

**GRAF 1: VÝVOJ KURZU
PODÍLOVÉHO LISTU ČS
NEMOVITOSTNÍHO FONDU
OD JEHO ZALOŽENÍ**



ZDROJ: REICO ČS

FP

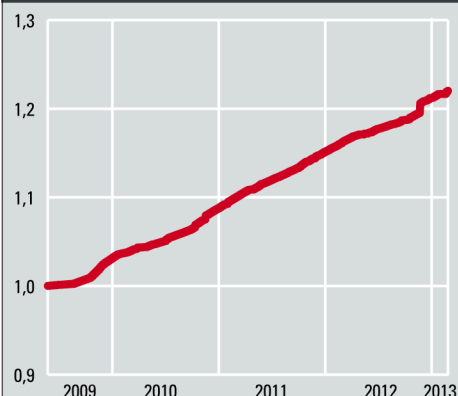
**GRAF 2: VÝVOJ KURZU
PODÍLOVÉHO LISTU CONSEQ
REALITNÍHO FONDU**



ZDROJ: CONSEQ REALITNÍ

FP

**GRAF 3: VÝVOJ HODNOTY
PODÍLOVÉHO LISTU
NEMOVITOSTNÍHO FONDU
BRIDGE REALITNÍHO FONDU**



ZDROJ: BRIDGE REALITNÍ FOND

FP

poskytnout představu o tom, kolik ve fondu ročně zaplatí na poplatcích, a dát jim možnost srovnávat nákladovost fondů. Poplatek za správu majetku těchto nemovitostních fondů činí necelá dvě procenta ročně, vstupní se pohybuje kolem 3 %.

TŘI NEMOVITOSTNÍ FONDY

Vznik nemovitostních fondů v České republice dlouho brzdilo legislativní vakuum. Zákon povolil vznik nemovitostních fondů relativně nedávno, teprve v roce 2007. První přišla na trh investiční společnost REICO, patřící do skupiny České spořitelny, v roce 2008 se přidal Conseq, s nejnovějším nemovitostním fondem přišla v roce 2009 WMS investiční společnost, a.s. Nemovitostní fondy bohužel přišly až na konci doby, kdy nemovitostní trh prožíval boom a byly tak krátce po svém založení nuceny čelit krizi na nemovitostním trhu.

Conseq realitní je určen pro větší investice, počáteční vklad musí činit minimálně 100 tisíc korun. Do zbývajících dvou fondů stačí investovat daleko menší částku, do fondů ČS pouze 100 korun v případě pravidelných vkladů. ČS nemovitostní je z trojice fondů největší, majetek se blíží ke čtyřem miliardám a zaměřuje se na větší nemovitosti.

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ FOND

Nemovitosti ve vlastnictví ČS nemovitostního fondu jsou alokovány v centru měst nebo komerčních oblastech a jsou v zastoupení ve všech hlavních realitních sektorech (kanceláře, logistika, maloobchod).

Hrubý výnos fondu za poslední tři roky byl 2,9 % p.a., ten letošní však REICO odhaduje na 3 %. Pro vývoj kurzu je typický skokový pohyb způsobený nerovnoměrným oceňováním. Jelikož cena podílových listů je daná cenou nemovitostí a výnosem (nájemným), k poklesu ceny podílových listů může dojít v případě přecenění nakoupené nemovitosti. A k tomu u fondu ČS došlo v roce 2009 skokově o 14 % dolů. V analýze českého investičního trhu, kterou každoročně vyhláší společnost Fincentrum, obdržel ČS nemovitostní fond v kategorii Smíšený fond ocenění Investice roku 2011.

Pronajatost všech budov se v březnu tohoto roku pohybovala okolo 90 %. Nedávno REICO ČS představil akvizici Trianon na Budějovické v Praze s obsazeností 99 %, s podílem na majetku 34 %. Martin Skalický, generální ředitel REICA ČS udává: „Kromě Trianonu fond vlastní áčkové budovy Melantrich v Praze a Platinium v Brně. Společně s Trianonem reprezentují zhruba 80 procent celkového příjmu z pronájmů budov v portfoliu fondu. S tím, jak roste fond a jeho kupní síla, se chceme zaměřovat už jen na áčkové nemovitosti, řekněme za miliardu a víc.“

CONSEQ REALITNÍ

Conseq realitní je na trhu šestým rokem a od svého vzniku si připsal kumulativní výnos 16,47 %, přičemž zhodnocení v roce 2012 bylo 3,94 %. Nejnižší výkonnost měl v roce 2009. Fond je určen pro větší investice v minimální výši 100 tisíc Kč.

Conseq nakupuje typově především retailové, skladové nemovitosti i developerské projekty s výnosem alespoň 6,5 % p.a. Největší podíl na majetku má bytový dům v Michli a skladový areál v Uhřetíně. Vyhledává do budoucna lokality jako Praha, Brno a Plzeň.

BRIDGE REALITNÍ FOND

Nejmladší a nejmenší realitní fond Bridge spravovaný WMS investiční společností (bývalá FINESCO) se dosud vymyká negativnímu vývoji svých dvou konkurentů. Cena podílových listů zatím trvale roste a fond tak dosahuje zatím ročního zhodnocení v rozmezí 5–7 %, čímž získává konkurenční výhodu. Výhodný je i přes nejvyšší manažerské poplatky, ty jsou již započteny v kalkulované výkonnosti. Fond se zatím soustřeďuje na relativně malé investiční projekty. Do jeho investičního portfolia patří komerční nemovitosti, administrativní prostory i výrobní haly a další spíše menší projekty.

Fond Bridge se odlišuje od konkurence také službami. Zajímavá je možnost termínovaného nákupu podílových listů, kdy je možné investovat na dobu určitou, a to již na šest měsíců, navíc touto cestou si lze snížit vstupní poplatek na 1 %.

KATEŘINA PAVLÍČKOVÁ

NÁZORY ODBORNÍKŮ:

Doporučuji nemovitostní fond Conseq. Od svého založení dosahuje nadprůměrných a stabilních výnosů a tento trend by měl vzhledem ke konstrukci fondu pokračovat i v budoucnu.

Výběr a typologie nemovitostí jsou velmi vyvážené.

Riziko fondu je minimalizováno stabilním výnosem z pronájmu vlastních nemovitostí a minimálním podílem nemovitostí určených na development a prodej.

ING. JIŘÍ KUNČÍK,
S FINANCIAL PEOPLE

Vzhledem k zásadnímu nákladovému zatížení takovýchto fondů, nepovažujeme žádnou ze zmíněných variant za investičně atraktivní.

JAROSLAV BRZON, CIO
BEST BUY INVESTMENTS, A.S.