

Acer Aggressive chce zarabiać w hossie i w bessie

Pod dachem Quercus TFI pojawił się autorski fundusz Jakuba Głowackiego. Dzięki inwestycjom w spółki predeweloperskie ma zarabiać nawet 20 proc. rocznie



Jagoda Fryc

j.fryc@pb.pl ☎ 22-333-98-14

Do 5 listopada potrwa emisja certyfikatów funduszu Acer Aggressive FIZ. Jego twórcą i zarządzającym jest Jakub Głowacki, jeden z głównych udziałowców Quercus TFI, z wykształcenia doktor nauk prawnych. Jego kilkunastoletnie doświadczenie na rynku nieruchomości ma być gwarantem średniorocznej stopy zwrotu w wysokości 20 proc., przy 5-letnim horyzoncie inwestycyjnym. Produkt utworzony pod skrzydłami Quercus TFI ma mieć charakter absolute return, a większą część lokat będą stanowiły nieruchomości do przekształceń na cel mieszkaniowy.

Zysk z przekształceń

Inwestycja w nieruchomości będzie odbywać się za pośrednictwem spółek celowych (komandytowo-akcyjnych), dopóki nie zmieni się ustawa o CIT, która ma pozabawić je korzyści podatkowych. Potem fundusz będzie nabywał nieruchomości bezpośrednio. Celuje w te usytuowane głównie w Warszawie i okolicach, z atrakcyjną lokalizacją, gdzie napływa coraz więcej mieszkańców, niedaleko szkół, przedszkoli czy ośrodków pracy. Przedmiotem zainteresowania funduszu będą na przykład likwidowane przedsiębiorstwa państwowe czy aktywa miejskie, które nie posiadają planów zagospodarowania przestrzennego. Fundusz będzie unikał nieruchomości nadzorowanych przez konserwatora zabytków z uwagi na czasochłonny i kosztowny proces inwestycyjny. Nie będzie inwestował także w nieruchomości komercyjne, mieszkaniowe i usługowe, bo – jak twierdzi Jakub Głowacki – tego rodzaju inwestycje sprawdzają się na rynkach rozwiniętych,

gdzie występuje wysoka płynność, a ceny są stabilniejsze. Obecnie w portfelu funduszu (za pośrednictwem spółki Głowacki Acer RE) znajdują się 3 nieruchomości: tereny rolne w Wilanowie oraz duża nieruchomość przemysłowa na warszawskiej Pradze Południe, przekształcana na cele mieszkaniowe (3 etapy inwestycji).

Zysk na giełdzie

Acer Aggressive FIZ ma zarabiać bez względu na warunki rynkowe. Jednak podczas hossy chce być lepszy od funduszy akcyjnych, a podczas bessy bić konkurencyjne produkty absolute return oraz dystansować fundusze nieruchomości. Dlatego polityka inwestycyjna zakłada również lokowanie aktywów na rynku kapitałowym. Tu decyzje również będą podejmowane wyłącznie przez Jakuba Głowackiego, który będzie szukał silnych fundamentalnie spółek o średniej kapitalizacji. Przy selekcji będzie korzystał

” Polityka Acer Aggressive FIZ zakłada również lokowanie aktywów na rynku kapitałowym.



z rekomendacji domów maklerskich współpracujących z Quercus TFI. W portfelu mogą się znaleźć także instrumenty pochodne, w celu zabezpieczenia całości lub części portfela, ekspozycji na daną klasę aktywów lub odwrotnej ekspozycji.

Wiara uwiarygodniona

Jakub Głowacki planuje pozyskać do portfela nie więcej niż 100 mln zł, bo jak twierdzi, przy większych aktywach spada efektywność funduszu. Minimalny cel trwającej obecnie emisji to 1 mln zł. Kolejne zapisy mają się odbyć w styczniu 2013 r. Twórca funduszu mocno wierzy w swój sukces, co udowodnił, zostając klientem swojego funduszu. W ramach pierwszej emisji certyfikatów, która odbyła się z końcem czerwca, zainwestował 4,8 mln zł, a docelowo chce ulokować 10 mln zł. Fundusz skierowany jest do zamożnych inwestorów (min. wpłata to 40 tys. EUR, czyli około 160 tys. zł). Rekomendowany horyzont inwestycji to 5 lat, z uwagi na 2-3-letni proces inwestycyjny dotyczący samego rynku nieruchomości. Na koniec trzeciego kwartału certyfikat był wyceniany na 99,4 zł, podczas gdy na koniec lipca było to 100 zł. Różnica w wycenach jest wynikiem opłat pobieranych przez fundusz, na które składają się 3,8 proc. stałej opłaty za zarządzanie oraz success fee w wysokości 1,7 proc. po przekroczeniu 10 proc. stopy zwrotu w stosunku rocznym.

► **SPECJALIZACJA W CENIE:** Domeną Jakuba Głowackiego, twórcy i zarządzającego funduszem Acer Aggressive FIZ, jest wykształcenie prawnicze. Specjalistyczna wiedza i wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości mają pomóc w wypracowaniu konkurencyjnych stóp zwrotu. [FOT. WM]

OKIEM EKSPERTA

Ryzykowny, lecz zyskowny

BARTOSZ TUREK, analityk rynku nieruchomości w Home Broker

Dowodem na to, że inwestowanie w nieruchomości może generować zyski na poziomie 20 proc. w skali roku, jest działalność deweloperów. Aby rozpocząć nowy projekt, muszą korzystać z finansowania bankowego, a uzyskanie go jest prawie niemożliwe, jeśli deweloper ma zamiar osiągnąć na projekcie marżę nieprzekraczającą 20 proc. Obszar, w którym fundusz chce prowadzić działalność, jest więc potencjalnie bardzo intratny, choć niepozbawiony ryzyka. Ceny mieszkań maleją, ale wyhamowanie tego trendu w najbliższym czasie jest możliwe, co sugerowałoby idealny moment na rozpoczęcie zakupów najatrakcyjniejszych działek. Jednak nikt nie da gwarancji, że ceny mieszkań rzeczywiście przestaną spadać, gdyby doszło do eskalacji kryzysu. Taka sytuacja utrudnia dziś wiarygodną wycenę gruntów, w które fundusz będzie inwestował, co stanowi dodatkowy czynnik ryzyka.

Pokonać konkurencję

► Top 5 krajowych funduszy absolute return...

Fundusz	stopa zwrotu*
ALTUS Absolutnej Stopy Zwrotu Rynku Polskiego	15,0
ALTUS Absolutnej Stopy Zwrotu Rynków Zagranicznych	13,8
Quercus Selektywny	12,4
Opera Alfa-plus.pl	12,0
ALTUS Absolutnej Stopy Zwrotu FIZ Obligacji 1	11,2

► ...i top 5 funduszy nieruchomości

Ipopema Rynku Mieszkaniowego FIZ AN	12,3
SECUS FIZ InProperty	11,5
BPH Sektora Nieruchomości 2 FIZ	6,9
Investor Property FIZ AN	-4,5
Opera Terra FIZ	-4,9

*wynik za ostatnie 12 miesięcy, dane na 5.10.2012 r. Źródło: Analizy Online