

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA k 31. 03. 2022

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Nejen nemovitostní trh v průběhu března 2022 i nadále sledoval vypjatou situaci a probíhající válku na Ukrajině. Její dopady ve spojení s postcovidovými dopady mají i nadále přímý vliv na celkovou ekonomickou situaci a dochází k reflexi napříč trhy v podobě zdražování a rostoucí inflace.

V rámci ČR ČSÚ vyhlásilo meziročním srovnáním březnovou inflaci na úrovni 12,7 %, což bylo o 1,6 procentního bodu více než v únoru. USA a EU na tom není o mnoho lépe. USA inflace v březnu dosáhla čtyřicetiletého maxima, tj. 8,5 % a EU 7,8 %. Reakcí na danou situaci v ČR jsou zvyšující sazby ČNB, které mají za cíl snížení poptávky a stažení hotovosti z trhu. Pozitivem dané situace je skutečnost, že dochází ke zvyšování úrokových sazeb i na bankovním trhu, a i v rámci Raiffeisen realitního fondu tak dochází k přímému vlivu na zhodnocování volných finančních prostředků, aktuálně dosahované zhodnocení je na úrovni cca 5 % p. a.

Rostoucí vstupy mají zároveň přímý vliv na realitním trhu. I nadále lze sledovat rostoucí hodnoty nájmu dosahovaných při uzavírání nových nájemních smluv. K enormnímu nárustu dochází zejména u novostaveb, zejména v logistice a retailových center. Jedná se o přímý důsledek a promítnutí vyšších stavebních nákladů do nájmu. Rostoucí náklady stavebních materiálů ve spojení s developerskými úvěry v CZK tlačí developery k pozastavení připravovaných projektů, případně překlápění dosavadního CZK financování do EUR, kde jsou stále ještě nižší sazby.

Z dosavadní situace tak těží i vlastníci komerčních nemovitostí, kteří mají zpravidla u většiny nájemních smluv inflační doložky a mohou tak meziroční růst cen plně promítnout do zvýšeného nájmu.

Z pohledu správy současného portfolia Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období běžná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. V březnovém NAV zároveň došlo k zaúčtování pravidelného pozitivního přecenění části portfolia, které v sobě odráží výše popsané skutečnosti trhu.

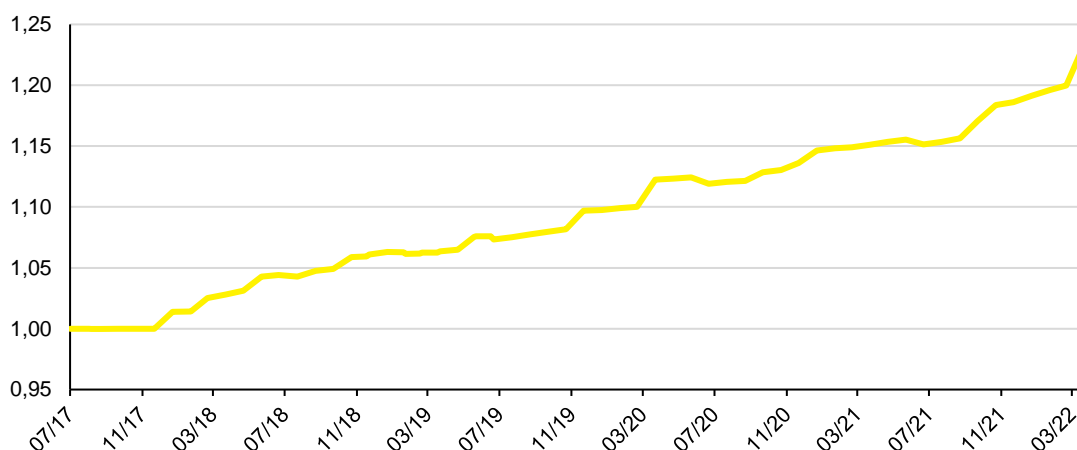
Charakteristika fondu

- 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)	3 029,6 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
2,85 %	3,58 %	5,43 %	3,58 %	4,55 % p.a./ 23,41 %
2021	2020	2019	2018	2017
3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

Nemovitosti v portfoliu

	H-Park Brno	Galerie Písek	Plzeň Park West	DC7 T-Mobile	Park Porubka
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradišfská	Plzeň, Úherce	Praha, K Pérovně	Ostrava, Nad Porubkou
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018 1. června 2021	24. května 2019	22. září 2021	27. října 2021
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m ²	cca 8 950 m ²	cca 29 900 m ²	cca 5 860 m ²	cca 8 130 m ²
Aktuální obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



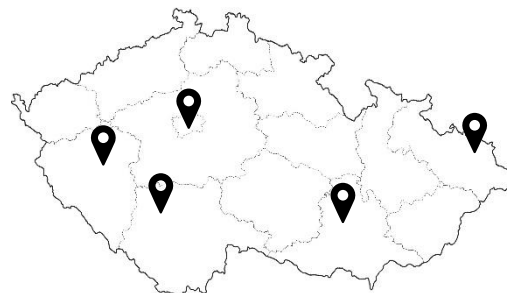
Retailový park **H-Park** je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.

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.

Park Porubka je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m². Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.



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 31.03.2022. 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.