

Budova Qubix, Praha, Česká republika
V portfoliu fondu od: březen 2014

Oceňování nemovitostí u realitních fondů

Real Estate Autumn 2015

nemofond@reicofunds.cz
www.reico.cz

 **REICO**
ČESKÉ SPOŘITELNY

Metody oceňování nemovitostí

- V procesu oceňování nemovitostí se zpravidla používají tři základní mezinárodně uznávané metody:
 - ▶ Výnosová (příjmová) metoda
 - ▶ Tržně srovnávací metoda
 - ▶ Nákladová metoda
- Při oceňování budov ČSNF se používá **výnosová metoda** v souladu se zákonem o kolektivním investování a v souladu s účelem, za kterým byla budova koupena – tj. za účelem jejího provozování.
- Tato metoda dává v případě oceňování komerčních nemovitostí nejkvalitnější výsledky pro posuzování výhodnosti jejich nákupu/prodeje, správy a dalšího rozvoje.
- Výnosová metoda odvozuje hodnotu nemovitosti od hodnoty budoucích příjmů, které z ní lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů (NPV – Net Present Value) se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu.

Oceňování fondu

- Nemovitostní složka musí být ze zákona přeceněna min 2x ročně, likvidní složka je oceňována na denní bázi.
- Fond může v rámci svého portfolia libovolně zvolit nebo kombinovat počet přeceňovaných budov.
 - ▶ Např. může přecenit všechny budovy nebo SPV (nemovitostní společnosti) najednou, nebo naopak pouze jednu (dvě, tři, atd.).
 - ▶ U každé vlastněné budovy musí fond dodržet zákonem stanovenou min. frekvenci přecenění, tj 1x za 6 měsíců.
- V rámci přecenění nemovitostní složky se hodnotí:
 1. Reálná (tržní) hodnota posuzované nemovitosti k datu přecenění
 2. Reálná hodnota účasti v SPV přes kterou fond budovu vlastní
- Změny aktiv a pasiv SPVs (vč nájemného) se projevují formou dohadné položky 1x měsíčně

Prvky s přímým vlivem na tržní hodnotu určenou výnosovou metodou

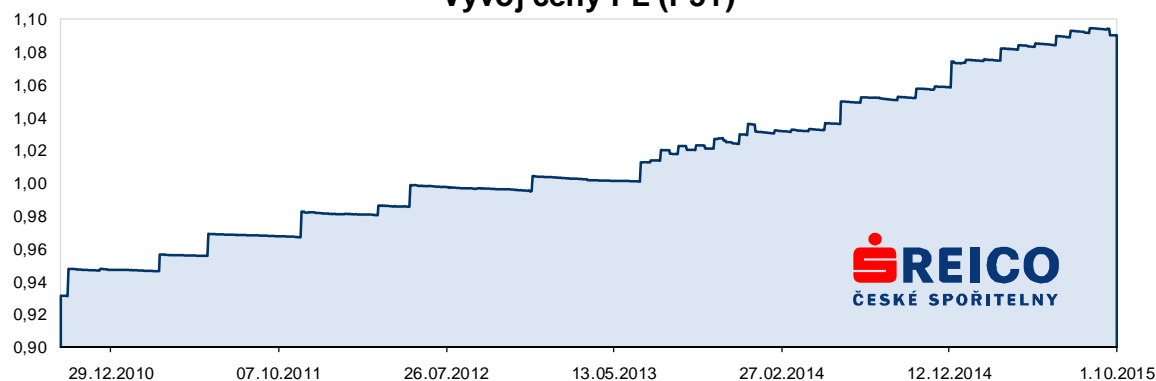
- Lokalita nemovitosti
- Kvalita nájemních smluv
- Profil nájemníků
- Zajištění smluv – deposit, garance
- Výchozí nájemné, obrátové nájemné, očekávaný vývoj výše nájemného
- Struktury poplatků za služby
- Inflační doložka
- Stav, tendence a trendy nemovitostního trhu
- Správa nemovitosti
- Zkušenost znalce
- Tržní potenciál v případě následného prodeje
- Stavebně technický stav nemovitosti

Znalci provádějící ocenění budov

- Ocenění budov ČSNF na základě nezávislých znaleckých posudků provádí tzv. **Výbor odborníků**, který se skládá ze **3 nezávislých znalců** v oboru oceňování nemovitostí.
- 2 znalci jsou zvoleni správcem fondu (investiční společností), 1 znalce vybírá depozitář (Česká spořitelna).
- Stávající členové Výboru odborníků ČSNF jsou (od 18.2.2013):
 - ▶ **Karl-Heinz Glauner**, od roku 1980 působí ve vysokých pozicích mezinárodních bank, kde se zaměřoval především na úvěrové obchody a oceňování nemovitostí. Má více než 20-ti leté zkušenosti v oblasti oceňování nemovitostí. Od roku 2004 se zabývá správou vlastního majetku..
 - ▶ **Petr Urbánek**, od roku 1991 se pohybuje v oblasti realitního trhu, přičemž působil mimo jiné ve společnostech Healey & Baker, Hochtief development a ve společnosti Europolis Real Estate Asset Management, jako regionální ředitel a jednatel. Má více než 20-ti leté zkušenosti se správou, oceňováním a akvizicemi nemovitostmi. Od roku 2006 je členem Královské komory odhadců/znalců (RICS).
 - ▶ **Petr Pohl**, od roku 1986 se zabývá znaleckou činností v oblasti oceňování nemovitostí, od roku 1992 vlastní znaleckou kancelář, která poskytuje služby mimo jiné významným finančním institucím. Je členem České komory odhadců majetku, Asociace znalců a odhadců a Komory soudních znalců CR. Člen výboru odborníku určený depozitářem.

ČS nemovitostní fond v kostce

Vývoj ceny PL (P5Y)



6M	1,1%
1 rok	3,9%
3 roky (p.a.)	3,1%
5 let (p.a.)	3,3%
2013	3,2%
2014	3,6%
2015 odhad	2,5%

Zdroj: REICO ČS, data k 1/10/2015

- Datum založení fondu: 2/2007
- Správce fondu: REICO, investiční společnost ČS,a.s.
- Domicil fondu: ČR
- Denominační měna: CZK
- Fondový kapitál (k 1/10/2015): CZK 6,557 mld.
- Investiční strategie: administrativní, retailové a logistické budovy invest. stupně A
- Regionální zaměření: ČR a SR
- Výkonnost YTD (1/10/2015): 1,9%
- Min. jednorázová investice: CZK 300,--
- Min. pravidelná investice: CZK 300,--
- Vstupní poplatek: 1,5%
- Výstupní poplatek: 0%
- Výkonnostní poplatek: 0%

Právní upozornění

- Tento materiál slouží pouze pro poskytnutí doplňujících informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO ISČS, a.s.
- Základní informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO ISČS, a.s. je úplný statut a klíčové informace (KIID). Statuty fondů jsou v souladu s právními předpisy České republiky schvalovány regulátorem – Českou národní bankou a jejich aktuální verze jsou k dispozici v sídle REICO ISČS, a.s. nebo na internetových stránkách www.reico.cz.
- Analýzy a závěry v tomto materiálu publikované jsou obecného charakteru a neberou v úvahu osobní potřeby jednotlivých investorů co se týče příjmů, finanční situace či sklonu k riziku. V žádném případě se nejedná o investiční doporučení.
- Pokud se v informačním materiálu hovoří o jakémkoli výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoli investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kurzů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše případného zisku není v žádném případě zaručena.
- REICO ISČS, a.s. podléhá dohledu České národní banky.