

# Generali Fond realit

**Nemovitostní fond dostupný i pro drobné investory, který se zaměřuje primárně na residenční nemovitosti. Ty by do budoucna mohly doplnit i retailové nemovitosti.**

Ani současné dění na trhu nesnížilo zájem investorů o nemovitostní fondy, a tak naše čtenáře jistě potěší, že i v tomto článku se na jeden nemovitostní fond podíváme.

Generali Fond realit, který je s doporučenou minimální investicí 10 000

tí, který by měl spolu s residenčními nemovitostmi tvořit optimální diverzifikační mix.

Aktuálně jsou do portfolia nakupovány pouze již plně hotové a obsazené nemovitosti a do budoucna nevyklučují portfolio manažeři možnost zařa-

*V současnosti se fond zaměřuje primárně na residenční nemovitosti v Praze, nicméně do budoucna počítají portfolio manažeři s tím, že by se jeho záběr měl rozšířit i do regionů.*

CZK dostupný i pro drobné investory, je na trhu poměrně krátkou dobu. Do distribučních sítí Generali České pojišťovny se totiž dostal teprve 15. října 2019 a má tak za sebou jen něco přes rok existence. I přesto má ale v portfoliu již dvě nemovitosti. Pojďme se tedy na tento fond podívat blíže.

## STRATEGIE FONDU

V současnosti se fond zaměřuje primárně na residenční nemovitosti (tzn. nemovitosti určené k bydlení) v Praze, nicméně do budoucna počítají portfolio manažeři s tím, že by se jeho záběr měl rozšířit i do regionů (zejména Brno, Plzeň atd.) a v portfoliu by se měly objevit i další segmenty realitní-

*V portfoliu by se v budoucnu měly objevit i další segmenty realitního trhu... Portfolio manažeři se zajímají zejména o „retail cílící na základní lidské potřeby“.*

ho trhu. Fond se tedy do budoucna nemusí držet jen residenčních nemovitostí.

Portfolio manažeři se zajímají zejména o „retail cílící na základní lidské potřeby“, což je typ nemovitos-

dit do portfolia i projekty se zajímavým potenciálem, tzv. value-added projekty. Tento typ investice ovšem budou portfolio manažeři zvažovat až v tom momentě, kdy bude fond dosta-

*Pokud jde o způsob nákupu nemovitostí do portfolia fondu, tak ten probíhá ve většině případů přes tzv. SPV, jedná se tedy o tzv. share deals.*

tečně robustní, stabilní a diverzifikovaný.

Pokud jde o způsob nákupu nemovitostí do portfolia fondu, tak ten probíhá ve většině případů přes tzv. SPV (Special Purpose Vehicle, což je účelově zřízená společnost, která vlastní nemovitost či realitní projekt), jedná

se tedy o tzv. share deals. Jedna nemovitost nicméně byla pořízena i například, tedy formou asset dealu.

Obecně platí, že v ČR a regionu CEE jsou běžným standardem spíše nákupy přes SPV (share deals),

nicméně podle názoru portfolio manažerů Generali Fondu realit se po zrušení daně z nabytí nemovitosti mohou v tomto segmentu (obchody za desítky či stovky milionů) objevovat častěji i nákupy napřímo. V případě Generali jsou ale tyto přímé nákupy prováděny přes za tím účelem založená SPV na úrovni fondu.

Fond prozatím při nákupu prvních dvou nemovitostí nevyužil úvěr, tzn. pracoval s nulovým LTV, nicméně vzhledem k aktuálním nízkým sazbám případné úvěrování portfolio manažeři nevyklučují, i když pravděpodobně by tato potřeba byla spíše pokryta volnými prostředky v rámci skupiny Generali.

## AKTUÁLNÍ PORTFOLIO

Jak jsme již uvedli, fond se v současnosti zaměřuje primárně na residenční nemovitosti, a to v hodnotě spíše desítek až stovek milionů korun. Do budoucna pak samozřejmě mohou portfolio rozšířit zmíněné retailové nemovitosti.

První nemovitost pořídil Generali Fond realit do portfolia letos v březnu. Jednalo se o prémiovou residenční nemovitost na adrese Kořenského

1, Praha 5. Jde o kompletně zrekonstruovanou historickou budovu s plochou o výměře 2 260 m<sup>2</sup>, která je tvořena převážně residenčními prostory. Celkem se jedná o 9 bytových jednotek a kanceláře.

Druhá nemovitost přibyla do portfolia v květnu. Jednalo se o rekonstruovaný dům v Milíčově ulici na pražském Žižkově. Tato budova má 5 nadzemních a jedno suterénní podlaží, s tím, že celkem nabízí 770 m<sup>2</sup> bytových jednotek. V přízemí je také restaurace a k dispozici je i několik parkovacích míst.

Bytové jednotky jsou aktuálně pronajímány krátkodobě, ovšem s potenciálem přechodu na dlouhodobé nájemní bydlení. Příjem z nájmu je navíc zajištěn formou dvouleté garance.

V listopadu plánuje fond zařazení třetí nemovitosti do portfolia, nicméně v době vzniku tohoto textu se transakce teprve finišovala. Opět se bude jednat o rezidenční nemovitost v Praze.

Aktuální obsazenost portfolia se blíží 100 % a na portfoliu Generali

Podíváme-li se na výkonnost fondu od začátku roku do konce září, dostaneme se na výnos 2,84 %. To vše s přihlédnutím k tomu, že se fond teprve pozvolna zainvestovává a jeho portfolio tedy není kompletní.

Fond si účtuje manažerský poplatek na úrovni 1 % s tím, že celkové ná-

klady by měly dosáhnout na 1,2 %. Vstupní poplatek činí standardně 3 % a výstupní si fond neúčtuje. I přes nulový výstupní poplatek je ovšem potřeba si uvědomit jednu podstatnou věc. Nemovitostní fondy

jké, že se vzhledem k investiční strategii fondu zaměřují na takový segment nemovitostí (typem a velikostí), který má výrazně lepší likviditu (než např. obří budovy za miliardy) a v případě nutnosti je část portfolia možné rozprodat i po menších celcích, např. jednotlivých bytových jednotkách. To zlepšuje likviditu zejména v případě nějakých „extrémnějších“ situací, kdy by nastal onen 20% likviditní polštář.

Ačkoliv je nemovitostních fondů v ČR k dispozici celá řada a stále přibývají nové, zdaleka ne všechny jsou dostupné i pro drobné investory a zaměření se na rezidenční nemovitosti také není v žádném případě běžné, spíše naopak.

Generali Fond realit tak může posloužit jako zajímavá součást diverzi-

*Ačkoliv je nemovitostních fondů v ČR k dispozici celá řada, zdaleka ne všechny jsou dostupné i pro drobné investory a zaměření se na rezidenční nemovitosti také není v žádném případě běžné...*

Fondu realit se podle informací o portfoliu manažerů prozatím žádné dopady spojené s epidemií COVID-19 neprojeví.

Důvodem je právě zaměření se na rezidenční nemovitosti, tedy zvolená strategie fondu. Současná epidemie COVID-19 se totiž již minimálně částečně podepisuje například na segmentu hotelů a na dalších vybraných typech retailu.

Budoucí trendy v oblasti kancelářských nemovitostí jsou taky nejisté, je zde otázka spojená například s rozšířením home office a podobně. Zaměření na fundamentální potřeby se tedy dle portfolia manažerů Generali Fondu realit ukazuje jako správná volba a věří, že i do budoucna bude tento segment nejlépe odolávat případným výkyvům realitního trhu.

**POPLATKY, VÝNOS A DALŠÍ**

Fond na svých webových stránkách uvádí, že cílí na čistý výnos 2,5 % až 3 % ročně. To se může zdát jako málo ve srovnání s planý některých konkurenčních fondů, nicméně je třeba si uvědomit, že cílem fondu je dosahovat avizovaných 2,5 % až 3 % p.a. z „provozních výsledků“ jednotlivých nemovitostních společností a případné zhodnocení nemovitostí, které samozřejmě portfolio manažeri z dlouhodobého hlediska očekávají, bude dodatečným výnosem. Očekávané zhodnocení je tedy srovnatelné s konkurencí.

Portfolio manažeri navíc dodávají, že jejich snahou není za všech okolností porazit konkurenci výnosem, ale „zaměřují se hlavně na udržitelnost těchto výsledků, stabilitu a řízení rizik.“

klady by měly dosáhnout na 1,2 %. Vstupní poplatek činí standardně 3 % a výstupní si fond neúčtuje.

I přes nulový výstupní poplatek je ovšem potřeba si uvědomit jednu podstatnou věc. Nemovitostní fondy

*Portfolio manažeri navíc dodávají, že jejich snahou není za všech okolností porazit konkurenci výnosem, ale „zaměřují se hlavně na udržitelnost těchto výsledků, stabilitu a řízení rizik.“*

jsou specifickou záležitostí, se specifickou likviditou.

Navíc, nově vzniklé fondy potřebují nějaký čas k tomu, aby mohly vybudovat plánované, dostatečné velké a stabilní portfolio. Generali Fond realit proto využívá zákonných možností, z nichž jedna říká, že v prvních třech letech ode dne, kdy fond vznikl, se jeho podílové listy neodkupují. S tím je nutné počítat. Po uplynutí této lhůty bude fond samozřejmě plnit veškeré zákonné limity (mimo jiné bude držet minimálně 20 % portfolia v likvidních aktivech, což je právě jeden z požadavků zajišťující dostatečnou likviditu) a bude připraven na pravidelný režim nákupů či odkupů.

Portfolio manažeri navíc dodáva-

fikovaného portfolia zejména těm investorům, kteří hledají nemovitostní fond zaměřující se primárně na menší či střední rezidenční nemovitosti a jehož cílem je stabilita a udržitelnost výsledků. ■

**Jiří Mikeš**

Tabulka 1: Základní ukazatele Generali fondu realit	
Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s.	
ISIN	CZ0008475928
Typ fondu	Speciální fond nemovitostí
Domicil	Česká republika
Obhospodařovatel	Generali Investments CEE, IS, a.s.
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Datum zahájení prodeje	15.10.2020
Měna	CZK
Min. doporučená investice	10 000 CZK
Frekvence oceňování	Měsíčně
AUM k 30.9.2020	538,4 mil. CZK
Doporučený investiční hor.	min. 5 let
Očekávaný výnos	2,5–3 % p. a. (čistého) převážně z příjmů z nájmu, a dále kapitálový výnos z růstu tržní hodnoty nemovitostí
Manažerský poplatek	1,0 % (TER 1,2 %)
Vstupní poplatek	3 %
Výstupní poplatek	0 %