Kam přesně půjdou moje peníze?

Vaše peníze investujeme výhradně v ČR. Do komerčních budov, retail parků a energetických projektů. Cílíme na segment 1–20 milionů EUR, kde je minimum konkurence, což nám umožňuje kupovat pod tržní cenou a dosahovat nadprůměrných výnosů. Vaše peníze se zhodnocují v projektech, na které byste jako samostatný investor nejspíše nedosáhli.

Jak chráníte můj kapitál před riziky?

Každý projekt prochází několikastupňovou kontrolou investičního výboru, který má zkušenosti s výstavbou, správou nemovitostí i právem. Kontrolujeme stavební, tržní, finanční i právní rizika. Vaše peníze navíc řídíme společně s obhospodařovatelem fondu CYRRUS investiční společnost a.s. a admistrátorem fondu Versute investiční společnost a.s. Nezávislým depozitářem je CYRRUS, a.s., který uvolní až po kontrole všech legislativních náležitostí. Jedenkrát ročně si necháváme zpracovat auditní zprávu a oceňování aktiv probíhá nezávislým odhadcem. Máte tak ochranu na několika úrovních.

Proč můžete cílit na nadprůměrný výnos?

Na rozdíl od pasivních fondů, které jen kupují a drží nemovitosti, my aktivně zvyšujeme jejich hodnotu. Stavíme, rekonstruujeme a rozšiřujeme pronajímatelné plochy. Kombinujeme trojí zdroj výnosů: pravidelné nájemné, růst cen nemovitostí a energetické projekty, které snižují naše provozní náklady a dále obchodují s přebytky energií. Zatímco jiné fondy spoléhají jen na jedno, my vytváříme hodnotu aktivní prací na každém projektu. K tomu využíváme také finanční páku pomocí externího financování.

Kde najdete příležitosti, které jiní přehlédli?

Nehledáme příležitosti z kanceláře, ale aktivně je vyhledáváme na trhu. Máme 14 let zkušeností a kontakty jak z veřejných aukcí, tak z neveřejného trhu. Momentálně máme rozpracovaných 14 konkrétních projektů, které chceme realizovat do konce roku 2027. Díky našim kontaktům a znalosti trhu víme o příležitostech dříve než konkurence.

Jak poznáme do čeho investovat?

Každou příležitost analyzujeme na základě tvrdých dat a reálného ekonomického potenciálu. Nezajímá nás jen současný stav nemovitosti, ale hlavně to, jakou hodnotu jí můžeme přidat. Rekonstrukcí, změnou využití nebo energetickými řešeními. Používáme vlastní analytické modely, kde kombinujeme čísla s našimi praktickými zkušenostmi. Investujeme jen tam, kde dává smysl trojkombinace: ekonomika projektu, naše schopnost ho zlepšit a minimální riziko.

Co se stane s mojí investicí, když přijde krize?

Vaše investice má trojí ochranu před krizí. Stabilní příjem z nájmů pokračuje i v těžkých časech, diverzifikujeme mezi nemovitosti a energetiku, a aktivně dokážeme zvyšovat hodnotu aktiv i v recesi. Vybíráme kapitálově silné nájemce, kteří krizi přežijí, a uzavíráme dlouhodobé smlouvy na 10–15 let. Díky pravidelným příjmům z nájmů můžeme reagovat bez tlaku a čekat na lepší časy. Nemovitosti navíc historicky krize přečkávají lépe než akcie nebo dluhopisy.

Jak dochází k oceňování aktiv?

Aktiva fondu jsou oceňována na konci každého čtvrtletí (31. 3., 30. 6., 30. 9., 31. 12.) nezávislým externím znalcem ze společnosti STATIKUM s.r.o. Ocenění probíhá podle

platných oceňovacích standardů a zajišťuje transparentní určení hodnoty majetku fondu.

Jak probíhá akviziční proces?

Akviziční proces probíhá prostřednictvím samostatné účelové společnosti (SPV), kterou fond pro danou transakci zakládá. Tato společnost následně realizuje nákup vybrané nemovitosti, která se po dokončení akvizice stává součástí majetku fondu.