

Teprve zabydlování

Nemovitostní fondy jsou speciální fondy kolektivního investování, které investují převážně do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Od novely zákona o kolektivním investování, která nabyla účinnosti v květnu 2006 a jež měla činnost nemovitostních fondů v České republice umožnit, již uplynula poměrně dlouhá doba. Navzdory velkým očekáváním původně spojovaným s touto úpravou však nemovitostní fondy zahájily akviziční činnost do svých portfolií teprve v nedávné době.

Zdržení na startu. Jedním z důvodů, proč po zmíněné novele nenastal boom nemovitostních fondů, byla tehdy platná úprava v zákoně o bankách, která nedokázala reflektovat novou situaci v zákoně o kolektivním investování. Zákon o bankách jim totiž zakazoval vykonávat kontrolu nad jinou osobou, která není bankou, finanční institucí nebo podnikem pomocných služeb. Toto zákonné omezení se v praxi negativně dotýkalo nemovitostních fondů obhospodařovaných investičními společnostmi z bankovních skupin, neboť jim znemožňovalo nabývat do svého portfolia účast na nemovitostních společnostech. V úvahu proto přicházelo pouze přímé nabytí nemovitostí, což však z praktického hlediska nemusí být vždy vhodnou variantou. Vzhledem k retailovému charakteru nemovitostních fondů přitom bylo možné očekávat, že to budou právě investiční společnosti z bankovních skupin, které budou mít zájem o otvírání nemovitostních fondů.

Až novela zákona o bankách, účinná od července 2007, přinesla potřebnou flexibilitu. Umožnila bankám kontrolovat nemovitostní společnosti prostřednictvím nemovitostního fondu. To se záhy projevilo v historicky první akvizici nemovitosti fondem obhospodařova-

ným investiční společností REICO ze skupiny České spořitelny.

Struktura portfolií. V praxi se potvrzuje, že nemovitostní fondy budou investovat spíše do účastí v nemovitostních společnostech než přímo do nemovitostí. Jednak v tuzemsku neexistuje možnost podílového fondu odepisovat majetek, a jednak bývají na nemovitostní společnosti navázány standardní smluvní vztahy vztahující se k nemovitosti (financování výstavby, správa nemovitostí a podobně). Ty fond z důvodu nedostatku právní subjektivity nemůže převzít. A jsou zde i další důvody (například daňové zatížení spojené s převodem nemovitostí), kvůli kterým je výhodnější využít nemovitostní společnost. Takové organizační uspořádání však oslabuje možnosti fondu využít daňové výhody ve formě nízké pětiprocentní sazby daně z jeho příjmů. Při naznačené struktuře s využitím „mezistupně“ ve formě nemovitostní společnosti jsou příjmy z nemovitostí zdaňované na její úrovni standardní sazbou daně z příjmu právnických osob.

Dlouhodobá investice. Podílové listy nemovitostních fondů jsou obvykle nabízeny jako forma investování peněz vhodná pro velmi konzervativní investory. Výnosy nemovitostních fondů se budou pravděpodobně pohybovat těsně nad pěti procenty ročně. Současně je třeba si uvědomit, že nemovitostní fondy nejsou vhodné pro krátkodobé investice. To se odráží ve vyšší výstupních poplatků hrazených investory při prodeji podílových listů během prvních let jejich investice. Nezanedbatelné přitom nejsou ani vstupní poplatky. V této souvislosti proto v poslední době zajímavě vyznívá srovnání s jinými konzervativními formami investic finančních prostředků, jako jsou různé formy spořicíh účtů, které dnes banky standardně nabízejí. Úroková sazba na těchto depozitech dosud pravidelně stoupala, a to i z důvodu větší konkuren-



AUTOR:
JIRÍ ŠTĚRBA, advokátní kancelář
Brzobohatý Brož & Honsa

ce při nabízení těchto produktů. A v současné době i u renomovaných finančních institucí překračuje tři procenta ročně. Je tedy otázkou, zda tyto instrumenty – i s ohledem na zachování likvidity vložených prostředků – nebudou připravovat nemovitostní fondy o klienty.

Situace na trhu. Nejen z uvedených důvodů se nemovitostní fondy na českém trhu teprve zabydlují. V současné době jsou na trhu aktivní pouze nemovitostní fondy investičních společností REICO a Realta. V lednu začala nabízet podílové listy svého nemovitostního fondu společnost Conseq. Přitom pouze první z uvedených fondů má v současné době ve svém portfoliu nemovitosti. Konkrétně jde o dvě budovy v Praze a po jedné v Brně, Ostravě a Českých Budějovicích a je připravovaná akvizice v Bratislavě. V případě nemovitostního fondu investiční společnosti Realta se očekává získání první nemovitosti – Paláce Anděl na Smíchově – v průběhu února.

V portfoliích nemovitostních fondů je tedy stále velmi málo nemovitostí. Delší časový horizont a větší objem prostředků investovaných do nemovitostních fondů však nepochybně přinesou větší a lépe diverzifikovaná portfolia. To jistě bude dobrým předpokladem k růstu hodnoty podílových listů, který investoři od investice do nemovitostních fondů očekávají. Jak totiž dokládají příklady z rozvinutých trhů, nemovitostní fondy rozhodně mají místo v portfoliu každého investora.