

Investiční okénko GICEE

Nemovitosti: investice na pevných základech



Jiří Kosík

 +420 725 894 006

 jjiri.kosik@generali.com

 www.generali-investments.cz

Vzdělávejme se online

Pravidelný webinář „Investiční okénko GICEE“



Pravidelně **každý druhý čtvrtek od 10:00** – délka cca 45 až 60 minut

Odkaz na vstup: <https://gic.clickmeeting.com/investicni-okenko-gicee>

Room ID: **411-211-137** (pro mobily a tablety)

ČTVRTEK 25. 2. 2021 OD 10:00

HOSPODÁŘSKÝ CYKLUS A JAK NA JEHO VÝVOJ REAGOVAT?

Každá ekonomika prodělává pravidelné fáze ve formě růstu a krize. Znat příčiny a projevy hospodářského cyklu se může hodit všem investorům. Ukážeme si i to, jak toho využít ve svůj prospěch.

ČTVRTEK 11. 3. 2021 OD 10:00

POMĚROVÉ UKAZATELE - KTERÁ SPOLEČNOST JE LEPŠÍ?

Na finančních trzích se obchodují cenné papíry tisíců různých společností. Jednou z nejpoužívanějších metod, jak je mezi sebou porovnat, jsou poměrové ukazatele. Podíváme se spolu na nejznámější z nich.

<https://www.general-investments.cz/webinare.html>

Webináře


- Všechny webináře
- Ekonomika a trhy
- Aktuálně k fondům GICEE
- Investiční okénko GICEE**

Investiční okénko GICEE Odebírat na YouTube

Pravidelně čtrnáctidenní webinář na zajímavá témata z oblasti investování a finančních trhů s **našimi lektory a regionálními řediteli**.


Webinář se koná **každý druhý čtvrtek od 10:00** na odkazu <https://gic.clickmeeting.com/investicni-okenko-gicce> (room ID pro mobily 411-211-137).

ZOBRAZIT: Připravované Proběhlé



Připravujeme
TVORBA INVESTIČNÍHO PORTFOLIA
26.11.2020

V tomto webináři postupně probereme jednotlivé kroky při tvorbě investičního portfolia, které by neměl investor opomenout, pokud chce dosáhnout svých finančních cílů.



Připravujeme
INVESTICE A FINANČNÍ TRHY: FILMY, KNIHY A JINÉ ZDROJE
10.12.2020

Vánoce jsou za dveřmi, a proto toto investiční okénko bude na trochu lehčí notu. Podíváme se spolu nejen na užitečnou literaturu z oblasti

- Odkazy na přihlášení do všech našich webinářů
- Termíny konání a připravovaná témata
- Odkazy na videozáznamy již proběhlých webinářů
- Stažení prezentací a dalších materiálů použitých na webinářích

Vzdělávejme se online

4

Webináře „Investiční okénko GICEE“ v roce 2020



ODEBÍRAT

Datum	Název webináře	Odkaz na záznam
3. 4. 2020	Když trhy nerostou: komunikace s klienty v době krize	https://youtu.be/OUSRZzkkV4
14. 5. 2020	Doba koronavirová: investice do nemovitostí, zlata nebo farmacie?	https://youtu.be/2HyIUflKEZA
28. 5. 2020	Největší nepřítel investora: jeho mozek	https://youtu.be/W7s8L5o8_Yo
11. 6. 2020	Pevný základ portfolia: globální značky a korporátní dluhopisy	https://youtu.be/RL6QkWLqkr8
25. 6. 2020	Investiční programy GICEE – snadná cesta ke splnění finančních cílů	https://youtu.be/letXxhaYtSk
9. 7. 2020	Alternativní investice: P2P/P2B půjčky	https://youtu.be/l4K23bOciIM
23. 7. 2020	Moje Investice Online – jak na to?	https://youtu.be/Tw7_1R7mV40
6. 8. 2020	Praktické výpočty pro finanční poradce	https://youtu.be/xMqzHHPC6EI
20. 8. 2020	Časté námitky při investování a jak je řešit	https://youtu.be/vDeqOyXYmU8
3. 9. 2020	Alternativní investice: firemní dluhopisy	https://youtu.be/p1A84k6ywfC
17. 9. 2020	Hodnocení a porovnávání investičních fondů	https://youtu.be/9fr-bt88mTM
1. 10. 2020	Jak funguje zajišťování rizika?	https://youtu.be/eHRRGol5p_A
15. 10. 2020	Vyvážené portfolio z jednoho fondu: smíšené fondy GICEE	https://youtu.be/LDE9b-XUzZA
12.11. 2020	Alternativní investice: kryptoměny	https://youtu.be/F2W9XvJrVmE
26. 11. 2020	Tvorba investičního portfolia	https://youtu.be/5lAtepykLXU
10. 12. 2020	Investice a finanční trhy: filmy, knihy a jiné zdroje	https://youtu.be/LnbMGJH0JUw

Vzdělávejme se online

5

Webináře „Investiční okénko GICEE“ v roce 2021



ODEBÍRAT

Datum	Čas	Název webináře	Odkaz na záznam
14.01.2021	10:00	Co nás čeká v roce 2021?	https://youtu.be/GT64ywl6PQQ
28.01.2021	10:00	Podvody a podvodníci: na co si dát pozor?	https://youtu.be/BrqYY4a1_1E
11.02.2021	10:00	Nemovitosti: investice na pevných základech	
25.02.2021	10:00	Hospodářský cyklus a jak na jeho vývoj reagovat?	
11.03.2021	10:00	Poměrové ukazatele - která společnost je lepší?	
25.03.2021	10:00	Investiční mýty a omyly	
08.04.2021	10:00	Příběhy úspěšných v našich fondech	
22.04.2021	10:00	Z historie burzovních krachů – od tulipánů ke koruně	
06.05.2021	10:00	Jak získat 100.000.000 Kč do svého kmene?	
20.05.2021	10:00	Go east: regionálně zaměřené fondy GICEE	
03.06.2021	10:00	Obchodování na vlastní pěst: vyplatí se to?	
17.06.2021	10:00	ESG: Zelená pro investice i planetu	

Nemovitosti: investice na pevných základech



Investice do nemovitostí patří v ČR k velmi oblíbeným. Jaké jsou perspektivy realitního trhu a jakým způsobem na něm lze profitovat prostřednictvím Generali Investments CEE?

Rozložení investičního portfolia

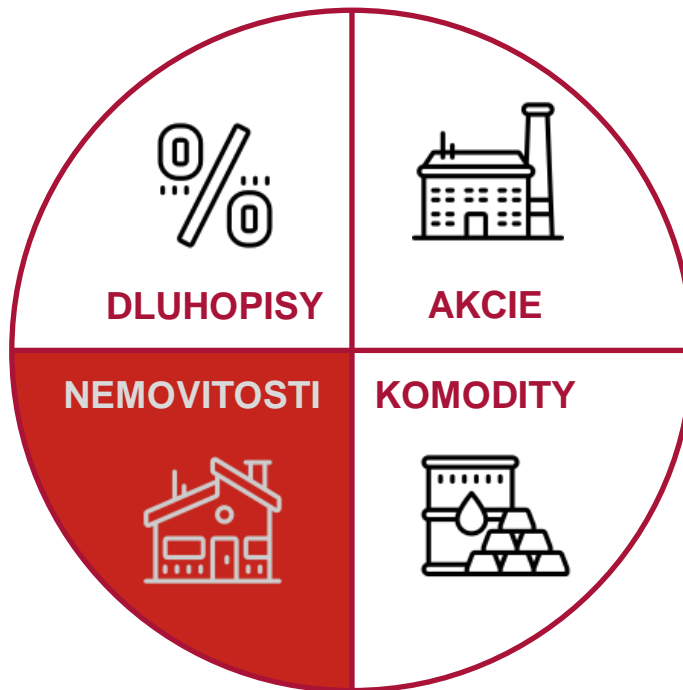
Pro výnos portfolia je klíčová především jeho alokace do tříd aktiv

Nemovitosti by měly být nedílnou součástí investorova portfolia



Generali Fond realit

Generali Fond nemovitostních akcií

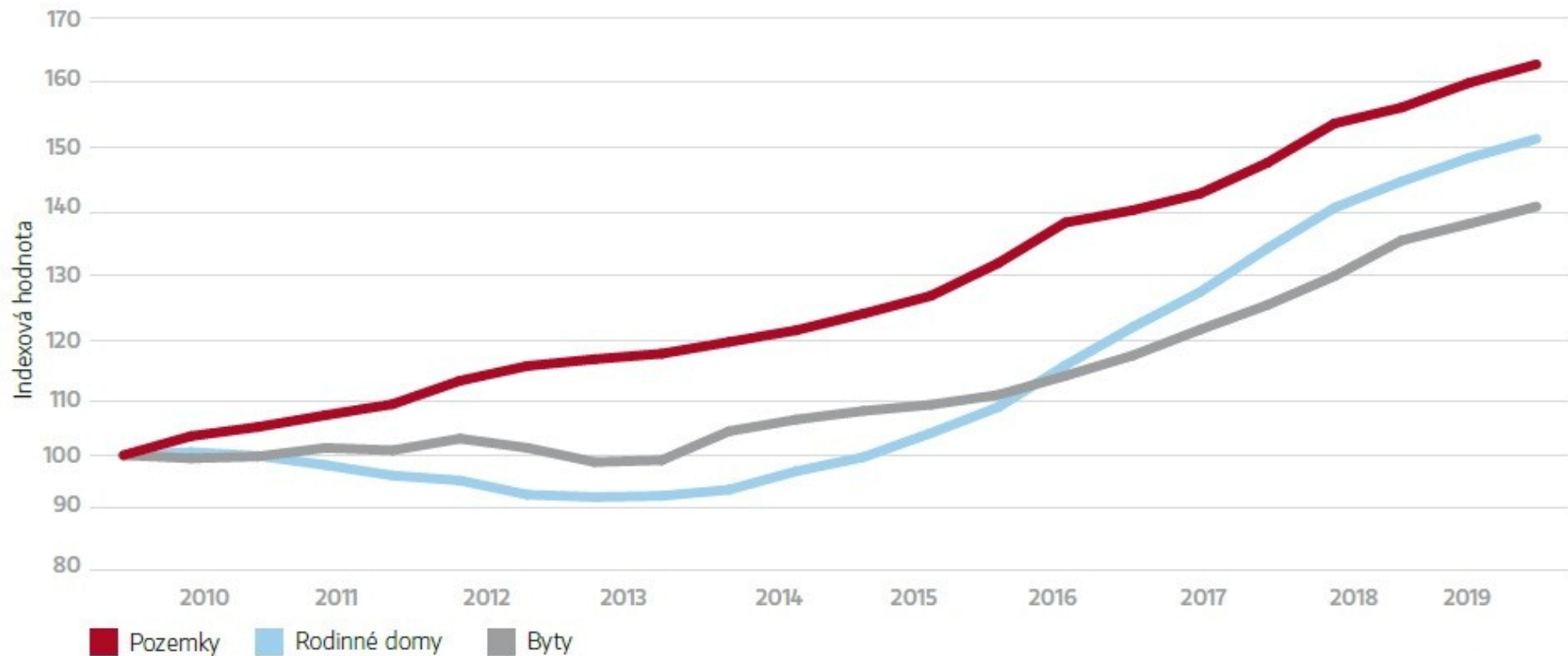


„Podílím se na výnosech z nájmu nemovitostí a zároveň profituji z růstu cen na trhu realit...“



Realitní trh

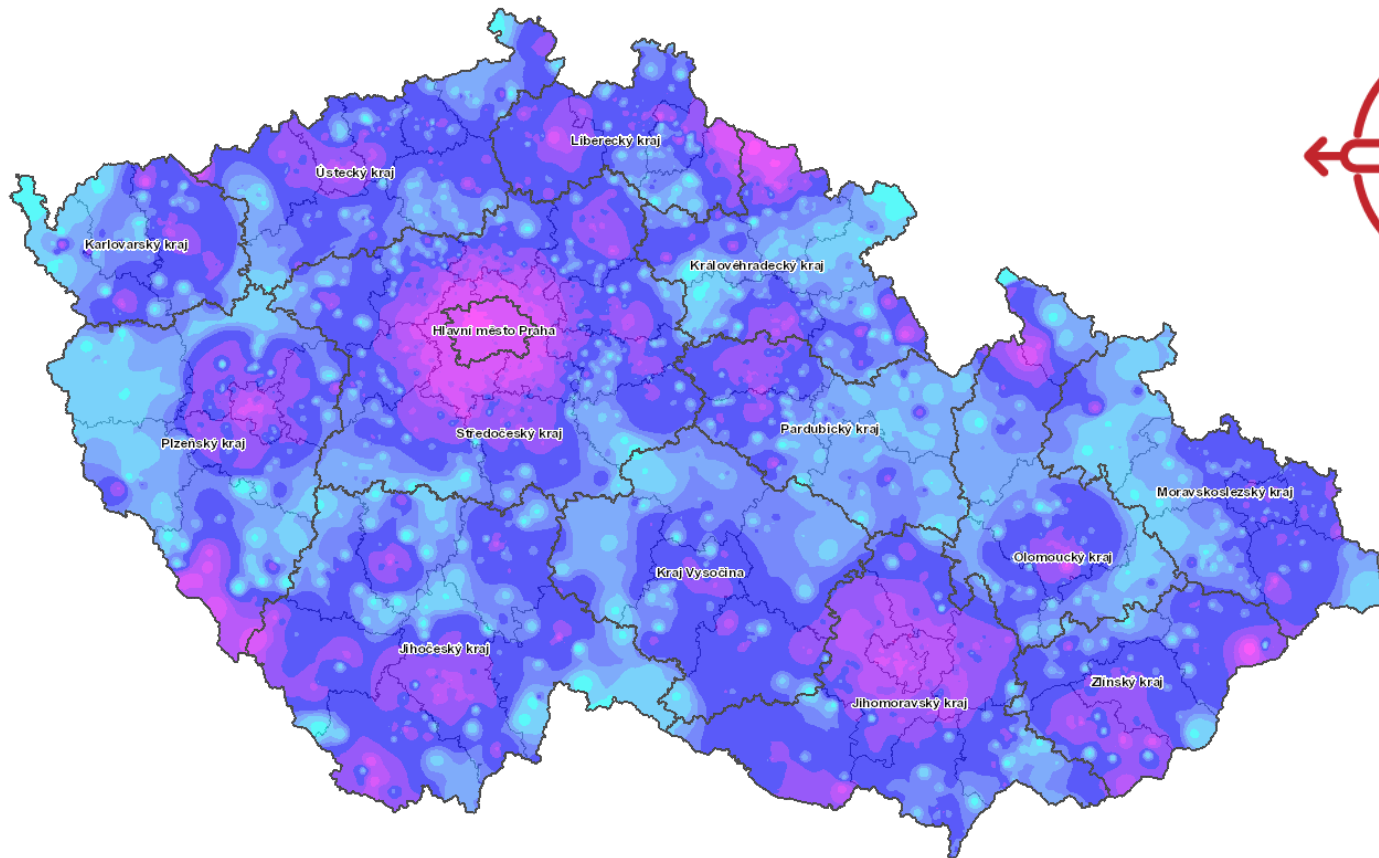
Vývoj cen nemovitostí v ČR



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Realitní trh

Cenová mapa Asociace realitních kanceláří ČR (průměrné tržní nájemné)



Aktuální situace na nemovitostním trhu v ČR

10

Rozhovor s Markem Bečičkou, ředitelem Generali Real Estate



ODEBÍRAT



Jakou formu investice zvolit?

Investiční nemovitost

- Vysoká vstupní investice (v řádu miliónů)
- Nižší likvidita (prodej v řádu týdnů či měsíců)
- Náklady na údržbu, pojištění nemovitosti a další
- Fyzické vlastnictví nemovitosti
- Nízká diverzifikace (pokud nemám desítky nemovitostí)
- Mohou být problémy s nájemníky



Realitní fond

- Vstupní investice v řádu stokorun či tisíců
- Vyšší likvidita (dny až týdny)
- Poplatky za správu (management fee)
- Nemusím se starat o provoz nemovitostí (správce)
- Podíl na majetku v portfoliu fondu
- Vysoká diverzifikace (podíl na vysokém množství nemovitostí různých typů, od bytů až po kanceláře)



Investice do nemovitostí formou cenných papírů

REIT (Real Estate Investment Trust)

- REIT je akciová společnost kótovaná na burze, která kumuluje kapitál za účelem investice v oblasti nemovitostí a musí proto splňovat zvláštní kritéria kvality a transparentnosti. REIT kupuje, spravuje, pronajímá a prodává jednotlivé nemovitosti nebo celá portfolia nemovitostí.
- Klíčovým znakem REIT je **osvobození od daně z příjmů právnických osob**, což je podmíněno povinnou distribucí **minimálně 90 % zisku ve formě dividend**.
- Na rozdíl od otevřených nemovitostních fondů **jsou REIT akcie**, které lze **kdykoliv obchodovat na burze** bez fixní povinné doby držení a vstupních a výstupních poplatků.
- Dva hlavní typy REITs jsou:
 - **Equity REIT** – generují příjmy prostřednictvím pronájmu a prodeje nemovitostí, které vlastní v dlouhodobém horizontu.
 - **Mortgage REIT** – investuje do hypoték a hypotečních cenných papírů vázaných na komerční nebo rezidenční nemovitosti.

Investice do nemovitostí formou cenných papírů

Realitní ETF (Exchange Traded Fund)

- **Burzově obchodovaný fond (ETF – Exchange Traded Fund)** obvykle sleduje výkonnost akciového indexu, komodity, dluhopisů, nebo skupiny akcií. Na rozdíl od fondů kolektivního investování vydává ETF své cenné papíry, které se obchodují na burze stejným způsobem jako akcie.
- ETF může být konstruováno několika způsoby: úplná fyzická replikace, částečná fyzická replikace nebo syntetická replikace s využitím finančních derivátů.
- Výhodou ETF je způsob obchodování, který odpovídá obchodování s běžnými akciemi, takže investoři mohou používat veškeré druhy obchodování (short sells, pákové obchody atd.). Další výhodou jsou nižší poplatky a náklady.
- Autorizovaní účastníci fondu (institucionální investoři) mají možnost vytvářet nové podíly tak, že nakoupí v řádech desítek tisíc kusů tzv. „creation units“ – velké balíky ETF podílů přímo od manažera fondu za NAV, které potom tyto instituce nabízejí dalším investorům prostřednictvím burzy. ETF tedy nevydává a neodkupuje cenné papíry jednotlivým investorům na primárním trhu.
- Otázky: Jaký index či podkladové aktivum chci sledovat? V jaké měně je ETF emitováno? Jaká je konstrukce ETF? S jakými náklady, poplatky a spready musím počítat? Jaká je velikost a likvidita ETF?

Investice do nemovitostí formou cenných papírů

Investiční nemovitostní fondy

- Správce fondu nakupuje nemovitosti, které musí být způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos (nájemné) nebo při dalším prodeji způsobilé přinést zisk.
- Fond může investovat do jedné nemovitosti **maximálně 20 % hodnoty majetku fondu**.
- Likvidita fondu je zajištěna tím, že **část portfolia (minimálně. 20 %) je v nástrojích peněžního trhu a dluhopisech s krátkou dobou splatnosti** (neplatí pro fondy kvalifikovaných investorů).
- Pokud hrozí pokles rezervy, může **pozastavit odkupy až na 2 roky**, aby nemusel prodávat nemovitosti z portfolia narychlo a pod cenou.



Generali Fond nemovitostních akcií

15

Počet let, kdy je fond
nabízen investorům
(od roku 2006)

39

Počet titulů v
portfoliu fondu

8

let a více

Doporučený
minimální investiční
horizont

Generali Fond nemovitostních akcií

Základní informace o investičním fondu

Fond koncipován jako **globální** se zaměřením na regiony, kde očekáváme vysoký růstový potenciál. Fond se zaměřuje zejména na region střední a východní Evropy. V portfoliu fondu jsou zastoupeny tzv. **realitní trusty (REIT – Real Estate Investment Trust)**. Jedná se o společnosti, které vlastní, pronajímají a spravují nemovitosti, přičemž minimálně 90 % zisku plynoucího z této činnosti je vypláceno ve formě dividend. V portfoliu jsou nejen **nemovitostní akcie** nabízející nadprůměrné a pravidelné dividendy, ale i klasické **developerské společnosti** vyznačující se výrazně vyšším růstovým potenciálem, u kterých je však nutné počítat s relativně vysokou „volatilitou“ (tj. cenovým kolísáním). Měnové riziko je zajištěno. Vzhledem k tomu, že se jedná o **sektorově** zaměřený fond, **neměl by jeho podíl přesáhnout limit 10 %** na celkovém objemu portfolia investora.



Martin Pecka
portfolio manažer



Investiční horizont
8 let a více



Stupeň rizika (SRRI)
6 (střední až vyšší)



Potenciál zhodnocení
vysoký



Minimální investice
500 Kč

Generali Fond nemovitostních akcií

Výkonnost a vývoj hodnoty k 4. 2. 2021



Generali Fond nemovitostních akcií

Jaké je složení jeho portfolia?

Regionální rozdělení

Spojené státy americké	32,79 %
Německo	20,04 %
Rakousko	15,92 %
Francie	7,74 %
Holandsko	4,70 %
Belgie	2,30 %
Lucembursko	1,98 %
Ostatní	2,92 %

Sektorové rozdělení

Nemovitostní společnosti	41,98 %
REITS	40,54 %
Stavební společnosti	3,41 %
Nemovitostní fondy	1,97 %
Letectví a obrana	1,96 %

Měnové rozdělení

EUR	58,12 %
USD	37,70 %
CZK	4,18 %

Údaje k 31. 12. 2020

Generali Fond nemovitostních akcií

Jaké společnosti máme v jeho portfoliu?



CA IMMO

6,05 %
portfolia

CA Immobilien Anlagen AG je rakouská holdingová společnost zabývající se realitním sektorem. Hlavní činností společnosti je **pronájem, správa a vývoj kancelářských budov**. Působí v Rakousku, Německu a střední a východní Evropě (Maďarsko, Polsko, Rumunsko, Česká republika, Srbsko, Bulharsko, Chorvatsko, Slovinsko, Ukrajina a Slovensko). Celková pronajímatelná plocha nemovitostí společnosti činí přibližně 1,3 milionu metrů čtverečních.

Důležité finanční údaje

Poměr P/E	8,90
Dividendový výnos (2019)	2,67 %
Průměrný dividendový výnos za posledních 5 let	3,14 %



Generali Fond nemovitostních akcií

Jaké společnosti máme v jeho portfoliu?



Real Estate Investment Trust (REIT) se sídlem v San Francisku, který investuje do **logistických zařízení se zaměřením na spotřebu v globálním dodavatelském řetězci**. Společnost působí v Severní i Jižní Americe, Evropě a Asii a je **největší společností v oblasti průmyslových nemovitostí na světě**.

4,30 %
portfolia



3.840 budov

76.000.000 m²

19 zemí světa

Údaje jsou k 31. 12. 2019

Generali Fond nemovitostních akcií

Jaké společnosti máme v jeho portfoliu?

VONOVIA

Realitní společnost se sídlem v Německu. Společnost v současné době **vlastní přibližně 400.000 bytů** v Německu, Švédsku a Rakousku. Je jednou z největších společností kótovaných na evropských burzách a je mimo jiné součástí indexu DAX 30.

4,43 %
portfolia



Ex-Dividend Date ↕	Dividend ↕	Type ↕	Payment Date ↕	Yield ↕
May 13, 2021	1.69	TTM	May 17, 2021	3.06%
Apr 19, 2021	1.69	TTM	Apr 21, 2021	3.02%
Jul 01, 2020	1.57	TTM	Jul 28, 2020	2.82%
May 17, 2019	1.44	TTM	Jun 13, 2019	2.66%
May 10, 2018	1.32	TTM	Jun 07, 2018	3.13%
May 17, 2017	1.12	TTM	Jun 16, 2017	3.03%



Generali Fond nemovitostních akcií

Proč investovat do tohoto fondu?

Výnosy z nájmu i růstu cen realit



Nemovitosti jsou ve své podstatě podobné dividendovým akciím – akcionářům jsou vypláceny dividendy, vlastníkům nemovitostí plynou příjmy z nájmu. Zároveň se podílí i na celosvětovém růstu cen nemovitostí.

Pojistka proti politické nestabilitě



Nemovitosti na rozdíl od cenných papírů mají nejen investiční, ale i užitnou hodnotu, a jsou tudíž méně citlivé k politickým rizikům než jiné typy investic.

Diverzifikace portfolia



Stejně jako akcie, dluhopisy a nástroje peněžního trhu, patří nemovitosti do každého portfolia. Navíc jde o reálná aktiva, jejichž hodnota dlouhodobě roste.

Pojistka proti inflaci



Investování do nemovitostí je ochranou proti inflaci či nejistotě.



Generali Fond realit

3

Počet nemovitostí v
portfoliu fondu

3,18%

Výkonnost fondu v
roce 2020

5

let a více

Doporučený
minimální investiční
horizont

Generali Fond realit

Proč investovat do tohoto fondu?



Nemovitosti jsou dobrým uchovatelem hodnoty: dlouhodobě jejich ceny mají tendenci růst, přestože i tento sektor trhu je v kratším období citlivý na ekonomický vývoj. Pro řadu investorů v České republice je zhodnocování peněz na nemovitostním trhu atraktivní hlavně z důvodu historických pozitivních zkušeností a také fyzické existence majetku.

Radomír Jáč
hlavní ekonom Generali Investments CEE

Generali Fond realit

25

Co říká o fondu ředitel Real Estate Generali Investments CEE?



ODEBÍRAT

<https://youtu.be/HRMMEr-8SYw>



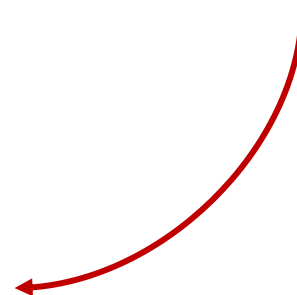
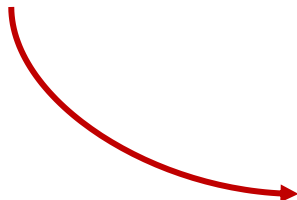
Investiční strategie Generali Fondu realit

Do portfolia fondu budeme postupně pořizovat bytové domy, administrativní budovy, komerční centra a další nemovitosti

Generali Fond realit investuje primárně do **nemovitostí v České republice a Evropské unii**. Počáteční investice bude realizovat v hlavním městě Praze a dále ve významných regionálních městech České republiky nabytí účastí v nemovitostních společnostech.



Fond se zaměřuje na **investice do bytových domů, obchodních center, administrativních budov a dalších nemovitostí**



Očekávaná výkonnost

Kolik můžete v Generali Fondu realit vydělat?

celkový výnos

=

výnos z nájmu

+

tržní růst ceny nemovitostí

2,5–3 %

očekávaný roční výnos
Generali Fondu realit

- roční výnos fondu je dán zejména součtem výnosů z nájmu a expertního odhadu tržních cen nemovitostí 2x ročně a výnosy z likvidního majetku.
- výnosy fondu jsou reinvestovány
- očekávaný výnos je poměrně konzervativním dlouhodobým odhadem, v delším horizontu ceny nájmu i nemovitostí rostou.
- investor nese zejména rizika vývoje cen na trhu nemovitostí. Roční výnosy fondu mohou kolísat. Při poklesu celého trhu nemovitostí se můžeme dočkat poklesu i u tohoto fondu.

Výkonnost Generali Fondu realit v roce 2020 byla **3,18 %**.

První investice

Kořenského

Název SPV: VERONA PLUS, spol. s r. o.
Adresa: Kořenského 1055/1, Praha 5
Hrubá nájemní plocha: 2 260 m²
Počet podlaží: 1 podzemní + 6 nadzemních
Počet jednotek: 12 (9 rezidenčních + 3 kancelářské)
Obsazenost: 100 %
Datum akvizice: 3/2020
Další informace:

Kompletně rekonstruovaná historická budova s výtahem a recepcí, umístěná na břehu řeky, dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou, moderně zařízené bytové jednotky



Milíčova



Název SPV:	Milíčova 3 s. r. o.
Adresa:	Milíčova 412/3, Praha 3
Hrubá nájemní plocha:	954 m ²
Počet podlaží:	1 podzemní + 6 nadzemních
Počet jednotek:	13 (12 rezidenčních + 1 restaurace)
Obsazenost:	100 %
Datum akvizice:	5/2020

Další informace:

Kompletně rekonstruovaná budova s výtahem, tichá rezidenční lokalita – širší centrum Prahy, dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou, soukromý dvůr ve vnitrobloku se 3 parkovacími místy, moderně zařízené bytové jednotky



Třetí investice

Soukenická

Název SPV: SOUKENICKÁ 1086, s.r.o.
Adresa: Soukenická 1086/6, Praha 1
Hrubá nájemní plocha: 1 099 m²
Počet podlaží: 1 podzemní + 6 nadzemních
Počet jednotek: 18 (17 rezidenčních + 1 restaurace)
Obsazenost: 100 %
Datum akvizice: 11/2020
Další informace:
Kompletně rekonstruovaná historická budova s výtahem, umístěná v centru Prahy, dobrá dostupnost městskou hromadnou dopravou, moderně zařízené bytové jednotky



Generali Fond realit

Na co je třeba upozornit klienta?

- Fond je určen **pro klienty se základní až střední zkušeností s investováním**
- Doporučený investiční horizont **5 let a více**
- Doporučený minimální objem investice **10.000 Kč**
- Fond využije zákonnou možnost, aby první **3 roky od založení nepřijímá odkupy investorů (3.10.2022)** za účelem stabilizace a vybudování diverzifikovaného portfolia
- Vydávání a odkupování podílových listů může být společností v souladu se zákonem **pozastaveno nejdéle na 2 roky** v případech, kdy je to nezbytné z důvodu ochrany práv podílníků
- Hodnota podílového listu je stanovována **1x měsíčně**
- Vstupní poplatek **ve výši 3 %**
- **Rizika** uvedená **ve statutu** a ověřit si, že **rizikům klient** rozumí

Generali Fond realit

Proč investovat do tohoto fondu?



Zajímavý výnos. Vydělávejte na příjmech z pronájmů a dlouhodobém růstu tržní hodnoty nemovitostí. Výnosy z nich zpravidla významně převyšují úroky z běžných vkladových produktů a drží krok s inflací.



Vajíčka rozdělená do několika košíků. Snadněji rozložíte riziko, protože nespoleháte na jedinou nemovitost.



Čas jsou peníze. I movitějším klientům investování prostřednictvím speciálního fondu nemovitostí šetří čas, a také peníze spojené s nákupem, správou a prodejem domu či bytu.

Důvěra. Fyzická investice, které můžete věřit. Každý investor si může prohlédnout aktiva v portfoliu fondu. Můžete se projít budovou a přečíst si vizitky nájemníků.



Dostupnost. Nemusíte být milionářem, abyste na nemovitostech vydělávali. Nízká vstupní investice je určena běžným klientům.



Dotazy, náměty a hodnocení



Ptejte se mě na co chcete,
já na co chci odpovím 😊



Vaše náměty zasílejte na:
jiri.kosik@generali.com



Nezapomeňte
webinář ohodnotit!

Děkuji za pozornost a těším se na shledanou příště!

HOSPODÁŘSKÝ CYKLUS A JAK NA JEHO VÝVOJ REAGOVAT?

čtvrtek 25. 2. 2021 od 10:00

Každá ekonomika prodělává pravidelné fáze ve formě růstu a krize. Znat příčiny a projevy hospodářského cyklu se může hodit všem investorům. Ukážeme si i to, jak toho využít ve svůj prospěch.



Upozornění na rizika

Tento propagační materiál vyhotovila investiční společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. a jsou v něm vyjádřeny názory jejích pracovníků. Při přípravě společnost vycházela z důvěryhodných externích zdrojů, avšak nemůže odpovídat za úplnost a přesnost taktó převzatých informací. Uvedené informace jsou nezávazné, mají pouze informativní charakter a neberou v úvahu situaci ani osobní poměry jednotlivých investorů a jejich záměrem není doporučit konkrétní finanční nástroje nebo strategie konkrétním investorům. Nejedná se o nabídku či veřejnou nabídku ani o návrh k uzavření smlouvy a materiál neslouží k poskytování osobního investičního poradenství ani nepředstavuje investiční doporučení k nákupu či prodeji jakýchkoliv investičních nástrojů.

Hodnota investice a příjem z ní mohou v průběhu doby trvání investice kolísat podle tržních podmínek, směnných kurzů a dalších vlivů a návratnost investované částky není tudíž zaručena. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí.

Účelem materiálu není nahradit ani shrnout statut a/nebo prospekt fondu a sdělení klíčových informací pro investory, v nichž jsou uvedeny podrobné informace o společnostích obhospodařovaných fondech, včetně informací o poplatcích a rizicích a investiční strategii v českém jazyce, u fondů s domicilem v Irsku v anglickém jazyce. Dokumenty jsou dostupné na internetových stránkách www.generali-investments.cz a v listinné podobě v sídle a kontaktním místě společnosti a u smluvních partnerů.

Bližší údaje o společnosti a jí poskytovaných službách jsou k dispozici na www.generali-investments.cz.