

KKIP Monthly

Vývoj kapitálových trhů a zajímavosti ze světa podílových fondů



Speciál o nemovitostních fondech: na co si dát pozor, než do nich začnete investovat a představení fondu REALITA

Úspěch investování záleží na vhodném rozložení portfolia vzhledem k riziku a investičnímu horizontu. Pokud pomíneme komodity a alternativní investice, zůstávají tři hlavní aktiva:

- 1. Akcie** jsou vhodné pro dlouhodobé investování a dlouhodobé cíle. Doporučuje se do nich investovat cca **60 až 70 %** volných prostředků.
- 2. Dluhopisy** mohou sloužit jako stabilní část portfolia, jsou vhodné pro střednědobé investiční cíle. Můžeme do nich směřovat **20 až 30 %** volných prostředků. Pokud neuvažujeme o jiných aktivech než akciích a dluhopisech je klasický poměr rozložení investice 60 : 40.
- 3. Nemovitosti** jsou v českých poměrech, vzhledem k oblibě osobního vlastnictví, poměrně často dominantní součástí investičního portfolia. I zde je však vhodné zachovávat obezřetnost a nemovitosti by měly představovat přibližně **10 až 20 %** portfolia.

Nemovitost anebo nemovitostní fond?

Investice do nemovitostí lze realizovat koupí investiční nemovitosti, ale je to nákladné a přináší to s sebou starosti se správou nemovitosti, sháněním nájemníků a další.

Pokud se těmto starostem chcete vyhnout, anebo nemáte dostatečnou částku na koupi nemovitosti, můžete se zaměřit na investice do nemovitostních fondů. Má to několik výhod.

Profesionální správa – nemusíte se starat o nemovitost, údržbu, shánění nájemníků apod.

Diverzifikace – investujete do portfolia několika nemovitostí, nejen do jedné.

Nižší finanční náročnost – investice se dá realizovat již od malých částek.

Daňová optimalizace – po 3 letech jsou výnosy osvobozené od daně.

Ochrana před inflací – hodnota nemovitosti (a nájmu) roste s inflací.

Nemovitostní fondy investují do širokého spektra nemovitostí od kancelářských budov, retail parků, hotelů, domovů pro seniory až k



residenčním nemovitostem. Každý si tedy může vybrat fond, který mu svým zaměřením nejvíce vyhovuje, nebo mu nejvíce věří.

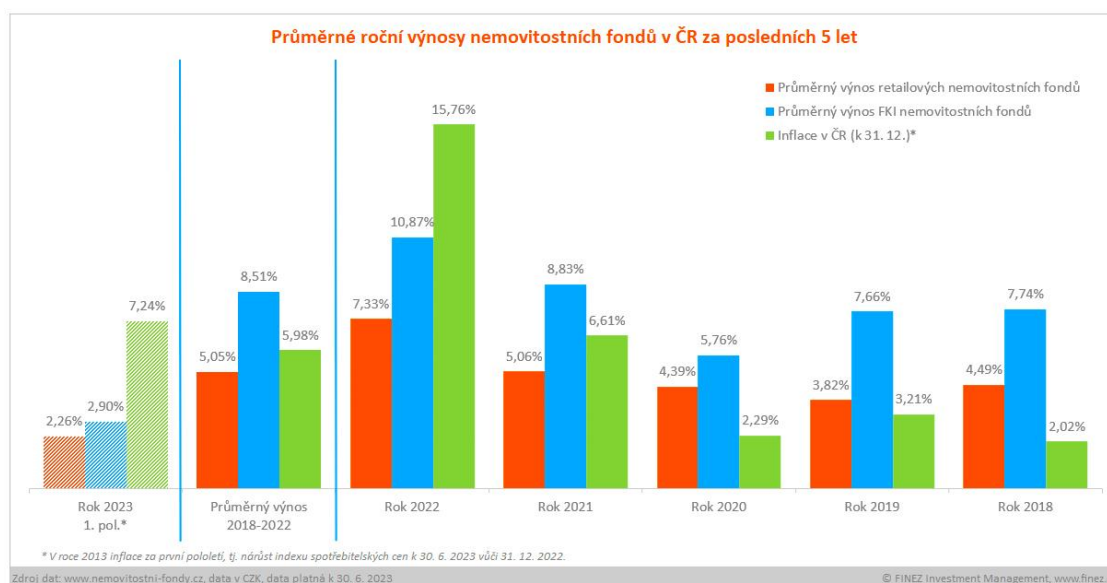
Retailové fondy vs. fondy kvalifikovaných investorů

V České republice už funguje více než třicet nemovitostních fondů. Z toho většina je otevřena široké veřejnosti – označujeme je za **retailové**. Další fondy jsou pak určeny pouze **kvalifikovaným investorům**, tedy zájemcům s dostatečnými znalostmi a zkušenostmi a s větším kapitálem. Minimální investice do fondů pro kvalifikované investory je ze zákona jeden milion korun.

Obecně se dá říci, že nemovitostní fondy kvalifikovaných investorů mají vyšší výnosy než retailové fondy. Proč tomu tak je, když portfolio nemovitostí, do kterých investuje je velmi podobné? Příčinu můžeme najít ve dvou **omezeních retailových fondů**:

1. **Zákonný požadavek na likviditu** retailových fondů, které tak musí držet minimálně 10 % vlastního kapitálu v likvidní podobě v bance, takže nevydělává celý jejich majetek. Fondy kvalifikovaných investorů takové omezení nemají.
2. **Zákonný požadavek na maximální úvěrové zatížení** fondu (LTV), které musí být do 50 % hodnoty nemovitostí. Fondy kvalifikovaných investorů takové omezení nemají a jejich LTV obvykle dosahuje 60 až 70 %.

Na druhou stranu jsou fondy kvalifikovaných investorů právě z výše uvedených důvodů rizikovější. Klasické investiční rozhodování mezi výnosem a rizikem platí tedy i zde.



Zdroj: <https://www.nemovitostni-fondy.cz/aktuality/vysledky-nemovitostnich-fondu-za-prvni-pololeti->



Na co si dát pozor při výběru nemovitostních fondů

I při výběru nemovitostních fondů platí, že byste měli sledovat několik finančních ukazatelů a údajů o fondech a nevybírat jen podle zisků z minulých období. Základem je přehled nemovitostí, které má fond v portfoliu, a jejich výnosnost. Důležité je sledovat tyto ukazatele:

- **YIELD.** Poměr čistého ročního nájmu a hodnoty nemovitostí. Yield ukazuje rentabilitu nemovitostí v portfoliu fondu. Zpravidla to bývá 5 až 7 %.
- **WAULT.** Průměrná doba do konce nájemních smluv. Wault udává průměrnou délku nájemních smluv fondu. Zpravidla to bývá 3 až 7 let.
- **LTV (Loan to Value).** Poměr cizího kapitálu k hodnotě nemovitosti. LTV se pohybuje od 30 do 70 %. Vyšší LTV pomáhá dosahovat vyšších zisků, ale na druhou stranu s sebou nese i vyšší riziko.
- **NAV (Net Asset Value) nebo AUM (Assets Under Management).** Hodnota majetku fondu ukazuje na jeho robustnost a vloženou důvěru investorů.
- **Likvidita.** U fondů kvalifikovaných investorů bývá likvidita nižší než u retailových fondů. Trvá déle, než dostanete při zpětném odkupu své peníze zpět. Kromě toho mívají fondy kvalifikovaných investorů také výstupní poplatky (alespoň v prvních letech investice).
- **TER (Total Expense Ratio).** Celkové roční náklady na správu fondu. Čím jsou nižší, tím je to pro investory samozřejmě lepší.

Není to až tak složité, jak to na první pohled může vypadat. Většinu z těchto ukazatelů najdete v běžně dostupných materiálech o fondu (např. factsheet, měsíční zpráva fondu, klíčové informace pro investory atd.). Pokud fond některý ukazatel nezveřejňuje, je na místě být opatrný.

Nemovitostní fond REALITA

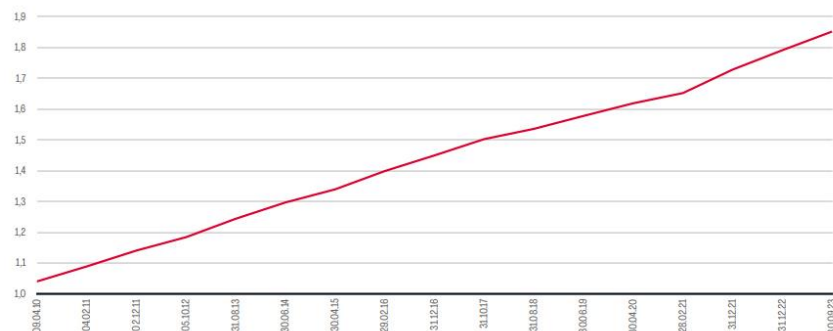
V KK INVESTMENT PARTNERS od října 2023 nabízíme zajímavý nemovitostní fond REALITA od investiční společnosti ATRIS. Pojdme si ho krátce představit.

Realita jedním z nejstarších nemovitostních fondů v České republice. V současné době fond spravuje 28 nemovitostí po celém území České republiky o celkové hodnotě více než 2 miliardy Kč. Nejvíce zastoupeným odvětvím je zdravotnictví, kde součástí fondu jsou nemovitosti jako Lázeňský areál Lázně Bohdaneč, Psychiatrická léčebna v Písku nebo Alzheimer centrum ve Svobodě nad Úpou. Portfolio nemovitostí je dále doplněno o retailové obchody, výrobní areály, objekty z oblasti služeb, administrativní objekty či ubytovací zařízení.

ATRIS
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

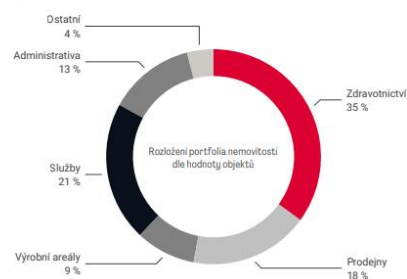


VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU k 30.09.2023



Zdroj: Factsheet fondu Realita, září 2023

NEMOVITOSTI V PORTFOLIU k 30.09.2023



Podívejme se na hlavní finanční ukazatele, tak jen potvrzují zajímavost fondu:

YIELD: 6,88%

WAULT: 10,03 let

LTV: 10,77%

NAV: 2 421 521 565 Kč

Likvidita: měsíční

TER: 2,58%

Za zdůraznění určitě stojí nízké LTV, které znamená menší rizikovost fondu a dlouhá WAULT, která znamená větší jistotu příjmů fondu.

Autor článku: Tomáš Přecechtěl, externí spolupracovník KKIP

Právní upozornění: Tento dokument má pouze informační charakter a může být použit pouze k propagaci příslušné investiční služby KK INVESTMENT PARTNERS, a.s. v České republice. Tento dokument není nabídkou ke koupi cenných papírů. S investováním jsou spojena některá rizika. Minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích. Hodnota investice může kolísat a není zaručena návratnost investované částky. Výnos může kolísat následkem výkyvů měnového kurzu. Investor by si měl zjistit, které investiční nástroje jsou pro něj vhodné. Všechny důležité informace a dokumenty týkající se zmiňovaných fondů, včetně souvisejících rizik, jsou k dispozici na www.kkip.cz.