**ANALÝZA**

 Praha, 22.srpna 2023

**Fidelity International: Proč je poloha nemovitostí jen částí odpovědi na otázku, jak diverzifikovat investice?**

**Naše vlastní analýza ukazuje, že investorům do evropských nemovitostí se diverzifikace osvědčila, pokud alokovali své prostředky mezi několik různých trhů a kategorií – ale proč se tento obraz může v příštím hospodářském cyklu změnit?**

Ukazuje se, že lokalita není jediným faktorem při rozhodování o investování do nemovitostí. Ve Fidelity International porovnáváme profily rizik a výnosů dvou modelů realitních portfolií za posledních 15 let: jednoho, který investuje do různých typů budov, mimo jiné do domů, hotelů, kanceláří a maloobchodních jednotek (modrý "sektorový" sloupec[1]), a druhého, který investuje do aktiv na různých evropských trzích (oranžový sloupec jednotlivých zemí[2]). V obou scénářích analýza zjistila přímou souvislost mezi investováním do více zemí a sektorů a rostoucími výnosy. Jinými slovy, diverzifikace se skutečně vyplatí.

**Graf: Srovnání rizik a výnosů portfolií diverzifikovaných podle různých faktorů**

*Zdroj: Fidelity International, srpen 2023.*

Rozložení investic do různých lokalit i kategorií má podle našeho výzkumu tendenci zkvalitňovat profil rizika a výnosu nemovitostí. Náš model však také naznačuje, že v posledních 15 letech nabízí diverzifikace podle odvětví lepší profil rizika a výnosů než diverzifikace geografická.

Částečně je to způsobeno tím, že evropský trh je stále integrovanější – například pokud špatná ekonomická situace poškozuje trh s kancelářemi v Německu, je pravděpodobné, že podobná dynamika se projeví i u kanceláří v Itálii, Francii nebo Norsku.

Významný je také způsob, jakým mohou různé strukturální trendy ovlivnit vyhlídky různých typů budov, což znamená, že portfolio složené ze směsi těchto aktiv může mít lepší profil rizika a výnosu. Covidem vyvolané zpomalení v sektorech kanceláří a hotelů se shodovalo s prudkým nárůstem online nakupování, což zvýšilo hodnotu velkých skladů. Dynamika se liší i v rámci samotných sektorů: ačkoli mnoho maloobchodních prodejců na „high street“ neboli luxusních trzích mělo kvůli covidu potíže, velké obchody pro kutily prodávající zboží, které se příliš nedistribuuje online, mohly zůstat otevřené, což podpořilo výběr nájemného a zvýšilo příjmy vázané na obrat.

Naše vlastní modely jsou založeny na vývoji trhů za posledních 15 let, nicméně během příštího cyklu se může mnohé změnit. Nízké úrokové sazby od globální krize celosvětově stlačily výnosy, a tak jsme porovnáním různých typů evropských modelových portfolií nemovitostí zjistili, že je výhodné diverzifikovat podle sektorů. Během příštího cyklu by se však výkonnost v různých ekonomikách mohla začít ještě více lišit. Již nyní například inflace ve Velké Británii roste rychleji než ve zbytku Evropy, a tak jsme zaznamenali, že tamní trh komerčních nemovitostí se přecenil mnohem rychleji než na zbytku kontinentu.

Za deset let by tak tento graf mohl vypadat zcela jinak a rizikový profil portfolií diverzifikovaných podle geografických oblastí by mohl být výraznější. Prozatím však zůstává klíčovou diverzifikací investování napříč různými sektory.

[1] Pro tento model jsme se zaměřili na investice do rezidenčních sídel, hotelů, kanceláří, maloobchodních jednotek, průmyslových budov a dalších nemovitostí.

[2] Pro tento model jsme se zaměřili na investice ve Velké Británii, Německu, Francii, severských zemích, východní Evropě a jižní Evropě.

**Pro více informací kontaktujte:**

**Eliška Krohová**

**Crest Communications, a.s.**

Ostrovní 126/30

110 00 Praha 1

gsm: + 420 720 406 659

e-mail: eliska.krohova@crestcom.cz

**Informace pro editory:**

**Fidelity International**byla založena v roce 1969 a poskytuje investiční služby a produkty soukromým a institucionálním investorům. Od ostatních globálních investičních společností se liší zejména formou vlastnictví. Jedná o čistě privátní, soukromou společnost vlastněnou přímo členy zakládající rodiny a managementem firmy. Společnost klade veliký důraz na provádění podrobných analýz, na jejichž základě pak identifikují pro klienty nejvýhodnější investiční příležitosti. Její speciální týmy investičních analytiků a odborníků působí ve všech hlavních finančních centrech světa – v Londýně, Frankfurtu, Paříži, Hongkongu, Tokiu, Singapuru, Soulu, Dillí, Bombaji a v Sydney. V současné době administruje aktiva ve výši 87 mld. USD (assets under administration) a globálně pro klienty investovala 290 mld. USD ve 25 zemích napříč Evropou, Asií, Tichomořím, středním Východem a jižní Amerikou. V České republice Fidelity působí od roku 2012 a mezi její klienty patří celá řada významných institucionálních i privátních klientů, všechny významné banky, pojišťovny, finanční společnosti a nezávislí finanční poradci, kteří koncovým investorům zprostředkovávají investiční fondy této globální investiční společnosti.

**Důležité upozornění**

Toto je propagační materiál. Tento dokument nesmí být bez předchozího souhlasu rozmnožován nebo rozšiřován.

Fidelity International poskytuje informace pouze o svých produktech a neposkytuje investiční poradenství na základě individuálních potřeb, jinak než konkrétně řádně stanovené oprávněnou společností při formální komunikaci s klientem.

Jako Fidelity International je označována skupina společností, které tvoří globální organizaci správy investic poskytující informace o produktech a službách v určených jurisdikcích mimo Severní Ameriku. Toto písemné sdělení není směřováno k osobám se sídlem ve Spojených státech a takové osoby nesmí podle něj jednat. Je určeno pouze osobám bytem v takové v soudní příslušnosti, kde jsou příslušné fondy povoleny k distribuci nebo tam, kde není takové povolení vyžadováno.

Všechny názory představují stanoviska společnosti Fidelity, není-li uvedeno jinak. Fidelity, Fidelity International a logo Fidelity International a symbol měny F jsou všechno ochrannými známkami společnosti FIL Limited.

Tento dokument nepředstavuje distribuci, nabídku nebo výzvu k využití služeb investiční správy společnosti Fidelity, ani nabídku ke koupi, prodeji nebo výzvu k nabídce ke koupi nebo prodeji jakýchkoli cenných papírů v jakékoli jurisdikci nebo zemi, kde taková distribuce nebo nabídka není povolena či by byla v rozporu s místními zákony nebo předpisy.

Odkazy v tomto dokumentu na konkrétní cenné papíry nelze vykládat jako doporučení ke koupi nebo prodeji těchto cenných papírů, ale jsou uvedeny pouze pro ilustraci. Investoři by rovněž měli vzít na vědomí, že vyjádřené názory již nemusí být aktuální a společnost Fidelity již mohla jednat. Průzkumy a analýzy použité v této dokumentaci shromažďuje společnost Fidelity pro své potřeby správce investic a je možné, že podle nich již bylo postupováno pro její vlastní účely. Tento materiál byl vytvořen společností Fidelity International.

Minulá výkonnost není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků.

Tento dokument může obsahovat materiály třetích stran, které jsou dodávány společnostmi, jež nejsou spojeny s žádným subjektem Fidelity (obsah třetích stran). Společnost Fidelity se nepodílela na přípravě, přijetí ani úpravě takových materiálů třetích stran a výslovně ani implicitně takový obsah neschvaluje ani nepodporovala.

Údaje nejsou auditované. Odborníci provádějící průzkum zahrnují společníky a analytiky. Doporučujeme, abyste si před uskutečněním jakéhokoli investičního rozhodnutí opatřili podrobné informace. Investice by měly být prováděny na základě aktuálního prospektu (v angličtině a češtině) a dokumentu KIID (Klíčové informace pro investory) - dostupný v angličtině a češtině, které jsou dostupné spolu s výročními a pololetními zprávami zdarma na https://www.fidelityinternational.com nebo od našich distributořů a našeho evropského Centra služeb v Lucembursku, sídlící na adrese FIL (Luxembourg) S.A. 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg.

Fidelity Funds "FF" je otevřená investiční společnost (SKIPCP) sídlící v Lucembursku, která disponuje akciemi různých tříd. Společnost FIL Investment Management (Luxembourg) S.A. si vyhrazuje právo ukončit nabízení podfondu a jeho podílových jednotek na trhu v souladu s článkem 93 písm. a) směrnice 2009/65/ES a článkem 32 písm. a) směrnice 2011/61/EU. Toto ukončení bude předem oznámeno v Lucembursku.Obchodní známky třetích stran, autorská práva a další práva duševního vlastnictví zůstávají majetkem jejich konkrétních vlastníků.

Investoři a potenciální investoři mohou získat informace o svých právech ve spojení se stížnostmi a soudními spory na tomto odkazu: https://www.fidelity.cz (v češtině).

MKAT11650