

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

3. čtvrtletí 2021

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Třetí čtvrtletí roku bylo ovlivněno tradičně letním, dovolenkovým obdobím. V jeho druhé polovině hlavními tématy byly volby do Poslanecké sněmovny, růst inflace, obavy z návratu Covidu v pozimním a zimním období, ale zejména rychlý růst cen na trhu energií.

Z reportu realitních společností a profesionálních správců vyplývá, že ve sledovaném období, v porovnání s předkrizovým rokem 2019, je stále nižší návštěvnost obchodních center, ale tržby jsou srovnatelné. Lokálně dokonce mírně vyšší. Pozitivní nárůst tržeb hlásí zejména supermarkety, daří se však také prodeji elektroniky a produktů pro zdraví a krásu.

Na komerčním realitním trhu lze zaznamenat vyšší aktivitu jak u investorů, tak u samotných nájemců v podobě nových expanzních plánů. Na trhu je stále vysoký tlak kapitálu. Z obav před dopady inflace se investoři i nadále zaměřují na realitní trh. Tato situace tak i nadále působí na růst hodnot nemovitostí. Vlivem snižujících se výnosů u nových transakcí tak lze zaznamenat na trhu požadavky na růst jednotkového nájmu. Tento trend je patrný zejména v nedostatkovém sektoru logistiky a lehkého průmyslu.

Samostatným tématem je pokračující růst cen rezidenčních nemovitostí. Někteří účastníci trhu doufají v ochlazení poptávky z důvodu zvyšujících úrokových sazeb ČNB, ale stejně početná skupina trhu neočekává pokles hodnoty z důvodu nedostatečné nabídky.

V rámci Raiffeisen realitního fondu se podařilo v uvedeném období úspěšně dokončit nákup další nemovitosti, resp. nemovitostní společnosti vlastníci danou nemovitost. Jedná se o datové centrum provozované spol. T-Mobile Czech Republic, a.s. v pražské Hostivaři, viz [tisková zpráva](#). T-Mobile zde na základě dlouhodobé nájemní smlouvy nabízí svým klientům široké portfolio služeb datového centra za pomoci nejmodernějších technologií. Z pohledu aktuálního nemovitostního portfolia fondu se jedná o strategické aktivum, které má jak vysoké stabilizační, tak diverzifikační kvality v podobě špičkového nájemce, zajištění dlouhodobého cash flow, výborné lokality, potenciálu růstu hodnoty, ale i objemu aktiva.

Paralelně s touto transakcí finalizuje další nákup, jehož dokončení je plánováno s ohledem na správní lhůty na zlom měsíců říjen/listopad. I nadále probíhá řádná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky.

V uvedeném období došlo rovněž k pravidelnému přecenění nemovitostí, které potvrdilo kvalitu a stabilitu našich nemovitostí.

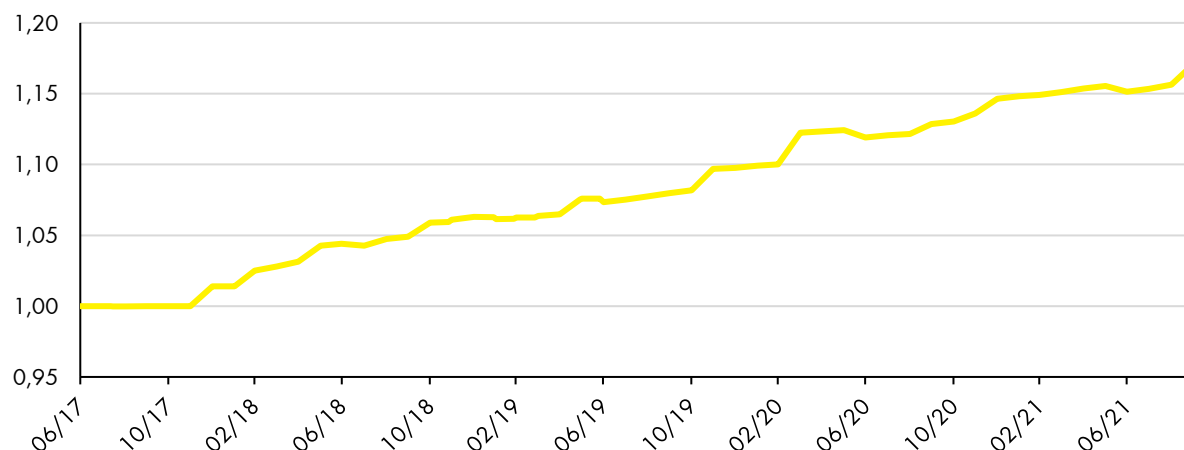
Charakteristika fondu

- Investice do kvalitních a prověřených nemovitostí v České republice
- Preference administrativních objektů, maloobchodních budov, multifunkčních center, logistických, skladových a industriálních objektů
- Investice spojena s riziky dle popisu ve statutu: zejména tržním, úvěrovým, nedostatečné likvidity, živelných škod a chybného ocenění

ISIN	CZ0008475100
Datum zahájení nabízení	19. června 2017
Typ fondu	speciální nemovitostní
Měna fondu	CZK
Objem fondu (NAV)	2 572,3 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,3 %
- z ostatních aktiv	0,2 %
Vstupní poplatek	1,5 %
Výstupní poplatek	3 %*
Transakční poplatek	až 1,5 % z hodnoty transakce
Doporučený investiční horizont	5 let

* Poplatek je účtován pouze v případě odkupu do tří let.

Vývoj hodnoty podílového listu



1M	3M	6M	YTD	od vzniku
1,22 %	1,66 %	1,69 %	2,10 %	3,79 % p.a./ 17,05 %
2020	2019	2018	2017	
4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %	

Nemovitosti v portfoliu

	H-Park Brno	Galerie Písek vč. rozšíření	Plzeň Park West	DC7 T-Mobile
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradištská	Plzeň, Úherce	Praha, K Pérovně
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018 1. června 2021	24. května 2019	22. září 2021
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m ²	cca 8 950 m ²	cca 29 900 m ²	cca 5 860 m ²
Aktuální obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %



Retailový park **H-Park** je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které nabízí ve třech objektech celkem 16 obchodních jednotek.

Plzeň Park West jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajímatelnou plochou téměř 30 tis. m².

DC7 T-Mobile je moderní datové centrum nabízející široké portfolio služeb datového centra, disponující vysokou energetickou efektivitou PUE 1.3 a standardem dostupnosti na úrovni TIER 3.



Vít Svoboda, portfolio manažer

Vít vystudoval Nottingham Trent University. Má více než patnáctiletou praxi v oblasti nemovitostí, z toho devět let pracoval na manažerských pozicích v ČSOB. V Raiffeisen investiční společnosti působí od roku 2017, kde od jeho založení řídí Raiffeisen realitní fond.

Upozornění

Graf výkonnosti zachycuje období od 10.7.2017 do 30.9.2021. Údaje o výkonnosti se týkají minulosti a zahrnují veškeré poplatky a náklady hrazené z majetku fondu, s výjimkou případných vstupních a výstupních poplatků. Výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výsledků. Zdrojem dat je Raiffeisen investiční společnost a.s. Hodnota investice a výnos z ní mohou kolísat a návratnost původně investované částky není zaručena. Úplný název fondu a další informace, mimo jiné o poplatcích a rizicích obsažených v investici, sdělení klíčových informací a statut fondu jsou k dispozici v češtině na www.rfis.cz. Fond investuje převážně do nemovitostí, podrobnosti o investiční strategii naleznete v čl. 9 statutu fondu. Může být uplatněn výkonnostní poplatek až 20 % z kladného hospodářského výsledku před zdaněním za účetní období, splatný na konci tohoto období.