

Investice

Kam přesunout část peněz ze spořicíh účtů? Možností jsou realitní fondy a HN znají ty nejlepší

David Busta
david.busta@hn.cz



Přišel čas zamyslet se nad tím, kam přesunout část peněz ze spořicíh účtů nebo termínovaných vkladů, kde výnosy v posledních měsících klesají. A jako zajímavá alternativa se nabízí nemovitostní fondy, u nichž naopak odborníci očekávají, že výnosy začnou znovu narůstat. Fondy nezahálely a využily uplynulé období k novým investicím, zároveň se jim zlevňuje financování a ceny nemovitostí v jejich portfoliích by měly začít opět růst.

„V loňském roce fondy následkem situace na realitním trhu přistoupily k přecenění nemovitostí směrem dolů. Tím došlo obecně ke snížení výkonnosti realitních fondů. V letošním roce se v souladu s mírným snižováním úrokových sazeb situace pomalu otáčí. Domnívám se, že další přecenění nebude potřeba. Naopak si myslím, že se pro mnohé fondy otevírá možnost k výhodným nákupům,“ říká Zdenka Klapalová, jednatelka poradenské společnosti Knight Frank.

Realitní fondy jsou nástroje kolektivního investování, které umožňují zhodnocovat peníze na nemovitostním trhu. Češi si je oblíbili hlavně v době nízkých úrokových sazeb na spořicíh účtech, kdy jako jedny z mála investičních nástrojů nabízely zajímavé výnosy. Vstupní poplatky se v nich průměrně pohybují do tří procent. Výstupní poplatek se pak liší podle toho, po jaké době chce člověk své peníze zpět. U naprosté většiny institucí je po třech letech nulový. Fondy si zpravidla účtují ještě další poplatky, jejich výnosy jsou však o ně očištěné.

Data o realitních fondech sbírají a analyzují Hospodářské noviny ve spolupráci s Institutem strategického investování (ISTI) při Fakultě financí a účetnictví na pražské VŠE. Základním kritériem pro zařazení fondu do žebříčku TOP realitní fondy je možnost veřejně nabídky podílových listů či investičních akcií jednotlivých fondů.

V kategorii pro takzvané kvalifikované investory (FKI), kteří jsou schopni investovat alespoň milion korun, byl za celý loňský rok nejvýkonnější fond CB Property Investors, který razí smíšenou strategii, kdy se zaměřuje na logistiku, retailové parky, ale také nemovitosti určené k bydlení. Loni fond nabídl zhodnocení 19,1 procenta. „V posledním kvartálu minulého roku se nám podařilo dokončit a zkolaudovat dva největší objekty v logistickém areálu v Liberci. Současně jsme úspěšně zahájili provoz domova pro seniory v Ivančicích,“ uvádí Peter Bečár, partner Crowdberry (CB Property Investors je součástí této investiční platformy). Strategii fondu je zvyšovat cenu držaných nemovitostí jejich modernizací, zvýšením užitkové plochy, transformací budov



Zhodnocení přes 19 procent Do portfolia fondu CB Property Investors patří Logistický park Liberec, který začal fungovat loni v Liberci. Právě tento fond určený kvalifikovaným investorům loni přinesl největší výnosy, konkrétně 19,1 procenta. **Foto: CBPI**

na jiný účel nebo zvýšením příjmů z provozu nebo pronájmu.

V rámci žebříčku se vyhodnocují i průměrné roční výkonnosti za poslední tři roky a zde se v kategorii FKI umístil nejvýše WOOD & Company Retail podfond, jenž se zaměřuje především na investice do obchodních center. Za tři roky fond investorům přinesl ročně v průměru 12,7 procenta a dokázal tak pokrýt i vysokou inflaci. „Je sice pravda, že ekonomicky se země nedostala na předcovidovou úroveň, ale u nás byly nákupy silné. V případě Harfy měli třeba za loňský první kvartál naši nájemníci o 40 procent vyšší obrát než v prvním čtvrtletí roku 2019, do té doby nejsilnějším. Nenaplnila se ani obava na trhu, že se nákupy masivně přesunou do online prostředí,“ vysvětluje úspěch fondu Jiří Hrbáček místopředseda představenstva realitního fondu Wood & Company.

Ani poklesy výnosů Čechy loni neodradily od toho, aby do realitních fondů ukládali své peníze.

Retailové fondy, tedy ty určené drobným střadatelům investujícím pravidelně například stovky korun, jsou více regulované. Jejich výnosy tak bývají nižší. Největší zhodnocení nabídl rezidenční fond Mint, který doručil výsledek osm procent. „Rok 2023 byl pro nás úspěšný z hlediska spuštění pronájmů v novém projektu v Plzni-Skvřanech, který máme po 12 měsících obsazený z 95 procent s úrovní nájmu nad našim původním očekáváním. V brněnském, plně pronajatém projektu se nám dařilo a na dále daří skokově navýšovat nájemné v důsledku průběžné obnovy vnitřního vybavení bytů. A v Praze jsme úspěšně po dvou letech od akvizice vypořádali akvizici Vysočanského mlýna s Metrostav Development. Všechny tyto faktory hrály ve výkonnosti důležitou roli,“ uvádí Radim Bajgar, partner skupiny Mint.

Na tříletém horizontu si odnesl první místo fond Creditas Nemovitosti, jenž zhodnotil prostředky ročně o 9,1 procenta. Co se týče letošního roku, tak jsou ve fondu optimisté. Už v březnu proběhla akvizice Business Parku Trmice a fond se dívá i po dalších příležitostech. „Plánujeme další akvizici, která by se měla uskutečnit v létě. Náš fond se zaměřuje na komerční nemovitosti, proto jsou pro nás primárním cílem logistické a průmyslové areály nebo retail parky. Nebráníme se však ani jiným typům komerčních nemovitostí. Vzhledem k postupnému snižování úrokových sazeb se dá očekávat, že na trhu dojde spíše v závě-

ru letošního roku k oživení investiční aktivity, která se pozitivně propíše do zhodnocení investic,“ říká Petr Škoch, předseda představenstva Creditas investiční společnosti.

Fondy zahrnuté do žebříčku mají portfolia v souhrnné hodnotě okolo 177 miliard korun. Meziročně jej tak dokázaly navýšit asi o desetinu oproti roku 2022. „Hodnota nemovitostního portfolia českých fondů stále roste, což je dáno i novými akvizicemi v daném období,“ říká David Mazáček, ředitel ISTI.

Ani poklesy výnosů navíc Čechy neodradily od toho, aby do realitních fondů ukládali své peníze. „Počet klientů roste kontinuálně od doby, kdy jsme začali žebříček sestavovat, dá se to přisuzovat konzervativnosti českých investorů, kteří preferují nemovitostní investice ať už do vlastního bydlení či realitních fondů. Dále klesá výnosnost termínovaných vkladů v bankách což vede k hledání alternativ, nemovitostní fondy jsou vzhledem ke své dosavadní stabilitě vnímány trochu jako bezpečný přístav,“ vysvětluje Mazáček.

Zájmu o přesun peněz do nemovitostních fondů by mohla nahrát například také možnost odkládat si peníze na penzi v rámci takzvaného Dlouhodobého investičního produktu. Jde o nástroj spuštěný od letošního ledna, jenž s daňovým zvýhodněním umožňuje Čechům, aby si investovali na penzi po své vlastní ose. Zařadit do portfolia tak mohou právě i nemovitostní fondy.

PARTNEŘI PROJEKTU TOP REALITNÍ FONDY HN



■ Grafika

Nejvýkonnější realitní fondy

(data k 31. 12. 2023)

Nemovitostní fondy s poklesem úroků na spořicíh účtech nabírají opět na atraktivitě a lákají nové klienty. Návrat k vysokým výnosům by měly zajistit klesající sazby a očekávaný růst cen nemovitostí. Výsledky fondů za loňský rok přináší projekt Top realitní fondy, kdy data sbírají HN a vyhodnocují ve spolupráci s Institutem strategického investování (ISTI) při Fakultě financí a účetnictví na pražské VŠE.

Výnos za posledních 12 měsíců**Fondy kvalifikovaných investorů**

CB Property Investors	19,1 %
Česká pole 2015 otevřený podílový fond	15,6 %
WOOD & Company Retail podfond	13,5 %
Trikaya nemovitostní fond	12,9 %
Jet Industrial Lease	11,7 %
Realia Fund	11,2 %
Silverline Real Estate	10,0 %
ZDR Investments	9,5 %
DOMOPLAN investiční fond	8,3 %
Fond Českého Bydlení	8,3 %
ČSNF	7,8 %
Nemomax investiční fond	7,6 %

Retailové fondy

Mint rezidenční fond	8,0 %
Schönfeld & Co Nemovitosti	7,5 %
ZDR Investments Public	7,5 %
Creditas Nemovitostní	7,3 %
NEMO Fund	7,2 %
Raiffeisen realitní fond	6,8 %
Atris – Fond Realita	6,0 %
Czech Real Estate Investment Fund	6,0 %
Investika Realitní Fond	5,8 %
Conseq Realitní	5,4 %

Největší fondy podle počtu investorů**Fondy kvalifikovaných investorů**

Accolade Industrial Fund	3404
ZDR Investments	2284
Jet Industrial Lease	369
Realia Fund	369
Fond Českého Bydlení	354
DOMOPLAN investiční fond	308
NOVA Real Estate	302
Arete Industrial	202
SPIILBERK investiční fond	179
Trikaya nemovitostní fond	154

Retailové fondy

REICO ČS Nemovitostní	111 782
Investika Realitní Fond	70 000
ZFP realitní fond	61 098
Conseq Realitní	38 623
REICO ČS Long Lease	21 126
Atris – Fond Realita	13 000
ZDR Investments Public	9173
Generali Investments, Fond realit	9093
NEMO Fund	8600
Mint rezidenční fond	6070

Průměrný roční výnos za 3 roky**Fondy kvalifikovaných investorů**

WOOD & Company Retail podfond	12,7 %
Accolade Industrial Fund	12,1 %
Realia Fund	11,0 %
WOOD & Company Office podfond	9,6 %
ZDR Investments	8,7 %
Fond Českého Bydlení	8,6 %
Trikaya nemovitostní fond	8,4 %
Česká pole 2015 otevřený podílový fond	8,3 %
ČSNF	7,5 %
DOMOPLAN investiční fond	7,2 %
SPIILBERK investiční fond	7,2 %
Natland rezidenční investiční fond	6,0 %

Retailové fondy

Creditas Nemovitostní	9,1 %
Mint rezidenční fond	9,0 %
Schönfeld & Co Nemovitosti	7,6 %
Raiffeisen realitní fond	7,0 %
ZDR Investments Public	7,0 %
NEMO Fund	6,4 %
Conseq Realitní	6,3 %
Investika Realitní Fond	6,1 %
ZFP realitní fond	5,9 %
Atris – Fond Realita	5,6 %
Czech Real Estate Investment Fund	5,2 %
Generali Investments, Fond realit	4,4 %
REICO ČS Nemovitostní	3,5 %

Největší fondy podle hodnoty nemovitostí (v mld. Kč)**Fondy kvalifikovaných investorů**

Accolade Industrial Fund	41,88
WOOD & Company Office podfond	11,82
ZDR Investments	10,36
NOVA Real Estate	5,61
WOOD & Company Retail podfond	5,56
Jet Industrial Lease	2,97
ČSNF	2,44
Realia Fund	2,05
CB Property Investors	1,76
Fond Českého Bydlení	0,50

Retailové fondy

REICO ČS Nemovitostní	36,97
Investika Realitní Fond	19,02
Czech Real Estate Investment Fund	7,15
Conseq Realitní	4,25
ZDR Investments Public	2,98
NEMO Fund	2,80
Raiffeisen realitní fond	2,73
Mint rezidenční fond	2,69
Atris – Fond Realita	2,47
Generali Investments, Fond realit	2,42

Pozn.: Fond skupiny Arete nedodal do uzávěrky data potřebná ke srovnání.

Zdroj: ISTI, HN