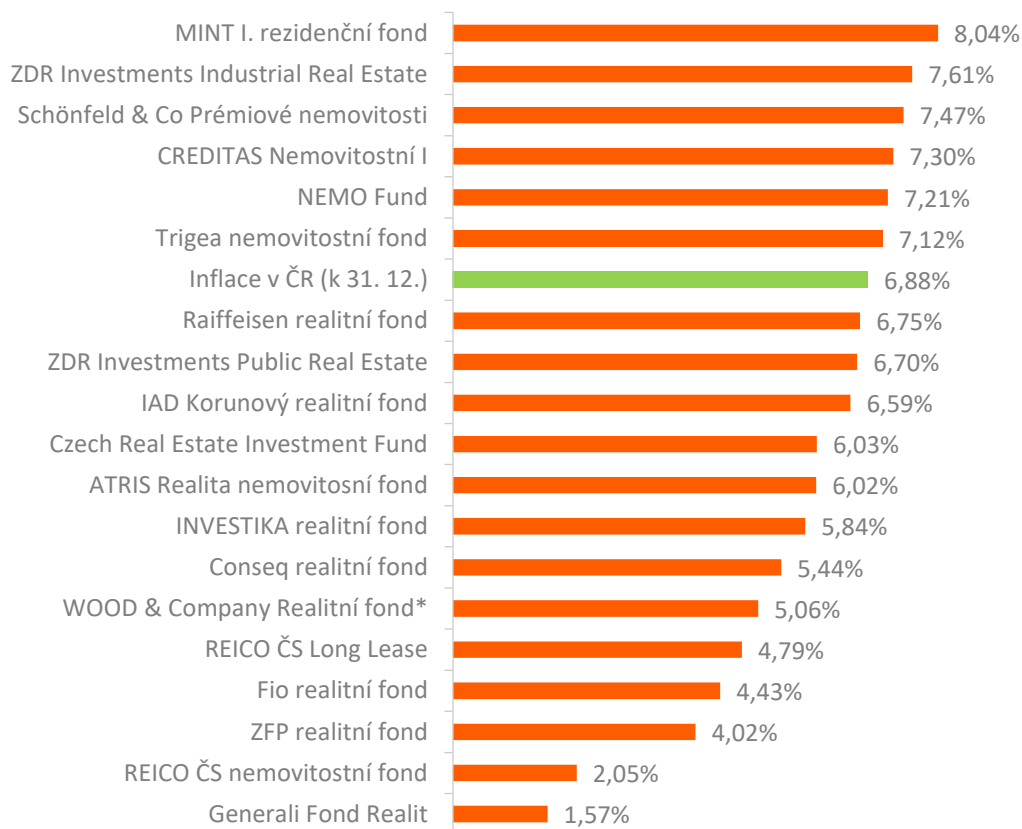


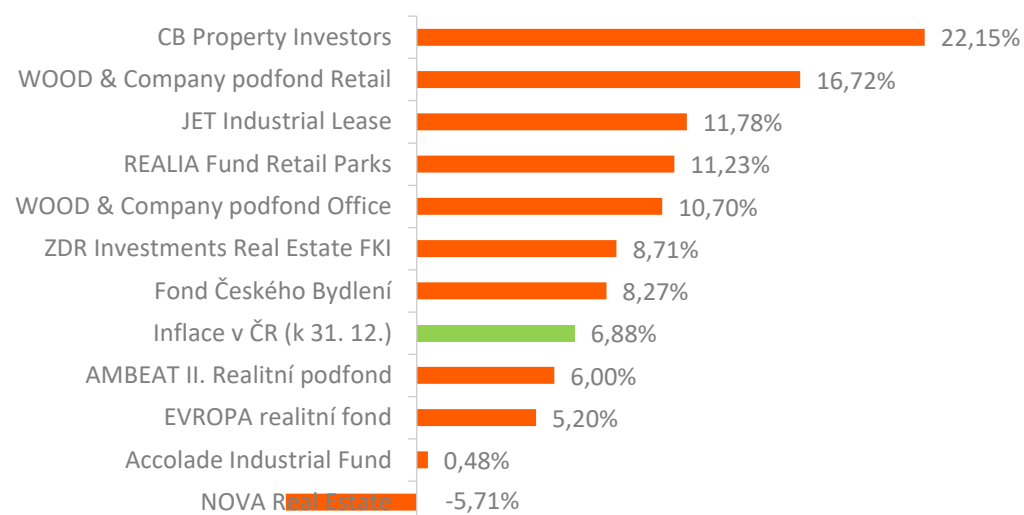


**Výnosy nemovitostních fondů v ČR v roce 2023 (v CZK)**

**Retailové nemovitostní fondy**



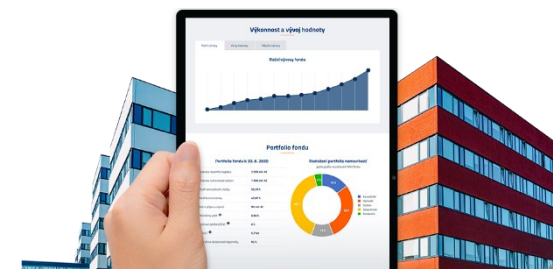
**Nemovitostní fondy kvalifikovaných investorů**



**Průměrný výnos nemovitostních FKI v roce 2023: 8,68 %**

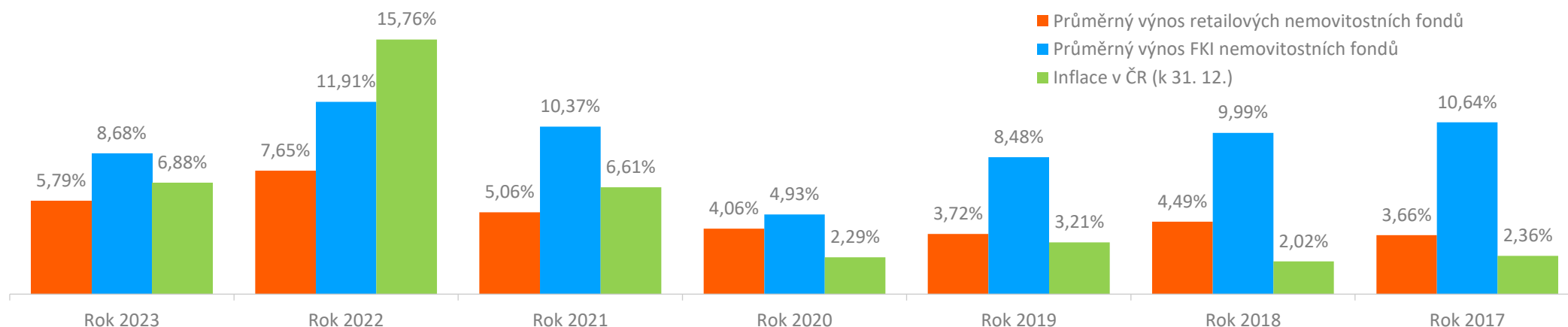
**Průměrný výnos retailových fondů za rok 2023: 5,79 %**

\* Fond byl otevřen od března 2023, jedná se tedy fakticky o výnos pouze za 10 měsíců





### Průměrné roční výnosy nemovitostních fondů v ČR v letech 2017-2023



Celkem **13 ze 30 nemovitostních fondů fungujících v ČR v uplynulém roce dokázalo porazit inflaci.** Nejvyšší zhodnocení v uplynulém roce přinesl investorům fond CB Property s výnosem 22 %, k čemuž přispělo zejména úspěšné otevření jeho industry parku v Liberci. Na druhém místě se umístil fond WOOD & Company Retail s výnosem necelých 17 % a třetí příčku obsadil fond Jet Industrial Lease se zhodnocením necelých 12 %. **Pouze jeden nemovitostní fond vykázal za rok 2023 ztrátu, a to NOVA Real Estate, který pod tlakem odkupů investorů musel pozastavit úpisů a odkupy a nyní rozprodává portfolio.**

**Průměrný výnos u retailových nemovitostních fondů za rok 2023 vychází na 5,79 %.** To je sice o něco méně, než činila meziroční míra inflace za prosinec, ale v historickém srovnání jde o druhý nejlepší výsledek retailových fondů. Rekordní byl rok 2022 s průměrným zhodnocením 7,65 % u retailových nemovitostních fondů. Nemovitostní fondy pro kvalifikované investory historicky zatím každý rok reportují v průměru výrazně vyšší čisté výnosy než nemovitostní fondy pro širokou veřejnost. **Za rok 2023 vychází průměrný výnos nemovitostních FKI na 8,68 %, což koresponduje s dlouhodobým průměrem.** Rovněž pro nemovitostní FKI byl historicky rekordní rok 2022 s průměrným zhodnocením 11,91 %.

### Nemovitostní fondy s nejvyšším výnosem za posledních 5 let

WOOD & Company podfond Retail	71%
Accolade Industrial Fund	69%
WOOD & Company podfond Office	60%
ZDR Investments Real Estate FKI	51%
Fond Českého Bydlení	46%





## Finanční ukazatele nemovitostních fondů v ČR k 31. 12. 2023

### Nemovitostní fondy s nejvyššími výnosy z nájmu (yield)

ZDR Investments Industrial Real Estate	8,99%
Expandia Industrial Parks	8,42%
WOOD & Company podfond Office	7,75%
ZDR Investments Public Real Estate	7,38%
JET Industrial Lease	7,24%

### Nemovitostní fondy s nejnižším úvěrovým zatížením (LTV)

Fio realitní podfond I.	0%
Conseq realitní fond	11%
ATRIS Realita nemovitostní fond	11%
Fond Českého Bydlení	12%
INVESTIKA realitní fond	37%

### Nemovitostní fondy s nejdelšími nájemními smlouvami (WAULT)

REICO ČS Long Lease	14,8 let
CB Property Investors	11,6 let
ATRIS Realita nemovitostní fond	9,7 let
AMBEAT INVEST - II. Realitní podfond	8 let
JET Industrial Lease	7,5 let

U většiny nemovitostních fondů v ČR došlo vlivem inflace v posledních třech letech k výraznému růstu nájemného. To se projevuje i na rentabilitě nájmu. U většiny nemovitostních fondů v ČR, které nám reportují data o nájmech, se **průměrný yield již dostal přes 7 % p.a.** Nejvyšší yields vykazují fondy zaměřené na průmyslové nemovitosti, kousek za nimi jsou obchody a kanceláře. Nižší rentabilitu nájmu vykazují logistika a fondy zaměřené na rezidenční bydlení.

V důsledku vyšších úrokových sazeb je na trhu patrná snaha snižovat úvěrové zatížení nemovitostí. **Průměrné LTV u nemovitostních fondů v ČR v roce 2023 kleslo na 40 %.** Až na jeden menší fond se nyní u všech ostatních drží LTV maximálně do 55 %, zatímco ještě před dvěma roky nebylo výjimkou LTV až kolem 65 %.

### Největší nemovitostní fondy v ČR podle objemu vlastního kapitálu (v mld. CZK)

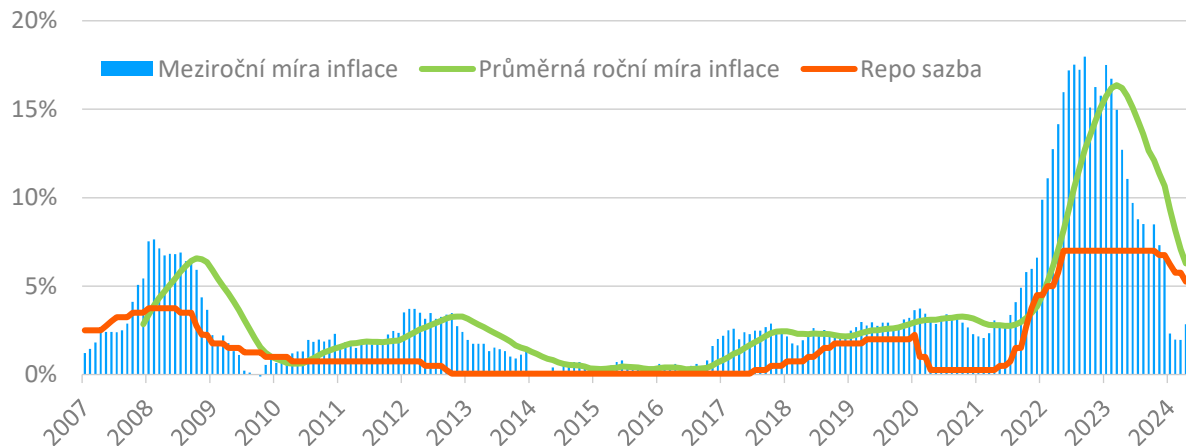
REICO ČS nemovitostní fond	26,4
Accolade Industrial Fund	19,4
INVESTIKA realitní fond	17,2
ZFP realitní fond	13,1
Conseq realitní fond	6,8





## Výhled pro nemovitostní fondy v ČR na rok 2024 a 2025

**Inflace a úrokové sazby v ČR v letech 2007-2024**



Roky 2024 a 2025 by měly být pro nemovitostní fondy velmi příznivé. Rentabilita nájmu nyní u fondů vychází vysoká v průměru kolem 7 % ročně. V uplynulých dvou letech nemovitostním fondům díky vysoké inflaci výrazně vyskočily nahoru na straně příjmů nájmy, ale zároveň na straně výdajů úroky u úvěrů. **Zatímco úroky by měly výhledově postupně klesat, nájmy už zůstanou zvýšené.** Provozní zisky tedy porostou, a to se bude pozitivně promítat i do účetního ocenění spravovaných nemovitostí, které teď bude pár let tak trochu dohánět inflaci. Perspektiva nemovitostních fondů pro příští roky je proto velmi dobrá a měly by nyní zase několik let stabilně porážet inflaci.

Díky příjmům z pronájmu a dlouhodobému růstu ocenění nemovitostní fondy generují relativně stabilní výnosy kolem 5-10 % p.a. **Historicky vykazují všechny nemovitostní fondy v ČR v průměru výnos od založení ve výši 7,4 % p.a.** U retailových fondů je to 5,6 % p.a., u nemovitostních FKI 10,5 % p.a.

### Nemovitostní fondy s nejvyšším výnosem p.a. od založení

CB Property Investors	21,83 % p.a.
WOOD & Company podfond Retail	13,80 % p.a.
JET Industrial Lease	13,66 % p.a.
WOOD & Company podfond Office	11,36 % p.a.
Accolade Industrial Fund	11,25 % p.a.
REALIA Fund Retail Parks	9,85 % p.a.
Schönfeld & Co Prémiové nemovitosti	9,16 % p.a.
MINT I. rezidenční fond	8,84 % p.a.
ZDR Investments Industrial Real Estate	8,75 % p.a.
ZDR Investments Real Estate FKI	8,54 % p.a.

***Disclaimer:** Dokument a informace v něm obsažené nejsou investičním doporučením či analýzou investičních příležitostí ani nepředstavují veřejnou nabídku investičních nástrojů ani jakoukoli jinou nabídku či výzvu vůči veřejnosti k transakci s investičními nástroji. Výkonnost dosažená v minulosti ani očekávaná výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Data pochází ze specializovaného portálu [www.nemovitostni-fondy.cz](http://www.nemovitostni-fondy.cz) a jsou platná k 31. 12. 2023, není-li uvedeno jinak.*

