



INVESTUJTE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

Zhodnocení 2018: **+4,43 %**, od spuštění: **+16,09 %**

**.CZECH
FUND**

REAL ESTATE
INVESTMENT

www.czech-fund.cz

Výše uvedené údaje o výkonnosti se týkají minulého období. Historické výnosy nezaručují podobné výnosy v budoucnu. Investování do podílových listů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy těchto investičních nástrojů, z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů, resp. zemí. Investor nese plně riziko své investice, včetně možné ztráty. Prezentované zhodnocení v minulých letech je již očištěno o nákladovost fondu (TER), konečný výnos investice však může být ovlivněn v důsledku vstupního/výstupního poplatku, který musí investor v souvislosti s investicí do fondu provést. Výnos od spuštění je za období 23.02.2016–28.02.2019. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 02/2019

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	Min. 5 let
ISIN:	LIO294389098
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 31. 12. 2018):	1,26 % p. a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Valuace:	Měsíční
AUM:	2 800,43 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 28. 02. 2019:	116,10 Kč

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association (www.lafv.li).

Komentář k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci únoru vzestup o 0,37 % na hodnotu 116,10 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je procentuálně vyjádřeno hodnotou +4,43 %.

Portfolio fondu během měsíce února zůstalo v nezměněném stavu. Nemovitostní majetek pod správou fondu ke konci ledna 2019 zůstal na hodnotě **3,75 miliardy**. Příprava dalších akvizic do fondu je v plném běhu a jejich realizace by se měla uskutečnit ve druhém čtvrtletí tohoto roku.

Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoli investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice.

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu. Předchozí výkonost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v podílovém fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do podílového fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Realitní trh

Data za poslední čtvrtletí 2018 potvrdila solidní růst české ekonomiky o 3% za celý loňský rok. Míra nezaměstnanosti dosáhla na konci roku historicky nejnižší úroveň 2%, což spolu s přetrvávající vysokou poptávkou firem po práci způsobilo silný růst mezd o 8.1%, reálně o 5.9%. To se pozitivně projevuje ve spotřebě domácností, která je tahounem hospodářského růstu, a potažmo v růstu maloobchodních tržeb. Růst mezd ale zvyšuje rovněž náklady firmám a tlačí na růst cen produkce. V únoru 2019 rostly spotřebitelské ceny nejrychleji za poslední rok a půl – meziročně o 2.7%, rychleji rostly ceny služeb (+ 4%).

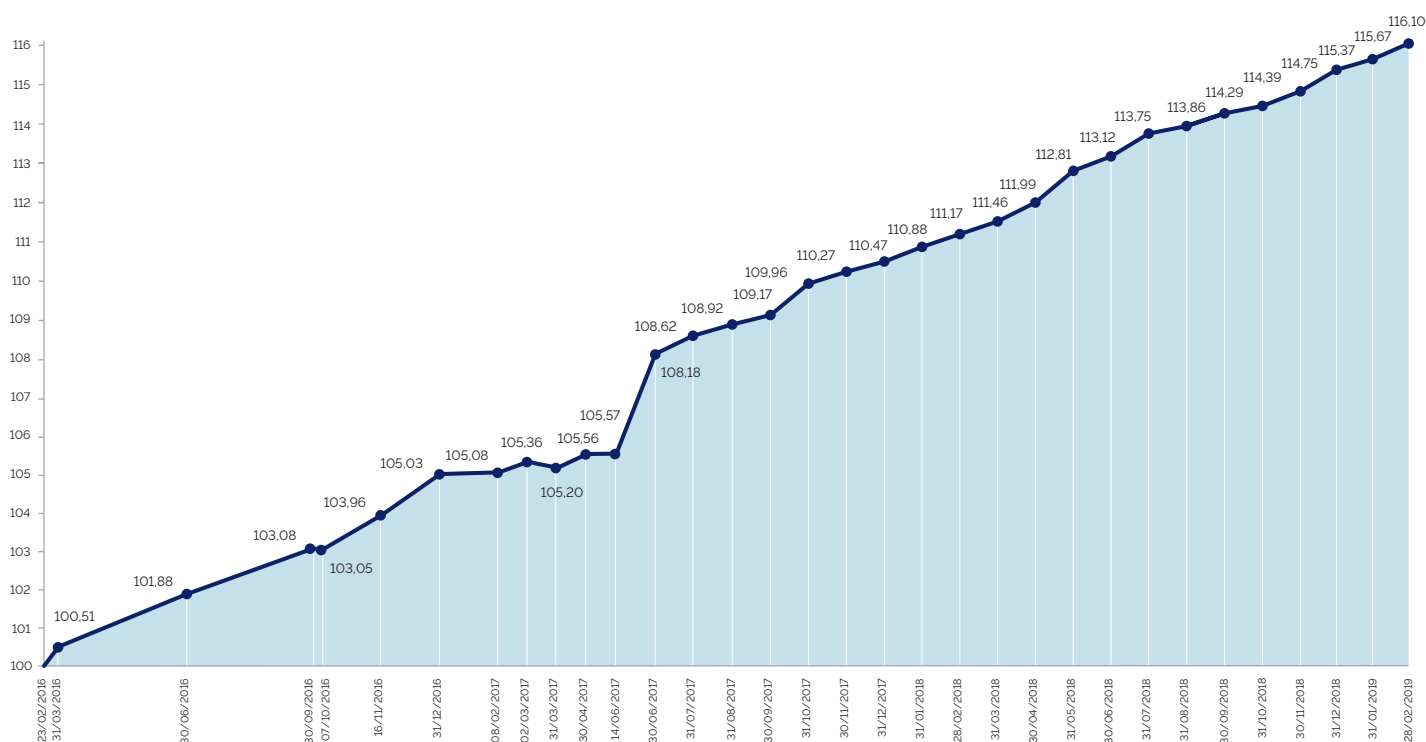
Z hlediska investic do nemovitosti byl rok 2018 pátým nejsilnějším rokem za posledních 15 let s celkovým objemem 2.64 mld EUR. Oproti roku 2017 došlo k poklesu objemů o přibližně 30%. Hlavním důvodem poklesu není ani pokles zájmu investorů, ani cena nemovitostí, ale nedostatek produktů, které by mohli investoři nakoupit.

V prvním měsíci nového roku bylo uzavřeno několik transakcí. Společnost Revetas prodala A7 Office Center v Praze Holešovicích a fond Hartenberg prodal komplex kancelářských budov Orchard Office Park v Ostravě. V únoru Immofinanz prodal obchodní centrum Grand v Pardubicích Pražské správě nemovitostí. Dříve v únoru prodala PSN budovu na Václavském náměstí v Praze.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) zůstávají na úrovni 4.5 % u kancelářských budov a 5.5 % u industriálních nemovitostí. Prime yield nákupních center zůstává na úrovni 4.85%. Výnos u prime retail parků se pohybuje okolo 6%.

Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
2019	+0,26	+0,37											+0,63 %
2018	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	+4,43 %
2017	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	+5,17 %
2016	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	+5,04 % **



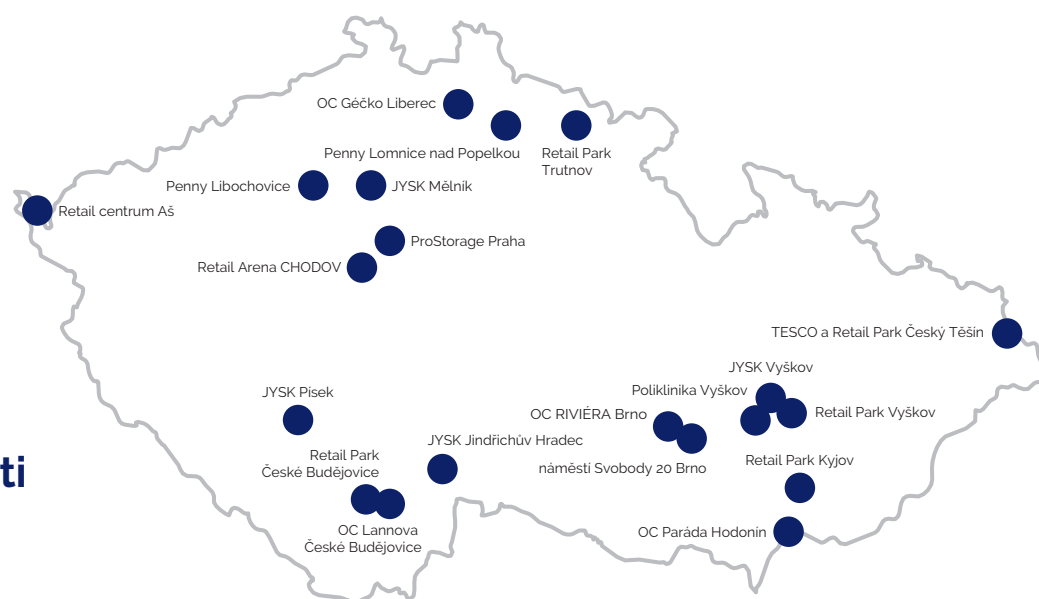
* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.li

** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23. 02. 2016 do 31. 12. 2016. Zhodnocení od spuštění fondu do 28. 02. 2019 je 16,09 %.

Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoli investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice.

Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu. Předchozí výkonnost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v podílovém fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do podílového fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Složení nemovitostní části portfolia fondu



Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m ²)	Významní nájemci
Géčko Liberec	Géčko Liberec	Retail	11 207	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
OC Lanova	České Budějovice	Retail / Kanceláře	8 892	New Yorker, Tiger, Rossmann
ProStorage	Praha – Hostivař	Logistika	8 221	Various
Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
Retail Arena Chodov	Praha – Chodov	Retail	6070	Decathlon
OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 115	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 326	Mountfield
JYSK Písek, Jindřichův Hradec	Písek, Jindř. Hradec	Retail	2 753	JYSK
Retail Park AŠ	AŠ	Retail	2 667	KIK, PEPCO, Teta
Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Kanceláře	2 362	PwC, New Yorker
JYSK Mělník, JYSK Vyškov	Mělník, Vyškov	Retail	2 175	JYSK
Poliklinika Vyškov	Vyškov	Hospitály	1 862	N/A
OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 026	OKAY, POMPO, PEPCO
OC Riviéra (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 352	Phase
Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	9 430	KIK, Planeo elektro, Dráčík
Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 322	TESCO, OBI
Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
Plocha celkem			109 082 m²	

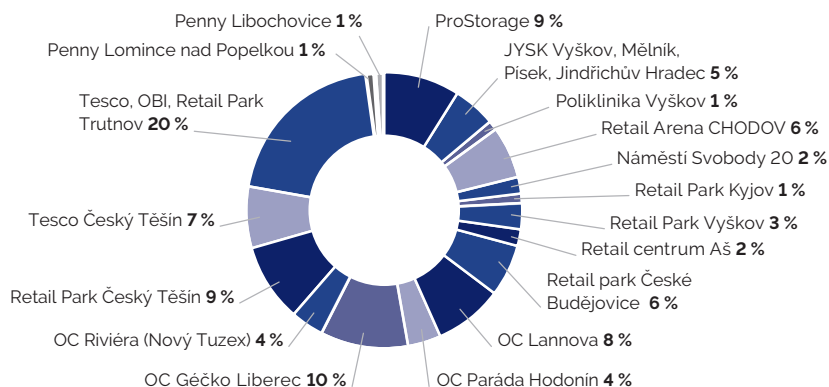
JYSK Mělník a JYSK Vyškov jsou obsaženy v SPV Retail Project V-M s.r.o., JYSK Písek a JYSK Jindřichův Hradec jsou obsaženy v SPV DRFG Retail Arena Alfa s.r.o., Průmyslový areál ProStorage Praha je obsažen v SPV ProStorage s.r.o., Retailový park v Praze na Chodově je obsažen v SPV Retail Arena Chodov s.r.o., Poliklinika Vyškov je obsažena v SPV Poliklinika Vyškov s.r.o., Náměstí Svobody 20, Brno je obsaženo v SPV Náměstí Svobody 20 s.r.o., Retail Park Kyjov je obsažen v SPV Retail Park Kyjov s.r.o., Retail Park Vyškov je obsažen v SPV Retail Park Vyškov s.r.o., Retail centrum AŠ je obsaženo v SPV Retail Park AŠ s.r.o., Retail Park České Budějovice je obsažen v SPV Retail Park CAR CB s.r.o., OC Lannova je obsažen v SPV City Center Properties Lannova s.r.o., OC Paráda Hodonín je obsaženo v SPV Retail Park PARÁDA Hodonín a.s., OC Géčko Liberec je obsaženo v SPV NC Géčko Liberec s.r.o., Nový Tuzex je obsažen v SPV Retail Park Nový Tuzex s.r.o., Tesco Český Těšín je obsaženo v SPV Český Těšín Property Development s.r.o., Retail Park Český Těšín je obsažen v SPV DRFG Retail Arena GAMA s.r.o., Retail Park Trutnov je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Lomnice nad Popelkou je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Libochovice je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s.



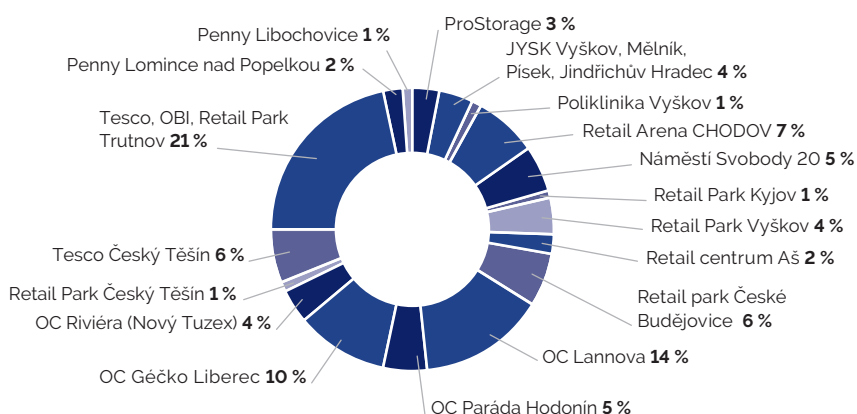
Základní informace pro investory

Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND investuje do již fungujících, společensky a morálně akceptovatelných nemovitostních projektů na území České republiky, které mají potenciál dlouhodobého konzistentního výnosu. Plánovaný cílový čistý výnos pro investory do podílových listů je 4–5 % ročně. Cílem je investorům přinášet stálý a předvídatelný zisk při každé valuaci fondu, která probíhá pravidelně každý měsíc. Minimální doporučený investiční horizont je vzhledem k daňovému testu v ČR tři roky. Aplikujeme jednoduchou a přímou strategii, kdy do fondu vyhledáváme nemovitostní projekty, které jsou obsazeny spolehlivými nájemníky se zajištěnými dlouhodobými nájemními kontrakty.

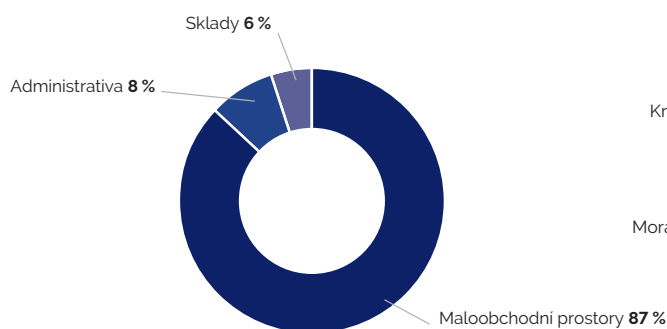
Struktura plochy ve fondu



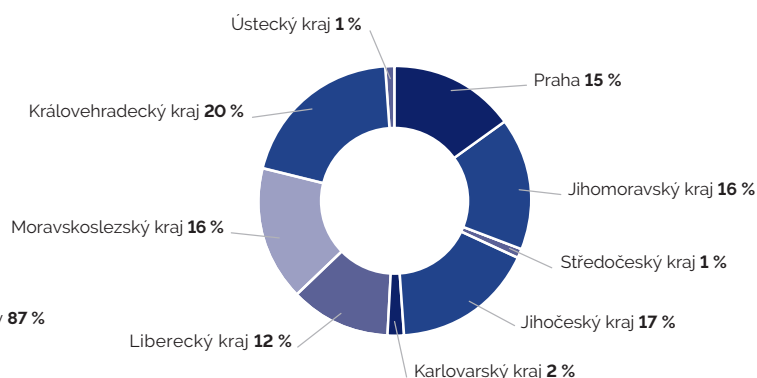
Podíl na nájemním výnosu fondu



Podíl na nájemním výnosu dle typu plochy



Struktura plochy fondu dle geografie



Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice.