

# ČS nemovitostní fond

Portfolio komerčních nemovitostí v ČR a dalších zemích střední Evropy

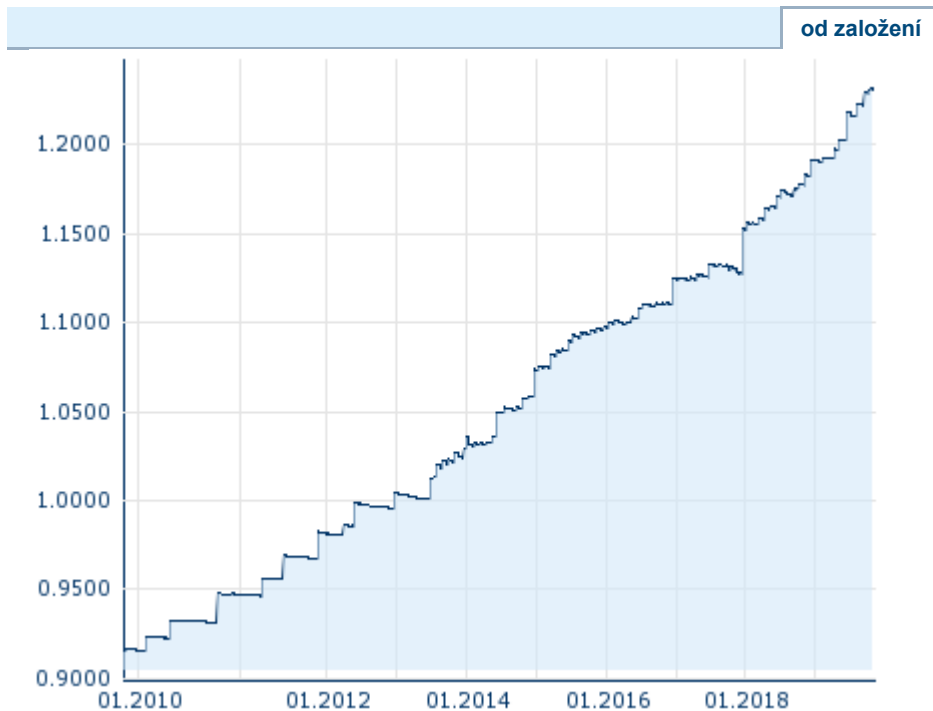
ISIN: CZ0008472545

## Přehled

14.11.2019	
Hodnota podílového listu	<b>1,2317</b>
Změna	<span style="color: green;">↗</span> 0,01% (0,00)

Základní údaje	
Typ fondu	Nemovitostní fondy
Investiční společnost	REICO Investiční společnost České spořitelny, a.s.
Měna	CZK
Typ	-
Začátek upisovacího období	-
Založení fondu	26.02.2007
Fond povolen v	CZ
Doba trvání	Otevřený fond
Distribuce	-
Majetek fondu	25.027.800.000,00 CZK
Účetní rok fondu	01.01. - 31.12.
Vstupní poplatek	1,50%
Správcovský poplatek	1,75%
Celková nákladovost fondu	1,92%
Minimální investice	300
Číslo účtu fondu	35-2001349369/0800
Doporučený investiční horizont	5 let a déle
Zkušenost investora	-
Rizikovost produktu	<b>2 (stupnice 1-7)</b>

Roční výkonnost v % (-)					
Období	2014	2015	2016	2017	2018



Graf zobrazuje aktuální hodnotu podílového listu fondu vyhlášenou investiční společností k uvedenému pracovnímu dni. Výkonnosti v horizontu menším než 12 měsíců mají jen velmi malou vypovídací hodnotu. Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí.

**Zdroj:** Česká spořitelna, a. s.

### + Výhody

- Relativně stabilní výnos tvořený zejména příjmy z pronájmů konkrétních budov
- Nízká závislost výnosu fondu na vývoji akciových a dluhopisových trhů
- Ochrana proti inflaci - hlavní zdroj výnosu fondu, příjmy z pronájmu, jsou zajištěny proti inflačnímu růstu tzv. inflační doložkou zahrnutou v nájemních smlouvách
- Portfolio fondu je rozloženo mezi více nemovitostí – regionálně i charakterem využití
- Nízká vstupní investice – investovat je možné již od 300 Kč

### ! Měli byste vědět

- Změny na trhu s nemovitostmi mohou ovlivnit výkonnost fondu
- Hodnoty nemovitostí mohou poklesnout a tím negativně ovlivnit výkonnost fondu
- Část nemovitostí v portfoliu fondu a také část nájmu plynoucích z nemovitostí v portfoliu fondu je účtována v EUR. Celková výkonnost fondu tak může být ovlivňována i vývojem směnného kurzu EUR/CZK

**Výkonn.** 3,56 2,28 2,44 2,51 3,38

**Výkonnost k datu (07.11.2019)**

Období	YTD	6m	1r	3r	5l	10	od
			(%	(%	(%	let	zal.
			p a)	p a)	p a)	(%	(%
						p a)	p a)
<b>Výkonn.</b>	3,34	2,87	4,58	3,50	3,10	3,00	1,65

**Výkonnostní cíl a investiční strategie**

Výkonnostním cílem fondu je dlouhodobě překonávat výnosy státních dluhopisů ČR prostřednictvím investic do široce diverzifikovaného portfolia komerčních nemovitostí: administrativních budov, logistických parků, obchodních center, hotelových komplexů a rezidenčních projektů. Hlavní část výnosu fondu je tvořena příjmem z pronájmu vlastněných nemovitostí. Tento příjem může v kombinaci s aktivní správou nemovitostí a růstem tržní ceny nemovitostí generovat velmi zajímavé výnosy. Fond investuje až 80 % svých prostředků do hmatatelných, viditelných a snadno ocenitelných aktiv, tedy do konkrétních nemovitostí. Zbývajících 20 % fond drží v rychle likvidních finančních aktivech pro zajištění výplaty odkupujících podílníků.

**Minimální a maximální výkonnosti v % p.a. (07.11.2019)**

1 rok	5,95	
	-14,11	
3 roky	3,52	
	-2,81	
5 let	3,27	
	-0,65	
10 let	3,11	
	1,03	

## Portfolio



### Komerční budova

140 00 Praha 4, Budějovická, Czech Republic

#### Popis:

Budova Trianon se nachází v jedné z nejprestižnějších lokalit v Praze s vysokou koncentrací kvalitních komerčních nemovitostí (osa Budějovická/Pankrác), ve které se v rámci celého českého trhu pohybuje míra neobsazenosti na nejnižších úrovních. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o multifunkční budovu, ve které převládají kancelářské prostory. Celková hrubá podlahová plocha je přes 35 tisíc m<sup>2</sup> a celková pronajimatelná plocha nemovitosti je téměř 21 tisíc m<sup>2</sup>. Development a stavbu budovy provedla společnost HOCHTIEF Development ČR podle architektonického návrhu renomované kanceláře Pata & Frydecký Architekti. Stavba byla dokončena v roce 2009. Budova, které dominuje dvanácti patrová rohová věž, má osm nadzemních a tři podzemní podlaží. Platforma budovy je založena na půdorysu ve tvaru písmene E, což umožnilo maximálně využít tvar pozemku a vybudovat dispozičně velmi efektivní administrativní prostory špičkové kvality.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	20.600 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	140 00 Praha 4, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	1 770 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	27.03.2013



### Komerční budova

110 00 Praha 1, Václavské náměstí 793/36, Czech Republic

#### Popis:

Multifunkční budova Melantrich se nachází na Václavském náměstí, tedy v samém centru Prahy. Objekt, který byl postavený na začátku 20. století v pozdně secesním stavebním slohu a nese jméno významného českého renesančního nakladatele Jiřího Melantricha z Aventina, se pyšní bohatou historií. Zažil například vydávání stranických brožurek Československé strany socialistické nebo projev Václava Havla k demonstrantům Sametové revoluce v roce 1989. Dvanáctipodlažní budova prošla v letech 2003 až 2004 kompletní rekonstrukcí. Vedle maloobchodních a kancelářských prostor nabízí také 60 rezidenčních bytů a 36 parkovacích míst. Největším nájemcem budovy je v současné době nadnárodní maloobchodní řetězec Marks & Spencer.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	10.300 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	110 00 Praha 1, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	1 210 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	11.11.2010



### Komerční budova

140 00 Praha 4, Štětкова, Czech Republic

#### Popis:

Moderní multifunkční nemovitost QUBIX se nachází v Praze 4, poblíž stanice metra Vyšehrad a Kongresového centra. Jedná se o kvalitní a vyhledávanou lokalitu v bezprostřední blízkosti centra města s výbornou dopravní dostupností a infrastrukturou. Tato desetipatrová budova (8 pater nadzemních a 2 podzemní), která byla postavena v roce 1979 a v letech 2010 až 2012 prošla kompletní rekonstrukcí s velmi vysokým standardem provedení stavebních úprav, splňuje nejvyšší požadavky současné doby. Celková pronajímatelná plocha činí téměř 14 tisíc m<sup>2</sup> a z většiny je již obsazena. Převládají moderní kancelářské prostory, objekt disponuje také dostatečným počtem parkovacích míst (celkem 108, z toho 67 v podzemí). Budova QUBIX se jako jedna z prvních zařadila mezi ekologicky a ekonomicky nejšetrnější komerční nemovitosti v České republice, když v závěru roku 2012 získala nejvyšší stupeň environmentální certifikace LEED Platinum.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	13.876 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	140 00 Praha 4, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	974 160 000
<b>Datum nákupu:</b>	27.03.2014



### Komerční budova

370 05 České Budějovice - Čtyři Dvory, Milady Horákové 1498, Czech Republic

#### Popis:

Obchodní a zábavní centrum ČTYŘI DVORY se nachází na největším českobudějovickém sídlišti. Je tak velmi snadno dostupné městskou hromadnou dopravou nejen pro obyvatele Českých Budějovic (z centra i z dalších okrajových oblastí), ale i pro zásobování. Obchodní centrum se skládá ze dvou vzájemně propojených budov. V obchodní části centrum nabízí mix maloobchodních jednotek, například supermarket Albert, drogerii Rossmann, banku Raiffeisenbank. V zábavní části najdeme například jediné multikino v Českých Budějovicích - Cinestar disponující osmi kinosály, dále pak bowling, restaurace a diskotéku. K dispozici je 300 venkovních parkovacích stání.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	11.000 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	370 05 České Budějovice - Čtyři Dvory, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	289 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	07.12.2007



### Logistický areál

018 41 Dubnica nad Váhom, Priemeselná 4606/6, Slovakia

#### Popis:

Industriální park Dubnica se nachází v regionu západního Slovenska, který společně s bratislavským regionem soustřeďuje 93% industriálních ploch v zemi. Největším nájemníkem industriálního parku Dubnica je německá společnost Continental, přední světový výrobce pneumatik a dodavatel technologických řešení pro automobilový průmysl. Společnost Continental představuje cca ¼ pronajímatelné plochy nově pořízené nemovitosti. Dalšími důležitými nájemci budovy je švýcarská dopravní a logistická společnost Kuehne+Nagel, potravinový řetězec Lidl a holandská pivovarnická skupina Heineken.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	89.384 m2
<b>Využití budovy:</b>	Logistický areál
<b>Adresa:</b>	018 41 Dubnica nad Váhom, Slovakia
<b>Aktuální hodnota:</b>	980 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	17.03.2018

### Kancelářské prostory

821 04 Bratislava - Ružinov, Mokráň záhon 2, Slovakia

#### Popis:

Administrativní budova Trnávka se nachází v atraktivní části Bratislavy - Ružinov, v rozvinuté komerční zóně těsně přiléhající k dálnici a Letišti Bratislava. Komerční zóna zahrnuje maloobchodní aktivity (IKEA, HORNBACK, AVION SHOPPING PARK), kancelářské budovy, sklady a distribuční centra. Lokalita má velký potenciál pro další rozvoj, který se do budoucna pozitivně projeví na tržní hodnotě nemovitosti. Plánuje se zde například výstavba dalších kanceláří, obchodů a restaurací. Budova představuje moderní pětipodlažní nemovitost kategorie A, která byla dokončena na podzim roku 2007. Její obdélníkový půdorys umožňuje efektivní využití jednotlivých podlaží. Celková pronajímatelná plocha činí 4 500 m2, dále jsou zde terasy o celkové výměře přesahující 300 m2 a 55 parkovacích míst.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	4.500 m2
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	821 04 Bratislava - Ružinov, Slovakia
<b>Aktuální hodnota:</b>	112 840 000
<b>Datum nákupu:</b>	02.06.2008



### Kancelářské prostory

616 00 Brno, Veveří 111, Czech Republic

#### Popis:

Administrativní centrum Platinium se nachází v jedné z nejatraktivnějších lokalit Brna - v přirozeném centru akademických a exekutivních institucí a v těsné blízkosti jedné z dominant města, kterou představuje trojice největších administrativních budov na ulici Šumavská. Jeho umístění považujeme za mimořádné i z hlediska dopravní dostupnosti sítě městské hromadné dopravy, a to jak z centra města, tak i z ostatních městských částí. Je rovněž v přímém dosahu dálničních přivaděčů na Prahu, Olomouc, Vídeň či Bratislavu. Tato budova, jejíž stavba byla dokončena v srpnu 2005, má celkem osm podlaží. V podzemním podlaží je návštěvníkům k dispozici 48 parkovacích míst. V přízemí se nachází centrální recepce, pobočka banky, obchody, restaurace, business kavárna, umělecká galerie a průjezd do dvorní části budovy. Zde je pak situováno zastřešené parkoviště pro 58 automobilů a vjezd do podzemního parkingu.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	9.600 m2
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	616 00 Brno, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	560 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	31.08.2007



### Komerční budova

817 62 Bratislava - Ružinov, Bajkalská 28, Slovakia

#### Popis:

Budova Forum Business Center I se nachází v Bratislavě, ve Slovenské republice. Jedná se o velmi kvalitní lokalitu v širším centru města v místě křížení dvou frekventovaných ulic Bajkalské a Prievozske, která je součástí hlavní obchodní části města Bratislava-Ružinov. Pro oblast je příznačná velmi dobrá dopravní dostupnost, kdy například dálnice D1/E58 je od nemovitosti vzdálena pouhých 700 m a mezinárodní letiště M.R.Štefánika se nachází přibližně 10 minut jízdy autem.

Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 21 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (18 nadzemních pater a 3 podzemní). Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí přes 19 tisíc m2, přičemž 100% pronajimatelné plochy budovy je obsazeno. Největším nájemcem nemovitosti je společnost Slovak Telekom. Nemovitost má celkem 391 parkovacích míst.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	18.538 m2
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	817 62 Bratislava - Ružinov, Slovakia
<b>Aktuální hodnota:</b>	1 272 902 000
<b>Datum nákupu:</b>	15.12.2015



### Kancelářské prostory

186 00 Praha 8, Rohanské nábřeží, Czech Republic

#### Popis:

Rohan Business Center je 10 patrová administrativní budova s převládajícími kancelářskými prostory (8 nadzemních pater, 2 podzemní). Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 9,7 tisíc m<sup>2</sup> přičemž 100% pronajímatelné plochy budovy je obsazeno. Budova má celkem 100 parkovacích míst, ve 2 podzemních patrech. Největším nájemcem budovy je investiční a finanční společnost East Orange, která je součástí české Natland Group. Společně s druhým a třetím největším nájemcem, mezinárodní společností Kuoni zabývající se marketingem a managementem cestovního ruchu (tzv. destination management) a společností Bodycote, předním světovým poskytovatelem tepelného zpracování, zauímají téměř 50% pronajímatelné plochy budovy.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	9.732 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	186 00 Praha 8, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	708 972 000
<b>Datum nákupu:</b>	01.04.2016



### Kancelářské prostory

140 78 Praha 4, Hvězdova 1716/2b, Czech Republic

#### Popis:

Budova City Tower má 27 nadzemních pater s převládajícími kancelářskými prostory, 3 podzemní patra se 781 parkovacími místy a celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 48,9 tisíc m<sup>2</sup>. Veškerá pronajímatelná plocha budovy je plně obsazena. Největším nájemcem budovy je společnost Raiffeisen Bank, která zauímá zhruba 40 % celkové pronajímatelné plochy. Mezi další nájemce patří například e-commerce společnost Concur, která je součástí německé SAP Group, mezinárodní konzultační společnost AC Nielsen, nebo centrála automobilky Peugeot ČR.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	48.899 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	140 78 Praha 4, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	4 390 509 000
<b>Datum nákupu:</b>	27.06.2016



### Kancelářské prostory

811 06 Bratislava, Náměstí 1. Mája 18, Slovakia

#### Popis:

Budova Park One se nachází v exkluzivní lokalitě přímo v centru Starého města na náměstí 1. Mája, která se řadí mezi hlavní kancelářské části Bratislavy. Budova Park One má vynikající dopravní dostupnost. Z hlediska typu nemovitosti se jedná se o 13 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (9 nadzemních pater, 4 podzemní). Budova Park One má celkem 167 parkovacích míst, ve 4 podzemních patrech. Největším nájemcem budovy je pobočka americké e-commerce společnosti Amazon.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	13.200 m2
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	811 06 Bratislava, Slovakia
<b>Aktuální hodnota:</b>	960 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	20.01.2017



### Komerční budova

00-838 Varšava, Prosta 68, Poland

#### Popis:

Budova Proximo I se nachází v exkluzivní lokalitě na ulici Prosta, v městské části Wola, která je hlavní a rychle se rozvíjející obchodní čtvrtí centrální Varšavy. Proximo I má vynikající dopravní dostupnost. Podle typu nemovitosti se jedná se o 15 patrovou administrativní budovu s převládajícími kancelářskými prostory (12 nadzemních pater, 3 podzemní).

Celková pronajímatelná plocha nemovitosti činí zhruba 29,2 tisíc m2. Budova Proximo I má celkem 428 parkovacích míst, ve 3 podzemních patrech. Největším nájemcem budovy je lokální pobočka americké společnosti Stanley Black & Decker, která zaujímá zhruba 17% celkové pronajímatelné plochy a společně s polskou personálně poradenskou společností Grupa Pracuj a japonskou farmaceutickou společností Takeda zaujímají zhruba 40% celkové pronajímatelné plochy budovy.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m2):</b>	29.000 m2
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	00-838 Varšava, Poland
<b>Aktuální hodnota:</b>	3 078 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	09.08.2017





### Komerční budova

26-600 Radom, Bolesława Chrobrego 1, Poland

#### Popis:

Galeria Sloneczna je dvoupatrové obchodní centrum se 164 obchodními jednotkami, jehož součástí jsou podzemní i nadzemní garáže. Celková pronajimatelná plocha nemovitosti činí zhruba 40,9 tisíc m<sup>2</sup> a obsazeno je 93 %. Mezi největší nájemníky patří mezinárodní oděvní značky Reserved, Zara, H&M, T.K. Max, francouzský hypermarket Carrefour, multiplex Multikino, sportovní řetězec InterSport a lokální obchodní řetězec se spotřebním zbožím RTV EURO AGD. Galeria Sloneczna je dominantní nákupní centrum v centru města obsluhující spádovou oblast až 700,000 obyvatel. Nemovitost byla postavena v roce 2011 společností Porr, development budovy provedla lokální pobočka americké společnosti AIG/Lincoln (nyní White Star Real Estate).

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	40.900 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Komerční budova
<b>Adresa:</b>	26-600 Radom, Poland
<b>Aktuální hodnota:</b>	4 300 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	27.09.2017



### Kancelářské prostory

158 00 Praha 5, Bucharova 2817/9-13, Czech Republic

#### Popis:

Administrativní budova Metronom Business Center se nachází v pražské kancelářské čtvrti Nové Butovice, přímo u stanice metra v bezprostřední blízkosti autobusového nádraží a místního nákupního střediska. Hlavním nájemcem budovy je německá společnost SAP zabývající se informačními systémy, mezi další nájemce patří společnosti BMW, Abbvie, DAZ Group a Rossmann. Metronom Business Center je moderní desetipatrová kancelářská budova postavená v roce 2015 slovenskou developerskou společností HB Reavis. S téměř 34.000 m<sup>2</sup> a 528 parkovacími místy je jednou z největších budov v kancelářské čtvrti Nové Butovice.

#### Údaje o objektu:

<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>):</b>	33.957 m <sup>2</sup>
<b>Využití budovy:</b>	Kancelářské prostory
<b>Adresa:</b>	158 00 Praha 5, Czech Republic
<b>Aktuální hodnota:</b>	2 290 000 000
<b>Datum nákupu:</b>	14.06.2018

### Upozornění

Úplné názvy otevřených podílových fondů jsou uvedeny ve statutech (prospektech) fondů. V souladu s pravidly platnými pro kolektivní investování obhospodařovatel upozorňuje, že současná ani očekávaná výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní a není zaručena návratnost původně investované částky. Veškeré informace zde uvedené mají pouze informační charakter a jejich účelem není nahradit statut (prospekt) nebo poskytnout jeho kompletní shrnutí. Případné využití těchto stránek/informací při investování musí být konzultováno s poradcí České spořitelny. Pokud se v informačním materiálu hovoří o jakémkoli výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoli investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kurzů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše případného zisku není v žádném případě zaručena.