Slovníček investora

Nemovitostní fond jednoduše. Na příkladu bytu.

Nemovitostní fond

Jak investovat do nemovitostí, aniž byste museli kupovat vlastní byt?

Představte si, že se s dalšími lidmi složíte na nákup bytového domu. Každý vlastníte malý podíl a společně se podílíte na jeho výnosech. Podobně funguje nemovitostní fond. Sdružuje peníze investorů a investuje je do nemovitostí.

INVESTIKA realitní fond se zaměřuje především na komerční nemovitosti, například kanceláře, obchodní centra nebo logistické areály. Investovat lze již od 100 Kč a vstoupit i vystoupit na měsíční bázi.

Obsazenost

Mám nájemníka?

Pokud svůj byt pronajímáte, přináší vám nájemné. Když je prázdný, o tento příjem přicházíte, ale náklady na jeho provoz zůstávají. Obsazenost vyjadřuje v procentech, jaká část pronajímatelných prostor nemovitostního fondu má nájemce. Čím vyšší obsazenost, tím větší část nemovitostí vytváří příjem z nájemného. Důležité ale také je, zda nájemci spolehlivě platí.

WAULT

Na jak dlouho mám zajištěného nájemníka?

Máte byt pronajatý na pět let, nebo jen na tři měsíce? Dlouhodobá smlouva vám zpravidla dává větší předvídatelnost budoucích příjmů. WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) označuje váženou průměrnou zbývající dobu trvání nájemních smluv. U nemovitostního fondu se vypočítává ze všech nájemních smluv, přičemž větší váhu mají smlouvy s vyšším nájemným. Delší WAULT zpravidla znamená předvídatelnější příjmy, důležitá je však i kvalita nájemců.

Například nájemní smlouvy u INVESTIKA realitního fondu jsou závazné a nájemci se z nich nemohou předčasně vyvázat bez splnění sjednaných podmínek.

Indexace nájemného

Roste můj nájem spolu s inflací?

Pronajímáte byt za 20 000 korun měsíčně. Pokud máte ve smlouvě inflační doložku a inflace dosáhne 3 %, můžete podle sjednaných podmínek zvýšit nájemné na 20 600 korun. Indexace nájemného znamená pravidelnou úpravu nájemného podle předem stanovených pravidel, nejčastěji podle inflace. U nemovitostního fondu pomáhá chránit příjmy z pronájmu před růstem cen a podporuje jejich dlouhodobou stabilitu.

Nájemní smlouvy u INVESTIKA realitního fondu obsahují inflační doložky, které umožňují nájemné pravidelně navyšovat.

LTV

Kolik dlužím bance?

Koupíte byt za 5 milionů korun a na hypotéku si půjčíte 3 miliony. Vaše LTV je 60 % – úvěr představuje 60 % hodnoty bytu. LTV (Loan to Value) vyjadřuje míru úvěrového financování ve vztahu k hodnotě financovaného majetku. U hypoték na bydlení se lze běžně setkat i s LTV kolem 80 až 90 %. Úvěr může pomoci zvýšit výnos vlastních prostředků, důležité je však udržovat zadlužení na přiměřené úrovni.

Diverzifikace

Proč nesázet všechno na jednu nemovitost?

Pokud vlastníte jediný byt, závisí váš příjem na jednom nájemci. I deset bytů v jednom domě vás vystavuje riziku jediné lokality. Když jsou ale nemovitosti v různých městech a pronajímají se různým nájemcům, případné problémy nemusí zasáhnout všechny investice. Diverzifikace znamená rozložení investic mezi různé nemovitosti, lokality a nájemce. Pomáhá snižovat závislost fondu na jediném trhu nebo zdroji příjmů.

INVESTIKA realitní fond vlastní 65 budov v 6 zemích Evropy.

Fondový kapitál

Jakou hodnotu má můj majetek?

Představte si, že vlastníte byt v hodnotě 5 milionů korun. Pokud jeho cena na trhu vzroste, zvýší se i hodnota vašeho majetku. Podobně funguje nemovitostní fond, který vlastní více nemovitostí a další aktiva. Fondový kapitál představuje čistou hodnotu majetku nemovitostního fondu po odečtení jeho závazků. Jeho výše se mění v závislosti na hodnotě aktiv a závazků nemovitostního fondu.

V případě INVESTIKA realitního fondu přesahuje fondový kapitál již 30 miliard korun.

Výnos

O kolik se moje investice zhodnotila?

Koupíte byt za 5 milionů korun. Za rok má hodnotu 5,2 milionu a zároveň jste získali příjem z pronájmu. Vaše celkové zhodnocení tedy může vycházet ze dvou zdrojů: z nájemného a ze změny hodnoty bytu. Podobně se vytváří výnos nemovitostního fondu. Výnos investora odráží změnu hodnoty jeho podílových listů, do které se promítají příjmy z nemovitostí, změny jejich ocenění, financování i náklady nemovitostního fondu. Výnos však není zaručený a může být i záporný.

Likvidita

Jak rychle se dostanu ke svým penězům?

Vlastníte byt za 5 milionů korun a potřebujete peníze. Byt ale zpravidla neprodáte ze dne na den. Najít kupce a dokončit prodej může trvat několik měsíců. Likvidita vyjadřuje, jak snadno a rychle lze investici proměnit v peníze. U nemovitostního fondu se investor může dostat ke svým prostředkům prostřednictvím odkupu podílových listů podle pravidel a lhůt uvedených ve statutu nemovitostního fondu. Investici do nemovitostí je proto vhodné vnímat jako dlouhodobou.

Investujte s přehledem. Více informací o INVESTIKA realitním fondu najdete na **www.investika.cz.**

INVESTIKA REALITNÍ FOND

Děláme investice srozumitelné všem