

Portiva se chystá na nákupy

INVESTIČNÍ SKUPINA Z BRNA SI CHYSTÁ MILIARDY NA NÁKUP OBCHODNÍCH CENTER. PLÁNUJE VÝRAZNĚ PROMĚNIT JEJICH DOSAVADNÍ FUNKOVÁNÍ.

Adam Váchal

adam.vachal@economia.cz

Uzavřené obchody v nákupních centrech a existenční problémy, do kterých se dostaly kvůli pandemii koronaviru některé značky, odradily řadu investorů od plánovaných nákupů těchto nemovitostí. Brněnská investiční skupina Portiva, kterou založila v červnu 2018 podnikatelka Iva Šťastná, se rozhodla jít proti proudu.

„V následujícím roce a půl chceme v Česku investovat do tří nákupních center. Investice do jednoho se bude pohybovat zhruba mezi miliardou a miliardou a půl korun,“ prozradil HN výkonný ředitel investiční skupiny Portiva Pavel Svoreň.

Konkrétnější zatím být nechce, jednání se teprve rozbíhají. Mělo by se však jednat o srovnatelná nákupní centra s Centralem Kladno. To Portiva koupila loni společně se skupinou Micronix od developera Crestyl. Dvoumiliardová transakce se zařadila mezi vůbec největší realitní obchody loňského roku. Ten je podle poradenské společnosti Cushman & Wakefield kvůli pandemii nejslabší z hlediska investic do komerčních nemovitostí za posledních sedm let.

Portivě se Central Kladno podařilo získat právě proto, že v době, kdy se ostatní báli investovat, netlačila na snížení ceny. „O Central Kladno se ucházelo více zájemců, kteří ale právě kvůli koronaviru postupně odstupovali. To nám velmi významně pomohlo,“ říká Svoreň.

“

Rádi bychom se výhledově stali jedním z největších hráčů v oblasti obchodních center. Současně chceme stát v čele jejich proměny.

Pavel Svoreň

výkonný ředitel investiční skupiny Portiva



Současně ale přiznává, že vedení skupiny si na počátku pandemie nebylo jisté, zda by nemělo přehodnotit plány pro rok 2020 a také neutlumit investice. „Po delších debatách jsme se rozhodli držet nastavené tempo a směr. A ukázalo se to jako dobré rozhodnutí. Předěšlý rok byl pro nás z hlediska růstu nad očekávání dobrý,“ dodává Svoreň.

Podle předběžných výsledků Portiva loni navýšila hodnotu svých aktiv meziročně zhruba o třetinu na šest miliard korun. Její obrát činil přes 3,5 miliardy korun. V oblasti nemovitostí se ale na loňských hospodářských výsledcích vládní omezení podepsala. Skupina byla nucena dočasně slevit z nájmu těm obchodníkům, kteří se vlivem pandemie dostali do tíživé situace.

Do potíží se dostali vedle cestovních kanceláří, které si však pronajímají jen malé prostory, především prodejci oblečení. Podle Svoreně se příjmy z nájmu a dalších poplatků vlivem vládních omezení propadly zhruba o deset procent, což je méně, než se čekalo. „Ukázalo se, že kladenské centrum je velmi silné i v období maximálního lockdownu. Osobně mě překvapilo, že ve výsledku nikdo z akcionářů ani kolegů neřekl, že jsme na jaře měli s investicemi počkat,“ říká Svoreň.

Také realitní poradci potvrzují, že si tuzemská obchodní centra vedla ve výsledku lépe, než jejich vlastníci vzhledem k složité situaci očekávali. „Prokázala, že i přes dopady opatření jsou schopna fungovat velmi dobře. Zůstávají tak nadále významným cílem investorů,“ říká Michal Soták, partner a vedoucí investičního týmu v české pobočce poradenské firmy

Cushman & Wakefield. Podle něj se nyní investoři opět vracejí k jednacím stolům. Následující měsíce proto mohou být bohaté na změny vlastníků komerčních nemovitostí.

Portiva má velké ambice především v rámci obchodních center. „Rádi bychom se výhledově stali jedním z největších hráčů na trhu v této oblasti. Současně chceme stát v čele jejich proměny,“ popisuje Svoreň. Brněnská skupina plánuje kupovat významné obchodní domy v centrech měst, která jsou co do počtu obyvatel srovnatelná s Kladnem. Následně bude upravovat jejich provoz směrem, kterým se již nějaký čas ubírají obchodní domy v zemích západní Evropy a také nejmodernější centra v Česku, mezi které patří například Westfield Chodov v Praze.

„Zcela jednoznačně se ukazuje, že budeme částečně ustupovat od klasického nakupování. Obchodní centra přestávají být jen místem nákupů, stávají se stále více místem setkávání,“ popisuje Svoreň trendy, které narušila pandemie covidu.

Významná část módních obchodů a také rozsáhlých prodejen s elektronikou se podle něj do budoucna zmenší na úkor výdejních a skladovacích ploch připravených pro rychlé doručování. Podle Svoreně tuto změnu urychlí pandemie, která probudila větší zájem o koupi zboží přes internet.

Stále více místa v obchodních centrech podle něj budou zabírat restaurace, relaxační plochy a místa pro volnočasové aktivity. „V dlouhodobém horizontu mohou tyto neobchodní části tvořit přes polovinu rozlohy nákupních center,“ věří Svoreň.

SKUPINA PORTIVA

Vítr v zádech

Zakladatelka Portivy Iva Šťastná vlastní 14 slunečních a větrných elektráren s celkovým výkonem přes 30 megawattů. Právě tyto elektrárny ze začátku tvořily nejhodnotnější část aktiv Portivy. Díky dotovaným cenám zajišťují stabilní příjem. Protože výstavba nových zelených elektráren v Česku kvůli nejistým regulačním podmínkám několik let prakticky stojí, začala se Portiva dívat i jinam.

Investice „do cihel“

Skupina postupně posiluje v nemovitostech. Na začátku loňského roku koupila nákupní park v jihomoravských Ivančicích. V březnu získala v pražských Holešovicích kancelářskou budovu Astrid Offices. Ve druhé polovině roku 2020 za dvě miliardy korun koupila spolu se společností Micronix Central Kladno.

Prodeje aut on-line

V roce 2019 rozšířila Portiva svůj záběr o trh s automobily. Investovala do start-upu Carvago, jehož ambicí je stát se silným evropským hráčem v on-line prodeji ojetých vozů. Podle předběžných výsledků měla aktiva celé skupiny na konci loňského roku hodnotu přes šest miliard korun.