

O co se zajímat u nemovitostních fondů

- a) Spravované nemovitosti a jejich výnosnost
- b) Úvěrové zatížení nemovitostí
- c) Kolik peněz ve fondu ne/vydvělává
- d) Likvidita a poplatky

Ad a) Spravované nemovitosti a jejich výnosnost

Na webových stránkách fondu najdete vždy i podrobné údaje ke složení portfolia fondu, včetně obrázků a informací ke spravovaným nemovitostem.

Prohlédněte si je a položte si otázku: „Chtěl bych takové nemovitosti vlastnit?“

(o to vlastně v každém nemovitostním fondu jde - de facto spoluvlastníte všechny tyto nemovitosti a podílíte se na výnosech z jejich pronájmu)

Ze složení portfolia fondu určíte:

- Kolik nemovitostí fond spravuje a v jakých lokalitách?
- Jak má rozložené portfolio podle různých typů nemovitostí?
- Jaké má klíčové nájemníky?
- Jakou mají ty nemovitosti celkovou hodnotu a jaký generují ročně nájem?

Poměr čistého ročního nájmu s celkovou hodnotou nemovitostí ukazuje, jakou rentabilitu ty nemovitosti mají, aneb jaké hrubé výnosy dokáže fond generovat z nájmu.

Jedná se o ukazatel „**Yield**“. Zpravidla to bývá mezi 5-7 % p.a.

Druhým ukazatelem je průměrná délka nájemní smlouvy, respektive průměrná vážená doba do konce platnosti nájemních smluv.

Jedná se o ukazatel „**WAULT**“. Obecně lze říct - **čím delší doba do konce platnosti nájemních smluv, tím lépe**, protože o to jistější má fond příjmy. Zpravidla to bývá mezi 3-7 lety.

Průměrná obsazenost nemovitostí ve fondu nájemníky. I tento údaj najdete v detailu každého fondu pod složením portfolia. V podstatě nám říká, kolik procent pronajímané plochy je skutečně pronajato, tudíž vydělává. Každý nemovitostní **fond by měl mít obsazenost přes 90 % a ideálně by se měla blížit ke 100 %**.

Ad B)

Jedním z klíčových parametrů, které ovlivňují výkonnost nemovitostních fondů, je práce s cizím kapitálem. (např. jestliže má fond od investorů vlastní kapitál např. jednu miliardu korun a k tomu si ještě jednou tolik půjčí z banky, může nakoupit nemovitosti v hodnotě dvou miliard. To pak výrazně zvedá rentabilitu vlastního kapitálu fondu, čili výnosy pro investory.)

Jak velké je úvěrové zatížení nemovitostí na úrovni fondu se zjistí z ukazatele „**LTV**“.

Zpravidla je u většiny fondů **mezi 30-70 %**.

Vyšší LTV pomáhá fondům dosahovat vyšších výnosů, ale zároveň větší úvěrové zatížení s sebou nese i větší riziko - dramaticky se zvednou úroky z úvěru nebo se propadnou příjmy z pronájmu.

Ad C)

Druhým klíčovým parametrem, který významně ovlivňuje výnosy nemovitostních fondů, je celková zainvestovanost fondu... aneb **jak velká část kapitálu je zainvestovaná do nemovitostí** a jaký **kus koláče tvoří likvidní složka**, což je více méně hotovost, která leží ladem v bance a nevydvělává.

Příliš moc hotovosti snižuje výnosnost fondu. **Čím větší část majetku fondu tvoří nemovitostní složka, tím lépe z pohledu výnosů**.

Tady se projevuje zásadní rozdíl mezi retailovými fondy a fondy pro kvalifikované investory.

Běžný retailový nemovitostní fond totiž musí ze zákona držet minimálně 20 % kapitálu likvidní, maximálně 80 % majetku mohou tvořit nemovitosti.

(Důvod je prostý - fond musí být schopen bez problémů vypořádat takzvané zpětné odkupy - když investoři z fondu

vybírají peníze.)

Fondy kvalifikovaných investorů tuto povinnost nemají a díky větší zainvestovanosti pak generují také výrazně vyšší výnosy.

Ad D)

Na druhou stranu - nemovitostní fondy kvalifikovaných investorů nemohou investorům garantovat likviditu.

Proto mívají výrazně delší **lhůtu pro vypořádání zpětných odkupů**, zpravidla 6 měsíců, někdy i déle.

A také ve většině případů po určitou dobu od nákupu (zpravidla 3-5 let) aplikují **při zpětném odkupu tzv. výstupní poplatek**.

Nad takovou investicí má tedy smysl uvažovat pouze v případě, že máte dostatečně dlouhý časový horizont, abyste nemuseli výstupní poplatek platit, a nevádí vám omezená likvidita.

Pokud chcete, abyste vaši investici mohli v případě potřeby relativně rychle prodat, pak je lepší vybírat fondy s větší likvidní složkou a pochopitelně bez výstupních poplatků, popř. s nízkým výstupním poplatkem.

Kromě výstupního poplatku si prakticky všechny nemovitostní fondy účtují na začátku vstupní poplatek, který se standardně liší fond od fondu od 0 až po 5 %,l.

Vstupní poplatek 1 % - podmínkou je investovaná částka min. 1 mil. Kč

Při investici od 5 mil. Kč výše je vstupní poplatek nula.

Co má ještě smysl sledovat, jsou náklady na správu fondu. Všechny historické výnosy nemovitostních fondů jsou vždy prezentované jako čisté výnosy, již po zohlednění nákladů na správu fondu. Ty najdete pod ukazatelem „**TER**“. Pochopitelně platí, že čím nižší nákladovost, tím lépe pro investory.

Přehled základních parametrů nemovitostních fondů.

Nem. fond	Výnos 2020	Výnos od zal.	Rok vzniku	Min. inv.	Nemovitosti	NAV	Casch	Yield	LTV	WAU LT	TER
Accolade INDUSTR.	11,45 %	11,84% p.a.	2014	2 mil. Kč	13,7 mld. Kč	6,7 mld. Kč	1%	6,85%	59,86 %	6,7	1,86%
ZDR Inv. Real Estate	8,16%	8,32% p.a.	2017	1 mil. Kč	2,0 mld. Kč	1,4 mld. Kč	1%	6,39%	55,40 %	8,2	1,90%
Real Estate	6,61%	6,44% p.a.	2015	1 mil. Kč	8,58 mld. Kč	3,0 mld. Kč	4%	6,67%	67,00 %	4,5	1,64%
WOOD COMPANY R.	8,36%	12,15% p.a.	2017	1 mil. Kč	-----	3,1 mld. Kč	-----	7,38%	60,98 %	4,8	1,93%
INVESTIKA	4,13%	4,64% p.a.	2015	1 Kč	3,2 mld. Kč	7,0 mld. Kč	45%	-----	39,00 %	6,9	1,80 %
ČS nemov. REICO	2,18%	1,70% p.a.	2007	300 Kč	30,7 mld. Kč	27,6 mld. Kč	27%	5,83%	42,27 %	3,6	1,86%
CONSEQ	5,86%	3,06% p.a.	2007	10 tis. Kč	2,6 mld. Kč	3,0 mld. Kč	27%	6,77%	18,99 %	3,6	1,61%

ZFP realitní	3,19%	4,63% p.a.	2013	3 tis. Kč	-----	9,3 mld. Kč	41%	-----	-----	-----	2,38%
CZECH FUND	3,23%	4,54% p.a.	2016	500 Kč	7,3 mld. Kč	5,3 mld. Kč	20%	-----	47,50 %	4,8	1,22%
TESLA Realita	2,62%	4,37% p.a.	2009	500 Kč	1,6 mld. Kč	2,0 mld. Kč	27%	7,42%	5,00%	5,1	2,77%
TRIGEA	5,64%	5,73% p.a.	2019	500 Kč	1,25 mld. Kč	1,2 mld. Kč	15%	6,90%	-----	3,5	0,92%
NEMO Fund	4,57%	4,82% p.a.	2019	500 Kč	-----	949 mil. Kč	-----	-----	43,40 %	-----	0,89%
Fond Českého bydlení	-----	4,14% p.a.	2018	1 mil. Kč	93,0 mil. Kč	77 mil. Kč	11%	-----	37,24 %	-----	2,18%
CREDITAS Nemovi- tostní	-2,52%	-1,06% p.a.	2019	50 tis. Kč	-----	293 mil. Kč	22%	-----	-----	-----	2,5%
WOOD Company O.	4,49%	17,29% p.a.	2016	1 mil. Kč	-----	1,9 mld. Kč	-----	6,17%	56,33 %	4,5	1,13%
ZDR Inwe- stmenst	6,12%	9,70% p.a.	2019	10 tis. č	164 mil. Kč	505 mil. Kč	44%	7,18%	48,20 %	5,8	2,50%
Raiffeisen realitní f.	4,45%	3,86% p.a.	2017	500 Kč	-----	2,4 mld. Kč	-----	-----	-----	-----	-----
GENERALI Fond realit	3,18%	1,82= p.a.	2019	10 tis. Kč		766 mil. Kč		-----	-----	-----	1,20%
IAD Koru- nový real.f	3,81%	3,88% p.a.	2017	600 Kč	-----	7,0 mld. Kč	-----	-----	-----	-----	2,23%
RESIDENTO	-----	-----	2018	1 mil. Kč		-----		-----	-----	-----	1,32%
RSBC Českomor.	-----	5,50% p.a.	2017	1 mil. Kč		67 mil. Kč		-----	-----	-----	3,18%

REALITA Fund II.	-----	6,91% p.a.	2020	1 mil. Kč		72 mil. Kč		-----	-----	-----	0,93%
MINT I.rezidentní	4,40%	10,89% p.a.	2020	1 tis. Kč		221 mil. Kč		-----	-----	-----	2,5%
Schonfeld	9,99%	25,67% p.a.	2020	10 tis. Kč		125 mil. Kč		-----	-----	-----	-----

NAV = velikost fondu = hodnota vlastního kapitálu

Casch = udává poměr likvidní složky fondu z vlastního kapitálu

Yield = rentabilita nemovitostí, poměr čistého inkasovaného ročního nájmu a hodnoty nemovitostí

LTV = úvěrové zatížení nemovitostí, poměr cizího kapitálu a hodnoty nemovitostí

WAULT = průměrná doba do konce nájemních smluv

TER = celkové roční náklady na správu fondu