



Finance.si

Zakaj je naložba v nepremičninsko družbo lahko alternativa naložbi v fizične nepremičnine?

(intervju) Peter Krivc, izvršni direktor za finance nepremičninske družbe Equinox

S prvim finančnikom slovenske nepremičninske družbe Equinox o tem, kakšne so razlike med vlaganjem v nepremičnino in v delnice nepremičninskih družb, kaj lahko vpliva na vrednost njihovega portfelja in kako ga nameravajo povečevati.

Kaj sploh so nepremičninski skladi oziroma nepremičninske družbe?

Nepremičninski skladi oziroma družbe so oblikovani predvsem zato, da **lahko širši krog vlagateljev vlaga v nepremičnine z nižjimi zneski, postopoma in dolgoročno**. Prvi so se pojavili v ZDA že v šestdesetih letih prejšnjega stoletja, s ciljem, da se ta naložbeni razred približa malim vlagateljem. Po Evropi so se začeli pojavljati nekoliko pozneje. Glavni namen nepremičninskih skladov je, da zbirajo premoženje vlagateljev in ga investirajo v nepremičnine. S tem **vlagatelj doseže zelo razpršen portfelj nepremičnin, likvidnost naložbe, zaradi regulacij transparentnost poslovanja in zagotavljanje stabilnih donosov, ki jih sicer zagotavljajo nepremičnine**.

V čem vidite slabosti nakupa fizične nepremičnine kot naložbe?

Za nepremičnino je treba odšteti **visok znesek**, pri tem pa jo številni **kupujejo s posojilom**. Večinoma se kupujejo **stanovanja**, ki so praviloma **manj donosna od poslovnih nepremičnin**. Treba je upoštevati **tveganje izpostavljenosti do ene nepremičnine**. Upravljanje svoje nepremičnine je nekaj, kar mnogi pozabijo. Denimo **iskanje najemnikov, morebitne težave z izterjavo najemnine ali plačilom stroškov, sanacije in popravila, košnja trave in urejanje drugih zadev, ki jemljejo čas, zvišujejo stroške in zmanjšujejo donos naložbe**. Vsemu navedenemu se vlagatelj izogne, če **kupi delnico nepremičninske družbe**, saj je kupil sorazmerni del portfelja nepremičnin nepremičninske družbe, se izognil operativnemu delu upravljanja nepremičnine, predvsem pa razpršil tveganje.

Prej ste omenili zadolževanje za nakup nepremičnin. Kako pa je z zadolženostjo nepremičninskih družb?

Evropske nepremičninske družbe, ki so vključene v indeks nepremičninskih družb EPRA, imajo v povprečju 45-odstotno zadolženost. To pomeni razmeroma velik finančni vzvod, če gledamo vzporednico z nakupom nepremičnine. **V Equinoxu smo tako rekoč nezadolženi**.

Kakšen je primerjalnik, kakšne donose je možno doseči z nepremičninskim skladom oziroma nepremičninsko družbo?

Največji pokojninski sklad na svetu, norveški Oil Fund, ima segment, ki vlaga v nepremičnine. V zadnjih desetih letih so dosegali letni donos v višini treh odstotkov iz rasti kapitala in tri odstotke iz tekočega neto najemnega donosa. V portfelju imajo poslovne stavbe od Tokia do Los Angelesa, med drugim tudi četrtno ene največjih britanskih nepremičninskih družb Crown Estate. To **je navadno stabilna naložba, ki je po tveganosti nekje vmes med obveznicami in delnicami**.

Kam vi vlagate?

Pri Equinoxu dobrih 80 odstotkov portfelja pomenijo hotelske nepremičnine. Po svetu so sicer hotelske nepremičnine **eden redkih naložbenih razredov**, ki se mu **vrednost** zaradi okrevanja po pandemiji covid-19 **zvišuje**. Mi smo **hotelski del nepremičnin oddali v dolgoročni najem**, dobivamo pa podatke

o njihovem poslovanju, na katero je tudi vezana najemnina. **Poslovanje hotelov** v Sloveniji je trenutno **izjemno dobro**, medtem ko preostali deli nepremičninskega trga stagnirajo. Zato težko rečemo, da poslovanje nekega nepremičninskega sklada oziroma družbe neposredno izraža položaj na trgu. Za primer: največja nemška nepremičninska družba Vonovia je izključno vezana na stanovanjske nepremičnine v Nemčiji in jih šteje okoli pol milijona.

Torej je v vašem primeru pomembno poslovanje hotelov, in ne razmere na nepremičninskem trgu?

Tako je. Trenutno smo z **našim portfeljem pozicionirani zelo dobro** in zadovoljni z letošnjimi rezultati. Ne nazadnje bomo v prihodnjih dveh mesecih dobili tudi **variabilni del najemnine, ki je vezan na preseganje poslovnih rezultatov hotelov**, ki jih dolgoročno oddajamo tujim hotelskim verigam. To so v Ljubljani **Grand hotel Union, uHotel, hotel Exe Lev in hostel The Fuzzy Log**. Potem pa še druge nepremičnine, kjer prav tako razvijamo sistem dolgoročnega oddajanja, in sicer v Ljubljani, Kočevju in Murski Soboti. **Razvijamo sistem dolgoročnega oddajanja.**

Kakšni pa so lahko negativni vplivi?

Naravne katastrofe, vendar je zdaj pomembna višina obrestnih mer, tako na nepremičninskem trgu kot tudi pri nepremičninskih skladih oziroma družbah, saj je zaradi rasti obrestnih mer zahtevani donos na nepremičninskem trgu posledično večji.

In kaj to pomeni v vašem primeru?

Mi imamo večinoma **indeksirane najemne pogodbe z ravnijo inflacije**, te pa se usklajujejo enkrat na leto, medtem ko smo pri hotelih vezani na njihovo tekoče poslovanje, ki je, kot omenjeno, letos zelo dobro.

Kako bi na vas vplivalo, če bi spet prišlo do neke pandemije in omejitev poslovanja hotelov?

Ko smo iskali dolgoročne najemnike za hotelske nepremičnine, sta bili med merili tudi, kdo je najemnik in koliko najemnine je plačeval v času pandemije. Zato smo izbrali špansko verigo, ki upravlja 250 hotelov po vsem svetu. Ta je v času pandemije plačevala polno najemnino, čeprav so bili hoteli zaprti. Tudi največji baltski upravljavec hotelov Mogotel je med pandemijo normalno plačeval najemnino.

Kako gledate na prvo leto Equinox na ljubljanski borzi?

Zadovoljni smo, saj smo **povečali število delničarjev za več kot polovico**, dobili nekaj institucionalnih vlagateljev, promet z delnico pa je razmeroma dober. Od letos smo uvrščeni tudi v **indeks SBI TOP**.

Kakšna bo sestava vlagateljev čez leto dni?

Cilje je, da se **sestava lastništva razprši**, in želimo si **veliko malih vlagateljev**, predvsem **fizičnih oseb**, z vložki **od nekaj tisoč do 50 tisoč evrov**.

Boste tudi sami kaj gradili?

Ne. **Zanimajo nas nepremičnine, ki že imajo sklenjene dolgoročne najemniške pogodbe.**

