodní firmy, které nemají problém platit dále nájemné. Takže zde dosud nedošlo k žádnému výraznému výpadku. Samozřejmě že i v těchto domech se dole nacházejí například malé kavárny a ty jsou zavřené. Jejich podíl na příjmech z budov je ale okolo jednoho dvou procent. Takže vliv je velmi malý. V celém středoevropském regionu nyní platí pravidlo, že nájemníci tři měsíce nemusí splatit nájemné, respektive jeho splatnost je posunuta. Nicméně i tak je nutné doplatit do konce roku. Takže my máme smlouvy, vystavili jsme fakturu a tu nyní vedeme jako neuhrazenou. Ale stále je to aktivum, pohledávka vůči nájemníkovi.

Co se týká logistiky, tam nejsou žádné výpadky nájemného. Samozřejmě nájemníci se ozývají a ptají se, zda jim snížíme nájemné. Ale spíš to jen zkoušíme v souvislosti se situací okolo covidu-19. Přistupujeme k nim individuálně.

HN: A kdybychom se podívali na obchodní centra?

Máme v Česku Frýdku ve Frýdku-Místku a na Slovensku máme obchodní centrum v Popradu. V obou zemích došlo na příkaz vlády k uzavírání center. Můžeme ale říci, že za března byla vyplacena většina nájemného. Co se týče dubna, faktury byly rovněž vystaveny, druhá věc je, jak budou zaplacené. A zde čekáme, jak se k tomu vlády postaví. V Česku už došlo k přijetí opatření 50-30-20 (stát je připraven podnikatelům přispět 50 procent na nájemné za předpokladu,



Peter Lukáč (47)

Vystudoval MBA program s diplomem od americké City University of Seattle. V počátku kariéry pracoval mimo jiné v pojišťovně Nationale-Nederlanden. Od roku 2002 působí ve slovenské investiční společnosti IAD Investments a od roku 2008 je členem představenstva. V roce 2012 byl u vzniku dceřiné firmy ZFP Investments. V ní působí jako místopředseda představenstva.

Foto: HN - Radek Vebr

že pronajímatel sleví 30 procent, pozn. red.). Na Slovensku zatím vláda konkrétní krok nepřijala. V Česku přijaté opatření je zajímavé a racionální. Je ale třeba doplnit, že 20 procent našich nájemníků mělo otevřené obchody i během krize – šlo například o potraviny či drogerie. Zavřené byly obchody s oblečením či obuvi, sportovními potřebami a samozřejmě jídelní zóny. Díky zmíněnému schématu 50-30-20 nakonec celkový dopad na fond nebude tak dramatický.

HN: Jaký může být celkový dopad současné situace na zhodnocení fondu?

Předminulý týden se uskutečnilo zasedání výboru odborníků. Na něm došlo k ocenění každé nemovitosti v majetku fondu a byly vyhodnoceny dopady nemoci covid-19. Výsledkem bylo mimo jiné započítání předpokládaného výpadku příjmů z nájemného v obchodních centrech. Následně se ukázalo, že čistá hodnota aktiv našeho nemovitostního fondu posílila v dubnu meziměsíčně o 0,75 procenta. Objem majetku v našem fondu tak je nyní okolo 8,8 miliardy korun. Jinak řečeno, pokud by nebyla krize, nárůst zhodnocení by mohl být ještě větší.

HN: Takže výnos vašeho fondu za letošní rok by se nemusel výrazně lišit od roku 2019?

Situace se má tak, že v případě našeho fondu máme okolo 60 procent peněz zainvestovaných v nemovitostech. Ale zhruba 40 procent držíme v hotovosti, což je dost vysoké číslo. Minulý rok jsme volně peníze ukládali okolo dvou procent. Ale Česká národní banka letos v reakci na krizi razantně snižovala úrokové sazby. Takže úroky u vkladů šly také dolů. A to nám může snížit celkovou výkonnost fondu o 0,50 až 0,70 procentního bodu. My se snažíme na roční bázi překonávat výši inflace. A je možné, že i přes krizi se nám to podaří i letos.

HN: Nejsou právě velké podíl hotovosti a klesající úroky u vkladů motivací jít něco koupit? A tedy mít peníze spíš v nemovitostech než v hotovosti?

Ano, ale tímto jsme byli velmi dobře připraveni na krizi. Před rokem jsem v debatě HN zmiňoval, že držíme velký podíl hotovosti, protože nevíme, kdy se objeví nějaká „černá labuť“. A to se i stalo. Je lepší být připravený a mít peníze v hotovosti. Díky tomu mimo jiné dokážeme rychle uspokojit klienty, kteří chtějí vybrat peníze. A zároveň máme dostatek hotovosti na obchodní příležitosti. A je tu tedy prostor na to, abychom mohli, pokud se příležitosti naskytne, rychle jednat. Takže mi nevádí, že máme tolik hotovosti. Štěstí přeje připraveným.

Kalendář

úterý 12. května

Číslo o hospodaření za první tři měsíce tohoto roku zveřejní například německý průmyslový koncern Thyssenkrupp. Investory budou zajímat dopady pandemie koronaviru. Ve stejný den zveřejní účetní výkazy rovněž firma Alstom, francouzský výrobce rychlovlaků. Zde budou investoři pozorně sledovat nejnovější zprávy o plánované koupi železniční divize od konkurenční společnosti Bombardier. V úterý zveřejní výsledky hospodaření například také japonské automobilky Toyota a Honda. V obou případech za celý účetní rok.

středa 13. května

Český statistický úřad zveřejní údaje o vývoji spotřebitelských cen za minulý měsíc. Například ekonomové Komerční banky očekávají, že meziroční míra inflace dosáhla v dubnu 3,5 procenta. Došlo tak k mírnému nárůstu oproti březnu. Na růstu cenové hladiny v ekonomice se podepíší mimo jiné rostoucí ceny potravin. Do inflace se rovněž promítá slabší kurz koruny, což zvyšuje ceny dováženého zboží. Na druhou stranu díky propadu cen ropy došlo k výraznému poklesu cen pohonných hmot.

Britský statistický úřad zveřejní data o vývoji ekonomiky v prvním čtvrtletí. O den později vydá stejné údaje také statistický úřad v Německu. HDP obou velkých evropských ekonomik s velkou pravděpodobností v prvních třech měsících roku 2020 vykázaly kvůli epidemii koronaviru pokles. Podle jednoho ze scénářů ekonomů Bank of England by za celý letošní rok mohl výkon britské ekonomiky klesnout dokonce o 14 procent. To by znamenalo nehlubší ekonomickou krizi od roku 1706.

čtvrtek 14. května

Ve Spojených státech vyjdou týdenní data o vývoji počtu nových žádostí o podporu v nezaměstnanosti. Během března a dubna počty lidí bez práce kvůli dopadům pandemie koronaviru rychle narůstaly. V USA tak přišlo jen v dubnu o práci přes 20 milionů Američanů. Míra nezaměstnanosti tedy vzrostla zhruba o deset procentních bodů na 14,7 procenta. Pro srovnání: během minulých finančních krizí přišlo v USA o práci celkem 8,7 milionu lidí.

pátek 15. května

Předběžný odhad vývoje hrubého domácího produktu za první čtvrtletí vydá Český statistický úřad. Na datech už bude vidět negativní dopad koronaviru na ekonomickou aktivitu. Napřed měly v únoru hlavně výrobní firmy potíže s dodávkami z Číny kvůli narušení výrobních řetězců. V březnu pak epidemie udeřila plnou vahou a došlo na uzavírání řady obchodů a utlumení mezinárodního obchodu. Podle různých odhadů by letos český HDP měl klesnout o pět a více procent. Vyloučení není ani dvouciferný propad.