

„HONBA ZA VÝNOSEM V DOBĚ KLESAJÍCÍCH ÚROKOVÝCH SAZEB?“

odpovídá Ing. Petr Malík, akcionář a spoluzakladatel fondu 3M FUND MSI SICAV

3M FUND MSI SICAV je fond kvalifikovaných investorů investující do nemovitostních projektů realizovaných developerskou skupinou MS-INVEST v Praze, Brně a jejich blízkém okolí. Výkonnost investičních akcií třídy A fondu je až do konce roku 2026 navázána na úroveň krátkodobých úrokových sazeb (průměrný 1denní PRIBOR + marže 3,25 %), přičemž pro zhodnocení se uplatní dolní (7,7 %) a horní mez (10,7 %).

Uplynulých 12 měsíců nebylo pro realitní trh úplně jednoduchých. Jak se to odrazí na výkonnosti vašeho fondu?

Ano, období vysoké inflace a potažmo úrokových sazeb si vybralo obdobně jako v jiných oblastech ekonomiky svou daň. Investory však můžeme ubezpečit, že i letos dodáme zhodnocení vysoko nad úroveň očekávané inflace. Výkonnost akcií třídy A bude blízka 8,37 %.

Jak je možné dát tak přesný odhad? Není snad pravda, že hodnota investiční akcie se stanovuje až ke konci roku?

Určitě. Ničméně až do konce roku 2026 se bude výkonnost akcií odvíjet od krátkodobých úrokových sazeb podle vzorce uvedeného v podtitulku. Dosavadní vývoj jednodenního PRIBOR kopíruje hodnoty základní 14denní repo sazby. A jelikož čekáme, že oproti současné úrovni (4,25 % v době rozhovoru) sníží ČNB sazby ještě o 50 bazických bodů, náš odhad výkonnosti za rok 2024 činí právě 8,37 %.

Chápu. Znamená to tedy, že zhodnocení investičních akcií třídy A je odtrženo od vývoje trhu nemovitosti?

Ne tak docela. Fond bude nadále vytvářet hodnotu investováním do nemovitostních projektů, u nichž věříme, že ve střednědobém horizontu přinesou zajímavé zhodnocení. Pro ochranu investorů před výkyvy trhu je zde fondový kapitál třídy Z připadající na akcie stejnojmenné třídy držené zakladateli fondu. Ten do konce roku 2026 funguje jako „retenční nádrž“ – v období sucha, tedy nepřízni-

vého vývoje trhu, pokryje „zajištěné zhodnocení třídy A“ definované v podtitulku. Naopak v období hojnosti srážek se tento kapitál opět doplní. Přesáhne-li celkové zhodnocení portfolia fondu 10,7 %, veškerý další výnos se použije na doplnění fondového kapitálu třídy Z.

Výkonnost investičních akcií třídy A

	2023	2024 (odhad)
Dosažené zhodnocení:	10,25 %	8,37 %
Meziroční inflace:	6,9 %	3,2 %
Reálné zhodnocení:	3,13 %	5,01 %

Rozumím. Investoři by tedy měli mít stále „čím zavlažovat“. Jak ale bude vypadat zhodnocení v příštím roce? Nečekáte snad další pokles úrokových sazeb?

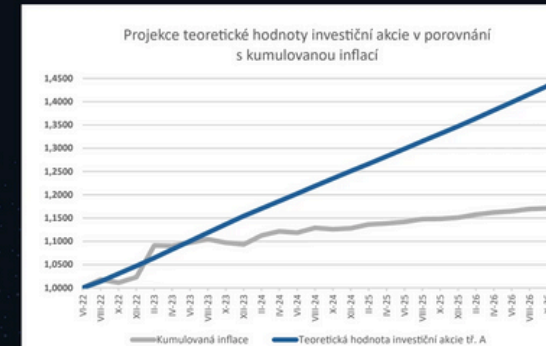
Určitě čekáme a zaplaťpánbůh za to. Pro firmy i domácnosti to bude další úleva. Neuposuzíme ale zhodnocení investičních nástrojů izolovaně, nýbrž v kontextu inflace (a pomeňme teď aspekty jako riziko a likvidita). Představte si, že byste investoval a dosáhl zhodnocení 13,5 %, ovšem při 16% inflaci za stejné období. Měl byste pocit, že jste zbohatl?

No to asi ne, rozdíl 2,5 % v můj neprospěch...

Přesně! K tomu právě směřuji. Investoři by vždy měli hledět především na reálné zhodnocení investice, tedy očištěné o inflaci. To by pro náš příklad činilo -2,16 % (= 1,135/1,16 - 1 = -0,02155), tedy reálně byste ztrácel.

Náš fond v roce 2023 přinesl zhodnocení 10,25 % a prosincová meziroční inflace činila 6,9 %, což ústí v reálné zhodnocení 3,13 %. Pro letošek očekávaných 8,37 % se při inflaci kolem 3 % přetaví v reálný výnos 5,0 – 5,2 %. Z tohoto pohledu jej tedy budeme moci hodnotit jako investičně úspěšnější než rok 2023 i přes nižší nominální zhodnocení.

Vzhledem k pokračujícímu snižování úrokových sazeb v roce 2025 předpokládáme nominální zhodnocení 7,70 %. Podaří-li se ČNB udržet inflaci na 2 %, budou se moci investoři těšit na reálné zhodnocení okolo 5,5 %.



Bližší vysvětlení naleznete v našem newsletteru: <https://www.3mfund.cz/newsletter/>

Kontakt

+420 606 856 278
malikpetr@ms-invest.cz
www.3mfund.cz



3M FUND MSI