

Rekordní roky jsou pro realitní fondy minulostí

Nemovitostní fondy se letos budou muset vypořádat s tlakem na snižování cen komerčních budov.

– TEXT – Adam Kotrbatý – ILLUSTRACE – Shutterstock

Nemovitostní fondy se nadále ukazují jako výhodná investice. A to přesto, že výkonnost těch nejvýkonnějších ve třetím čtvrtletí klesla. V následujícím roce však i realitní fondy budou čelit mnoha výzvám, které přináší vysoká inflace, útlum spotřeby a očekávaná recese. Patří mezi ně například přetrvávající vysoké úrokové sazby. I kvůli nim zůstane ještě několik měsíců trh s nemovitostmi zamrzlý, což fondům znesnadňuje obchodování.

Realitní fondy jsou nástroje kolektivního investování. Umožňují zhodnocovat peníze v průmyslových budovách – ve výrobních a skladovacích halách, logistických centrech, kancelářích nebo nákupních centrech. Češi si je oblíbili

hlavně v době nízkých úrokových sazeb na spořicích účtech, kdy nemovitosti i jako velmi konzervativní investice nabývaly zhodnocení porážející inflaci.

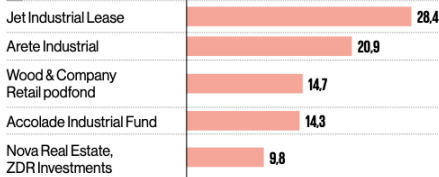
Nyní již je tempo zdražování rychlejší, zájemců o investování ve fondech však stále přibývá. Ukazují to data projektu TOP realitní fondy, která sbírají a analyzují Hospodářské noviny ve spolupráci s Institutem strategického investování (ISTI) při Fakultě financí a účetnictví na pražské VŠE. Na konci třetího čtvrtletí letošního roku do fondů vložilo peníze přes 270 tisíc lidí, meziročně asi o 40 tisíc více.

Fondy, do nichž lze investovat, jsou dvojhojí typu. První, pro takzvané kvalifikované investory (FKI), jsou

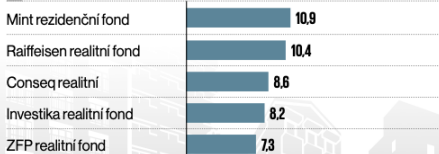
Nejvýkonnější realitní fondy (data k 30. 9. 2022)

Výnos za posledních 12 měsíců (v %)

Fondy kvalifikovaných investorů

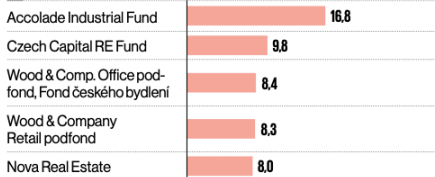


Retailové fondy

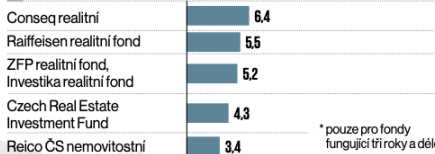


Průměrný roční výnos za poslední tři roky* (v %)

Fondy kvalifikovaných investorů



Retailové fondy



* pouze pro fondy fungující tři roky a déle

určené těm, kteří si mohou dovolit investovat nejméně jeden milion korun. Na drobnější investory cílí takzvané retailové fondy. V nich lze zhodnocovat vklady už od řádu stokorun. Retailové fondy jsou ale více regulované, a tím pádem také méně výnosné. Roční výnosnost FKI v posledních dvou čtvrtletích poklesla. Index, do něž se počítají výsledky celého trhu, ukazuje, že nyní se pohybuje kolem 12,5 procenta. Před rokem činila 14,7 procenta.

„Roční výnos počítaný z posledních tří let je stabilní a pohybuje se mezi 12 a 13 procenty,“ říká ředitel ISTI David Mazáček. U retailových fondů, u nichž je zadluženost nižší, stoupla výnosnost za poslední rok z 3,1 procenta na 6,5 procenta.

V kategorii fondů FKI byl ve dvanácti měsících do konce září nejnvýnosnější nováček v žebříčku, fond Jet Industrial Lease, který dosáhl zhodnocení 28,7 procenta. Naopak lehce ze svého růstu ubral dosavadní lídr. Fond Arete Industrial doručil ve zmíněném období zhodnocení 20,9 procenta, o kvartál dříve to bylo 33,6 procenta. Mezi retailovými fondy dosáhl nejvyššího zhodnocení Mint rezidenční fond s 10,9 procenta. Na dvouciferný výnos se dostal ještě Raiffeisen realitní fond (10,4 procenta). „Největší výzvou pro investiční fondy nejen na industriálním poli bude i nadále zdoluhavý proces povolování, nedostatek pozemků v atraktivních lokalitách, očekávané zpomalení trhu ze strany e-commerce nájemců a vyšší vstupní ceny stavebních nákladů v porovnání s předcovidovým obdobím,“ říká

Realitní fondy

- ▶ **Jde o specializované struktury**, které požívají komerční nemovitosti – logistické parky, výroby, kanceláře, hotely, obchodní centra či bytové domy. Nemovitosti kupují tyto fondy za peníze od stovek až tisíců svých vkladatelů a také s využitím úvěrů od bank.
- ▶ **Budovy ve vlastnictví** mají zpravidla dlouhodobé nájemníky a z těchto nájímů pak vkladatelům plynou stabilní výnosy.
- ▶ **Celkové zhodnocení fondu** se skládá právě z příjmů z nájímů a také z růstu hodnoty nemovitosti. Tu stanovují pravidelně nezávislí znalci. Výsledné skutečné zhodnocení se ale investoři dozvědí až na konci investičního období, když je majetek z fondu prodán.
- ▶ **Fondy pro takzvané kvalifikované investory** (jde o klienty, kteří mají na investici jeden milion korun a víc) jsou většinou výkonnější, protože na rozdíl od fondů pro běžné investory mají ze zákona volnější pravidla pro nakládání s majetkem.

Markéta Vrbasová, vedoucí oddělení Industrial & Logistics realitněporadenské společnosti Knight Frank.

Majitelé se zároveň budou muset vypořádat se snižováním cen komerčních realit. O ty je nyní menší zájem. Investice do kancelářů, skladů nebo obchodních center loni podle realitních poradců ze společnosti CBRE klesly zhruba o desetinu na 1,8 až 1,9 miliardy eur. V letošním roce firma očekává další pád o pět až 15 procent. Menší zájem kupců pak bude tlačit dolů i ceny těchto budov, což se opět může negativně odrazit ve výnosech fondů. Ty si ale úbytek hodnoty portfolia mohou kompenzovat růstem nájímů. ■

Hodnota nemovitostí (v mld. Kč)

Fondy kvalifikovaných investorů

Accolade Industrial Fund	36,66
Wood & Company Office podfond	10,28
Nova Real Estate	8,34
ZDR Investments	7,69
Jet Industrial Lease	2,81

Retailové fondy

Reico ČR nemovitostní	38,55
Investika realitní fond	12,00
Czech Real Estate Investment Fund	8,20
Conseq realitní	4,65
ZDR Investments Public	2,61

Počet investorů

Fondy kvalifikovaných investorů

Accolade Industrial Fund	3026
ZDR Investments	1943
Nova Real Estate	300+
Domoplan investiční fond	240
Arete Industrial	200

Retailové fondy

Reico ČR nemovitostní	104 893
Investika realitní fond	57 500
ZFP realitní fond	54 624
Conseq realitní	31 058
ZDR Investments Public	6103