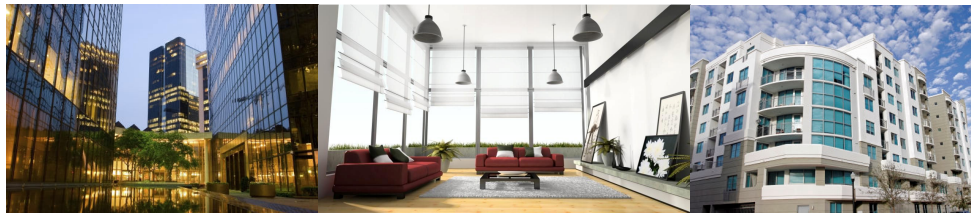




## Fundusze nieruchomości w Polsce



SMART INVESTMENTS

**CEE Property Group Sp. z o.o.**  
Al. Niepodległości 69  
02-626 Warszawa  
tel. +48 (22) 322 75 50  
fax +48 (22) 322 76 21

Oferta funduszy inwestycyjnych zamkniętych jest liczy sobie kilka funduszy, które prowadziły subskrypcję certyfikatów w różnym czasie. Klienci, którzy poprzez nabycie certyfikatów funduszu chcą zainwestować na rynku nieruchomości mogą wybierać między funduszami lokującymi aktywa w papierach spółek a tymi, które nabywają nieruchomości i udziały w spółkach celowych prowadzących inwestycje budowlane.

Aktualnie na rynku funkcjonuje kilka znaczących funduszy nieruchomości, najbardziej rozpoznawalne to Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości, BPH Sektora Nieruchomości, oraz Skarbiec Rynku Nieruchomości.

### Stopa zwrotu z wybranych funduszy nieruchomości

Nazwa	Stopa zwrotu (%)			
	6M	1Y	2Y	3Y
Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości FIZ	-11,57	-14,71	-13,98	+19,86
Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości 2 FIZ	-0,01	+6,59	-	-
BPH Sektora Nieruchomości FIZ	-11,06	-21,91	-9,89	+5,20
BPH Sektora Nieruchomości 2 FIZ	+0,92	+2,99	-	-
OPERA Terra FIZ	+4,78	+38,92	-	-
Skarbiec Rynku Nieruchomości FIZ	-0,27	-5,70	-4,20	+15,22
Indeks WIG20	0,42	23,20	-17,30	-36,10
Średnia 5 krajowych funduszy akcji*	5,08	34,60	-16,80	-39,11

\* Allianz FIO Subfundusz Allianz Akcji, Amplico FIO Parasol Krajowy Amplico, Arka BZ WBK Akcji FIO, KBC Parasol FIO Subfundusz Akcyjny, Pioneer FIO Subfundusz Pioneer Akcji Polskich.

SMART INVESTMENTS



**CEE Property Group Sp. z o.o.**

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. +48 (22) 322 75 50

fax +48 (22) 322 76 21

Powyższe zestawienie prezentuje stopy zwrotu wybranych funduszy inwestujących na rynku nieruchomości. Dla porównania przedstawiona została również stopa zwrotu z indeksu największych spółek Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz średnia stopa zwrotu z pięciu krajowych funduszy akcyjnych.

Ze względu na profil działalności fundusze inwestujące w nieruchomości są nieskorelowane z indeksami giełdy papierów wartościowych. Wyniki funduszy akcyjnych są silnie uzależnione od koniunktury rynkowej oraz atmosfery inwestycyjnej na rynku kapitałowym. Na przestrzeni trzech ostatnich lat fundusze lokujące środki na rynku nieruchomości osiągnęły dodatnią stopę zwrotu, w przeciwieństwie do funduszy akcyjnych, które, przez rynkową bessę, straciły ponad 30%. Ostatni rok był lepszy dla funduszy akcyjnych, które korzystając z giełdowej hossy zwiększyły wartość aktywów o 20-40%.

Fundusze inwestujące na rynku nieruchomości dzielą się na wzrostowe oraz dochodowe. Polityka inwestycyjna funduszy dochodowych zakłada czerpanie stałych zysków z wynajmu powierzchni biurowych oraz komercyjnych. W przypadku funduszy wzrostowych polityka inwestycyjna przewiduje bezpośrednie inwestowanie w projekty mieszkaniowe oraz nieruchomości gruntowe. Fundusz może finansować część projektu deweloperskiego, kiedy inwestor nie jest w stanie zapewnić wkładu własnego na poziomie wymaganym przez bank. Zysk funduszu stanowi zwrot z inwestycji oraz/lub wzrost wartości nieruchomości.

Przykładem funduszu dochodowego Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości 2 FIZ, który inwestuje przede wszystkim w gotowe powierzchnie biurowe oraz centra handlowe (stanowią 91% portfela funduszu). Analizowany fundusz kontroluje kilka nieruchomości na terenie kraju, w tym: Galerię Handlową w Łomży, Galerię „Alfa Centrum” w Olsztynie, budynek biurowy w Warszawie. Fundusze dochodowe generują zwykle stały, niewielki dochód w wysokości średnio 5-7% rocznie.



## SMART INVESTMENTS

**CEE Property Group Sp. z o.o.**

Al. Niepodległości 69

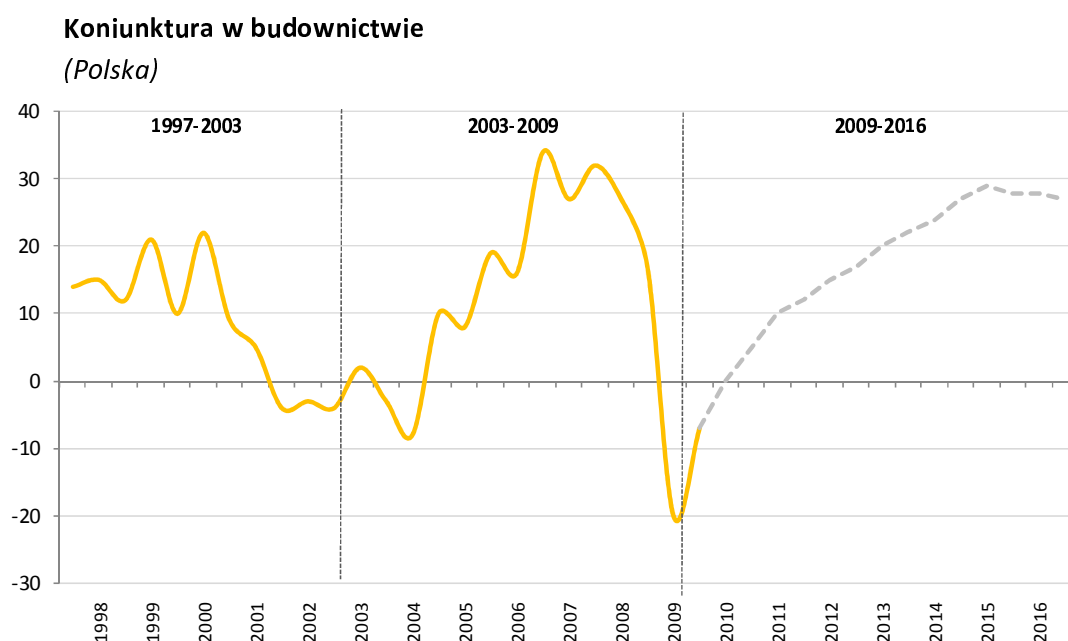
02-626 Warszawa

tel. +48 (22) 322 75 50

fax +48 (22) 322 76 21

Propozycją dla bardziej agresywnych inwestorów, którzy chcą zainwestować w nieruchomości gruntowe i projekty deweloperskie są fundusze wzrostowe. Tego typu fundusze inwestują w realizację nowych inwestycji, zarabiając na marży deweloperskiej.

Dzięki temu oczekiwana stopa zwrotu jest wyższa niż w przypadku funduszy dochodowych. Przykładem funduszu wzrostowego jest Investors Property FIZ - wspólne przedsięwzięcie Investors TFI Investors oraz firmy inwestycyjno-doradczej CEE Property Group. W skład portfela, zgodnie z założeniami polityki inwestycyjnej funduszu, wejdą grunty, które po przekształceniach i podziale będą sprzedawane oraz nowe inwestycje mieszkaniowe. Fundusz Inwestor Property FIZ przewiduje inwestowanie w projekty budownictwa ekonomicznego, przede wszystkim w mniejsze, szeroko dostępne mieszkania. Fundusz zamierza inwestować w projekty, które mają potencjał rocznego zwrotu na poziomie minimum 20%.



Źródło: GUS

Opracowanie: CEE Property Group

SMART INVESTMENTS



**CEE Property Group Sp. z o.o.**

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. +48 (22) 322 75 50

fax +48 (22) 322 76 21

Na rynku nieruchomości rozpoczyna się kolejny cykl koniunkturalny. Faza ożywienia jest najlepszym okresem do rozpoczynania inwestycji. Fundusz tworzony jest na 7 lat, przewidywane jest wyjście z projektów w czasie hossy, kiedy popyt jest największy i osiąga się najwyższe zyski.

#### Informacje o CEE Property Group [www.CEEproperty.pl](http://www.CEEproperty.pl)

---

CEE Property Group jest firmą doradczo-inwestycyjną w zakresie realizacji i komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Zespół CEE Property Group tworzą specjaliści

z sektora budownictwa, wyceny nieruchomości oraz wybitni ekonomiści i bankowcy z wieloletnim stażem w obszarach marketingu, sprzedaży i planowania inwestycji.

CEE Property Group współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim, inwestorami, funduszami private equity i instytucjami publicznymi w obszarze komercjalizacji inwestycji, prac analityczno-doradczych oraz fuzji i przejęć.

Firma CEE Property Group przygotowuje regularnie raporty analityczne dotyczące wybranych rynków lokalnych, strategii marketingowych i sprzedażowych, nieruchomości rekreacyjnych w kurortach wakacyjnych oraz raporty na temat rynku najmu.

#### Kontakt

---

#### Dział Analiz

#### CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69, 02-626 Warszawa

tel. (22) 322 75 10

e-mail: [biuro@CEEproperty.pl](mailto:biuro@CEEproperty.pl)



SMART INVESTMENTS

#### CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69

02-626 Warszawa

tel. +48 (22) 322 75 50

fax +48 (22) 322 76 21