

Realitní fondy ustály začátek války

Obavy z recese u realitních fondů ustupují, experti jim předpovídají další růst.

– TEXT – Adam Kotrbatý – ILUSTRACE – Shutterstock

Navzdory letošním ekonomickým i politickým otřesům zůstávají české realitní fondy dobrou investicí. Některé z nich podle deklarovaných ročních výnosů dokázaly v první polovině roku porážet dokonce i vysokou domácí inflaci. V následujících měsících je prověří recese, do níž česká ekonomika míří, i tak ale mohou podle expertů dál vykazovat stabilní výnosnost.

Realitní fondy jako nástroje kolektivního investování si Češi oblíbili hlavně kvůli tomu, že i jako konzervativní investice nabýzely zajímavé výnosy. Peníze uložené v komerčních budovách, jako jsou sklady, obchodní domy nebo kanceláře, případně v nájemním bydlení, se zhodnocovaly. Podle dat projektu TOP realitní fondy,

kteřá Hospodářské noviny sbírají a analyzují ve spolupráci s Institutem strategického investování (ISTI) při Fakultě financí a účetnictví na pražské VŠE, do nich na konci druhého čtvrtletí letošního roku vložilo peníze kolem 260 tisíc lidí.

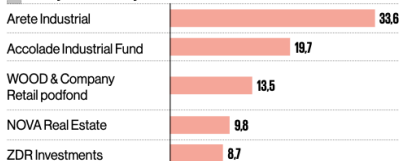
„Během druhého čtvrtletí opět rostl celkový počet investorů, což vypovídá o všeobecné důvěře a oblíbenosti tohoto typu investice. Současně se zvýšila průměrná délka nájemních smluv, což ukazuje na zdravý nájemních vztahů a ochotu nájemců prodlužovat nájem,“ říká ředitel ISTI David Mazáček.

Odvětví relativně dobře přečkalo pandemii koronaviru a nadějně vstupuje i do doby, kdy se ekonomika musí

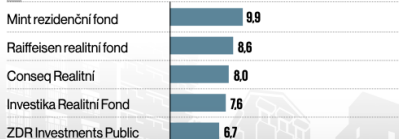
Nejvýkonnější realitní fondy

Výnos za posledních 12 měsíců (v %)

Fondy kvalifikovaných investorů

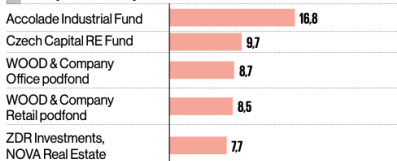


Retailové fondy

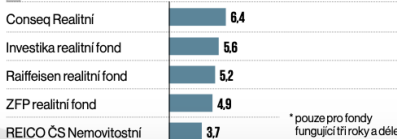


Průměrný roční výnos za poslední tři roky* (v %)

Fondy kvalifikovaných investorů



Retailové fondy



* pouze pro fondy fungující tři roky a déle

vypořádat s ochlazením kvůli válce na Ukrajině. Podle indexů vývoje trhu sestavených ISTI výnosy ve druhém čtvrtletí dokonce mírně vzrostly. „Ve střednědobém horizontu očekáváme stabilní výkonnost realitních fondů,“ dodává Mazáček.

Fondy na realitním trhu jsou určeny movitým i méně solventním klientům. Na první směřují nabídku fondy kvalifikovaných investorů (FKI). Vstupní investice činí minimálně jeden milion korun. Na ty, kdo chtějí vložit méně peněz, řádově i stokoruny, cílí fondy retailové. Jsou ale více regulované, a proto mají zpravidla nižší výnos.

Data ISTI ukazují, že roční výnos FKI za poslední tři roky dosáhl ve druhém čtvrtletí 13,1 procenta. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vyrostl o půl procentního bodu. Retailové fondy zvýšily výnosy v průměru o 0,6 procentního bodu na 4,7 procenta. Hodnota nemovitostí ve fondech přesáhla 155 miliard korun, meziročně to je o necelou třetinu více.

Nejvýnosnější fond pro kvalifikované investory spravuje skupina Arete Industrial. Je zaměřený na průmyslové budovy, tedy výrobní haly, sklady a logistická centra. Jeho správce deklaroval ke konci června výnos za uplynulých 12 měsíců 33,6 procenta. Retailovým fondům vládní rezidenční fond skupiny Mint, který uvádí dvanáctiměsíční výnos 9,9 procenta.

Recese se průmyslové fondy zatím příliš neobávají. A to navzdory problémům, do nichž se dostala část

Realitní fondy

- ▶ **Jde o specializované struktury**, které požívají komerční nemovitosti – logistické parky, výrobní, 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 nájmů pak vkladatelům plynou stabilní výnosy.
- ▶ **Celkové zhodnocení fondu** se skládá právě z příjmů z nájmu 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.

internetových obchodů. Právě firmy z e-commerce, tedy e-shopy a na ně napojené logistické společnosti, patří mezi hlavní nájemce českých průmyslových realit. Odvívá čelí silnému útlumu trhu i kvůli tomu, že lidé v obavě z ekonomických potíží začínají šetřit.

„Vysoké stovky tisíc metrů čtverečních nově pronajatých ploch v našich budovách s výrazným růstem nájmu dokazují, že i v neklidné době přicházejí a expandují další společnosti z průmyslu, logistiky a e-commerce,“ říká výkonný ředitel investiční skupiny Accolade Milan Kratina. ■

Hodnota nemovitostí (v mld. Kč)

Fondy kvalifikovaných investorů

Accolade Industrial Fund	30,08
WOOD & Company Office podfond	10,36
NOVA Real Estate	10,36
ZDR Investments	7,53
WOOD & Company Retail podfond	5,25

Retailové fondy

ČS nemovitostní fond	38,79
Investika realitní fond	12,00
Czech Real Estate Investment Fund	8,20
Conseq Realitní	4,68
NEMO Fund	3,10

Počet investorů

Fondy kvalifikovaných investorů

Accolade Industrial Fund	2848
ZDR Investments	1819
NOVA Real Estate	300
DOMOPLAN investiční fond	277
SPILBERK investiční fond	178

Retailové fondy

ČS nemovitostní fond	103 837
Investika realitní fond	56 300
ZFP realitní fond	53 733
Conseq Realitní	29 005
ZDR Investments Public	5368