



# INVESTUJTE DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR

Zhodnocení 2017: **+5,17 %**, od založení: **+14,75 %**

**.CZECH  
FUND**

REAL ESTATE  
INVESTMENT

[www.czech-fund.cz](http://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 založení je za období 23.02.2016–30.11.2018. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Nemovitostní fond

## report 11/2018

Název instrumentu:	<b>CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND</b>
Minimální doporučená investice:	<b>500 Kč</b>
Doporučený investiční horizont:	<b>Min. 5 let</b>
ISIN:	<b>LIO294389098</b>
Investiční kategorie:	<b>Nemovitosti</b>
TER (nákladovost k 30. 06. 2017):	<b>1,36 % p.a.</b>
Měna:	<b>CZK</b>
Investiční region:	<b>Česká republika</b>
Valuace:	<b>Měsíční</b>
AUM:	<b>2 326,55 mil. Kč</b>
Regulátor:	<b>FMA Liechtenstein</b>
Auditor:	<b>Deloitte</b>
Cena podílového listu k 30. 11. 2018:	<b>114,75 Kč</b>

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lifv.li](http://www.lifv.li)).

### Komentář k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci listopadu vzestup o 0,31% na hodnotu 114,75 Kč. Jeho dosavadní zhodnocení za rok 2018 je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 3,87% a za posledních dvanáct měsíců fond vykazuje zisk na úrovni + 4,07%.

Portfolio fondu se během měsíce listopadu rozrostlo o tři nemovitostní společnosti. Retail Park Nový Tuzex s.r.o., Český Těšín Property Development, a.s. a Retail Park Český Těšín, s.r.o. Nemovitosti v majetku nemovitostních společností disponují v součtu 21 500 m<sup>2</sup> pronajímatelnou plochou, která je v současné době téměř ze 100% obsazena. Mezi největší nájemníky patří zejména Tesco, Planeo, KiK, Sedačky Phase a Scott Sport. Tímto však akviziční činnost fondu v roce 2018 končit nebude a v průběhu měsíce prosince obhospodařovatel plánuje rozšířit nemovitostní portfolio fondu ještě o jednu nemovitostní společnost.

### Realitní trh

Česká ekonomika pokračuje v silném růstu, což se pozitivně projevuje na trhu nemovitostí, a to jednak ve zvýšené poptávce po nájemních prostorech, ale i v apetitu investorů.

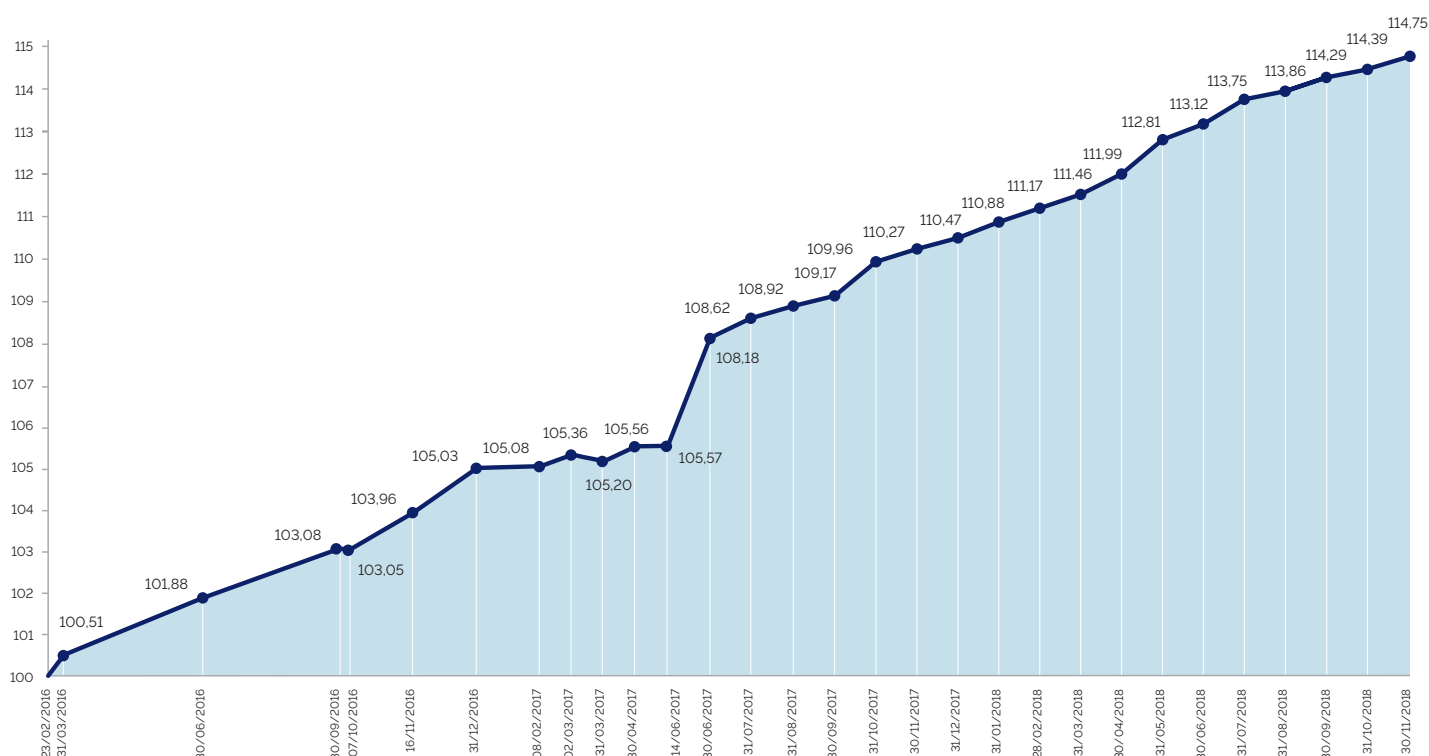
Podíl českých investorů na celkovém objemu investic směřovaných do nemovitostí dosáhl v první polovině roku 2018 67%. Ve třetím čtvrtletí podíl českých investorů představoval 72%.

Největší letošní transakcí byl prodej tří industriálních parků CTP společnosti DEKA Immobilien za přibližně 12 miliard Kč. Největší transakcí v retailovém sektoru byl prodej nákupního centra Forum Nová Karolína společnosti REICO za 5,4 miliardy Kč, druhou největší pak nákup Futura Hradec Králové skupinou CPI. V první polovině roku dokončila významnou transakci i skupina DRFG, konkrétně nákup Retail Parku v Trutnově. Majitele změnilo i Tesco v Českých Budějovicích, které nově patří skupině Redside.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) zůstávají nezměněné, a to na úrovni 4,85% u kancelářských budov a nákupních center, 5,75% u průmyslových nemovitostí. Výnos u prime retail parků se pohybuje okolo 6%.

## Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
<b>2018</b>	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31		<b>+3,87 %**</b>
<b>2017</b>	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	<b>+5,17 %</b>
<b>2016</b>	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	<b>+5,04 %***</b>



\* 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](http://www.lafv.li)

\*\* Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od 1. 1. 2018 do 30. 11. 2018. Zhodnocení za posledních dvanáct měsíců je 4,07 %.

\*\*\* Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23. 2. 2016 do 31. 12. 2016. Zhodnocení od spuštění fondu do 30. 11. 2018 je 14,75 %.

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 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.

## Složení nemovitostní části portfolia fondu



Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m <sup>2</sup> )	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 Riviera (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, Dráčik
<b>Plocha celkem</b>			<b>82 555 m<sup>2</sup></b>	

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.



JYSK Vyškov



Prostorage, Praha - Hostivař



JYSK Mělník



JYSK Jindřichův Hradec



Retail Arena CHODOV



JYSK Písek



Poliklinika Vyškov



Náměstí Svobody 20, Brno



Retail Park Kyjov



Retail Park Vyškov



Retail centrum Aš



Retail Park České Budějovice



OC Lannova



OC Paráda Hodonín



OC Géčko Liberec



OC Riviéra (Nový Tuzex)

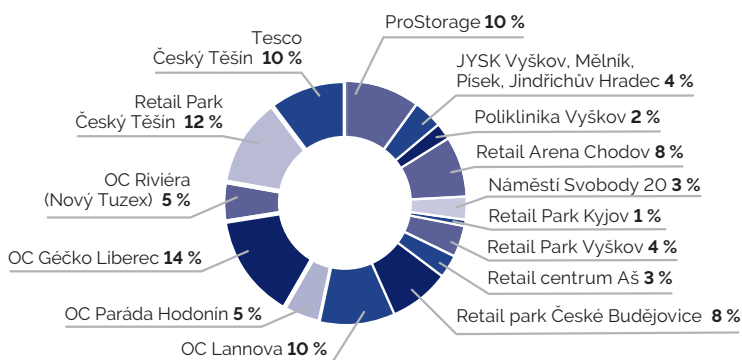


TESCO a Retail Park Český Těšín

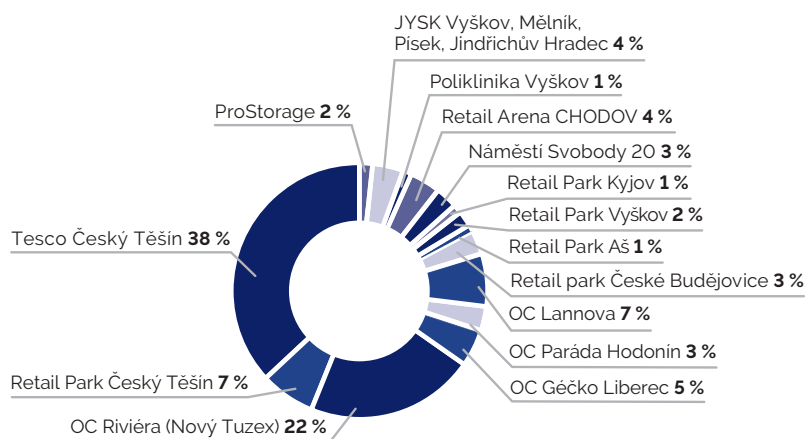
## Základní informace pro investory

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.

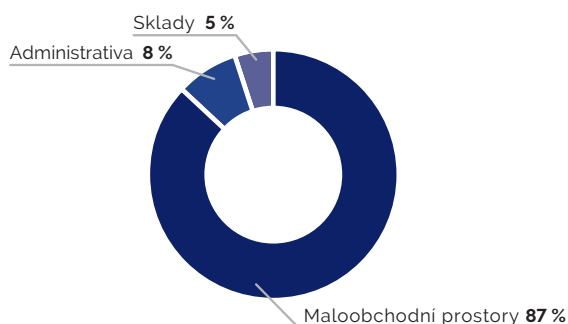
## Struktura plochy ve fondu



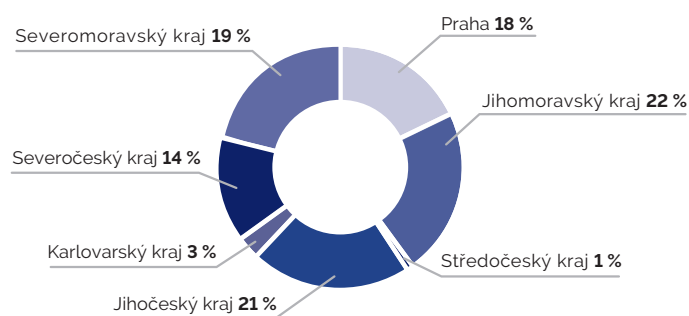
## Podíl na nájemním výnosu fondu



## 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 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.