

OTP REAL ESTATE & CONSTRUCTION

OTP a lansat primul fond de investiții de la noi dedicat construcțiilor și imobiliarelor globale

OTP Asset Management a lansat, recent, primul fond deschis de investiții din țara noastră care oferă expunere pe sectorul construcțiilor și al dezvoltării imobiliare la nivel global - OTP Real Estate & Construction (OTP REC).

Potrivit reprezentanților OTP, fondul se încadrează, conform standardelor EFAMA (European Fund and Asset Management Association), în categoria fondurilor diversificate flexibile. OTP REC urmărește o alocare strategică prin care cel puțin 75% din active sunt investite în acțiuni și obligațiuni emise de companii care activează în domeniul imobiliar și al construcțiilor.

Fondul se adresează clienților de retail și celor instituționali care sunt dispuși să accepte un grad de risc mediu și care își doresc o investiție lichidă cu expunere pe piața imobiliară, perioada recomandată de investiție fiind de 1-3 ani.

OTP REC este concentrat pe generarea și distribuirea veniturilor cât mai mari, ceea ce îl transformă într-un instrument de obținere a veniturilor pasive.

Așa cum o persoană achiziționează o garsonieră/apartament cu scopul de a obține o anumită sumă de bani din chirie, tot la fel un investitor în OTP REC poate încasa trimestrial venituri, generate de dividende și cupoane.

Față de o investiție imobiliară clasică, care necesită sume semnificative, în OTP REC investiția inițială

este contravaloarea unei unități de fond (valoarea nominală fiind de 500 de lei), iar suma pentru investiții ulterioare este de 50 de lei, se arată în comunicatul OTP.

Investitorii care dețin unități de fond în prima zi lucrătoare a lunilor aprilie, iulie, octombrie și ianuarie sunt îndreptățiți să primească venitul distribuibil trimestrial, conform reprezentanților OTP.

Aceștia arată că plata venitului distribuibil este dependentă de veniturile încasate de către fond. În cazul în care această valoare este de sub 1 leu/unitatea de fond, acesta nu se va distribui, urmând să se acumuleze cu venitul din trimestrul/trimestrele următoare și să fie distribuită când depășește valoarea de 1 leu/unitatea de fond.

Fondul investește în companii specializate în domeniul imobiliar și al construcțiilor, cum sunt trusturile imobiliare de tipul REIT-urilor (Real Estate Investment Trusts) din Europa de Vest și Statele Unite ale Americii, administrate de profesioniști cu zeci de ani de experiență la nivel internațional.

Potrivit oficialilor OTP Asset Management, REIT-urile au performat cel mai bine din punct de vedere istoric.

"Folosind datele Bloomberg pentru o perioadă de 33 de ani (n.r. 1985 - 2018) REIT-urile au avut un radament mediu anual de 10,7% pe an, peste acțiunile sau obligațiunile din Statele Unite, care au avut randamente de 9,1%, respec-

tiv 7,1%, aurul a crescut cu 4,7% etc.", au precizat reprezentanții OTP, cu ocazia lansării noului fond.


Acesta este o alternativă viabilă la clasică investiție imobiliară. OTP REC oferă expunere la nivel internațional pe companii imobiliare care operează sau dețin mall-uri, clădiri de birouri, spații logistice, de depozitare și spații comerciale. Din universul investițional al fondului se remarcă companii precum Simon Property Group (US), Vonovia (DE), Unibail-Rodamco-Westfield (FR), NEPI Rockcastle (ZA) Globalworth (RO), Strabag (AT), Astaldi (IT).

Dan Popovici, OTP Asset Management România: "Prețul caselor este la minus 40%, față de maxime"

Prețul caselor este, în medie, la minus 40% față de maxime, în condițiile în care, în ultimul an, a crescut cu 10%, iar în ultimii cinci ani - cu mai mult de 20%, potrivit lui Dan Popovici, CEO OTP Asset Management România.

Oficialul OTP Asset Management a spus: "Dacă ne uităm la evoluția prețurilor caselor în ultimii zece ani, România este la minus 40% față de maxim. Nu știu dacă sun-

(continuare în pagina 30)



Potrivit reprezentanților OTP, fondul se încadrează, conform standardelor EFAMA (European Fund and Asset Management Association), în categoria fondurilor diversificate flexibile. OTP REC urmărește o alocare strategică prin care cel puțin 75% din active sunt investite în acțiuni și obligațiuni emise de companii care activează în domeniul imobiliar și al construcțiilor.

urmare din pagina 28

tem aproape de o criză imobiliară sau nu, dar pot să vă spun că, în medie, prețul caselor este la minus 40% față de maxime, în condițiile în care, în ultimul an, a crescut cu 10%, iar în ultimii cinci ani cu mai mult de 20%. Pe de altă parte, în alte state precum Austria, Irlanda, Suedia prețul caselor a crescut foarte mult în ultimii zece ani".

Dan Popovici a continuat: "Ideea că faci o investiție imobiliară, cumperi un apartament și începi să câștigi este interesantă dar, în același timp, riscurile sunt poate similare cu o investiție la bursă. Fie cumperi acțiuni la bursă, fie faci o investiție imobiliară, până la urmă riscurile pot să fie la fel".

Potrivit datelor prezentate de directorul OTP Asset Management, randamentul mediu brut al chiriilor din țara noastră se situează la circa 6,1%.

Dan Popovici a adăugat: "Dar, lu-

mea ar trebui să gândească în termeni de randament net, în care trebuie să țină cont de toate cheltuielile generate de proprietatea respectivă, de perioadele când proprietatea nu este închiriată, de reparații, taxe etc.. În aceste condiții, randamentul coboară undeva spre 4 - 4,5%".

CEO-ului OTP Asset Management a precizat că cea mai mare avere a noastră este dată de activele imobiliare, peste 70% din ceea ce deținem fiind în această zonă, inclusiv casa în care locuim, precum și alte investiții imobiliare, situație total diferită față de ceea ce se întâmplă la nivelul Europei de Vest sau a Statelor Unite, unde ponderea activelor financiare este mult mai mare în averea populației.

Dan Popovici a declarat: "Românii doresc să investească în imobiliare pentru că senzația lor este că randamentul obținut dintr-o astfel de investiție este mai mare decât cel obținut din alte investiții, în ac-

tive financiare. Din păcate, cei mai mulți dintre români, când vorbesc despre active financiare, se referă la depozite bancare, este primul gând al românilor în ceea ce privește investiția financiară (...). În momentul de față, rata inflației este net superioară randamentului obținut dintr-un plasament bancar. Asta înseamnă că, în prezent, toți românii care au depozite bancare economisesc la un randament negativ, pentru că rata inflației este mai mare decât cea a dobânzii bancare și, automat, valoarea este erodată de inflație".

Oficialul OTP a mai spus că, odată cu perioada 2008-2009, cetățenii țării noastre au înțeles, pentru prima dată, ca prețul unei investiții imobiliare poate să și scadă, ceea ce până atunci era aproape de neconceput.

"Romanian House Price Index, un indice mediu al prețurilor caselor din țara noastră, a înregistrat scăderi extrem de puternice și abia

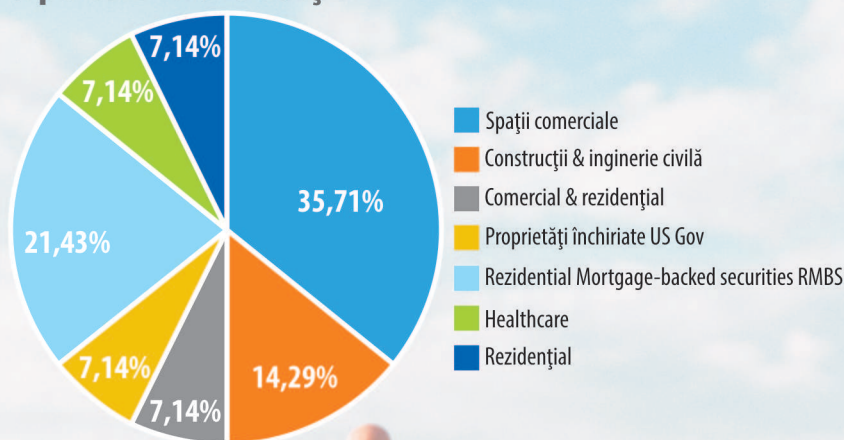
începând cu anul 2015 prețurile au reînceput să crească", a punctat Dan Popovici, adăugând: "O altă problemă legată de investiția clasică ține de lichiditate, ceea ce înseamnă că este foarte greu să ieși din investiție dacă ai nevoie urgentă de bani. Cu cât vrei să obții mai repede niște bani dintr-o investiție imobiliară, cu atât trebuie să vinzi cu un discount mai mare".

Potrivit domniei sale, durata medie în care se poate lichida o investiție imobiliară este de trei, patru luni de zile.

OTP Asset Management România este prezentă pe piața locală din anul 2008. În prezent, compania deservește peste 8.200 de investitori, din segmentul de retail și clienți persoane juridice, în nouă fonduri deschise de investiții.

Model portofoliu de acțiuni

Diversificare sectorială a portofoliului de acțiuni



Distribuția geografică a portofoliului de acțiuni

