REPORT PORTFOLIO MANAŽERA
4. čtvrtletí 2020

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Poslední kvartál roku 2020 lze charakterizovat jako velmi pestrý, dynamický a zajímavý. Událostí na trhu, nejen nemovitostním, se odehrálo plno. Naděje v opětovnou ekonomickou svobodu díky rozvolňování COVID opatření, jejich opětovné zavedení, americké volby, posilování koruny, zákaz pronájmů krátkodobého ubytování, znovuzavedení zákazu vycházení, přísné restrikce v okolních státech, zrod protiepidemického systému PES… I přes vládní proklamaci a snahy o vytvoření jednoduchého a logického protiepidemického systému zůstává trh v zajetí rychlých a nečekaných vládních rozhodnutí, jejichž vyhlašování doprovází často potřeba opětovného zpřesňování a dovysvětlování. S tím vším se trh musel a musí vyrovnávat.

Aktuálně trh vkládá naděje do očkování a doufá opět v uvolnění spravedlivého konkurenčního prostředí bez vnějších zásahů do toho kdo, kde a kdy smí provozovat svoje podnikání.

Jako nejvíce postižený sektor lze i nadále označit hotelnictví, cestovní ruch, gastronomie, služby. Problematický je i sektor velkých obchodních center a high-street lokalit, které jsou tradičně spojené s velkým průchodem potenciálních zákazníků ať v podobě pracujících v okolí tak turistického ruchu. Uzavření hranic s omezeným pohybem a plošné zavedení práce z domova akceleruje přeměnu tradičního chování zákazníků a směruje je od kamenných obchodů do elektronického světa internetu, kde svoji pozici budují i sektory donedávna opomíjené a cestu k nim si nachází i ta část zákazníků, která dlouhodobě upřednostňovala fyzický nákup.

Specifická situace je na trhu administrativních budov. Trh zaznamenává nárůst podnájmů, ale i restrukturalizaci a změnu způsobu využívání pracovního prostředí. Lze tak očekávat krátkodobou až střednědobou snahu o snižování pronajímatelné plochy. V porovnání s dobou před COVIDEM bude pravděpodobně zachováno vyšší procento pracujících z domova. Postapokalyptické předpovědi v podobě plošného opouštění administrativních prostor se však nekoná. Trh postrádá sociální a tvůrčí prostředí kolektivu, který doposavad žádný on-line formát nedokázal nahradit.

Z pohledu Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období běžná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Probíhá příprava a jednání směřující na pořízení další nemovitosti. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. V reakci na vládní pobídky docházelo k vystavování potvrzení o řádně uházeném nájmu nájemcům, kteří se rozhodli nebo mohli využít vládní podpory úhrady nájmu, které oproti první podpoře nevyžadovalo ekonomickou součinnost ze strany vlastníka prostoru.

S přihlédnutím k tomu, co vše se dělo v průběhu roku je skvělé, že i poslední kvartál roku byl z pohledu hodnoty pro fond růstový a celoročně zaznamenal 4,45 %. zhodnocení. Dosažený výsledek tak potvrzuje kvality zvolené strategie, kvalitu nemovitostního portfolia a profesionální správu nemovitostí.

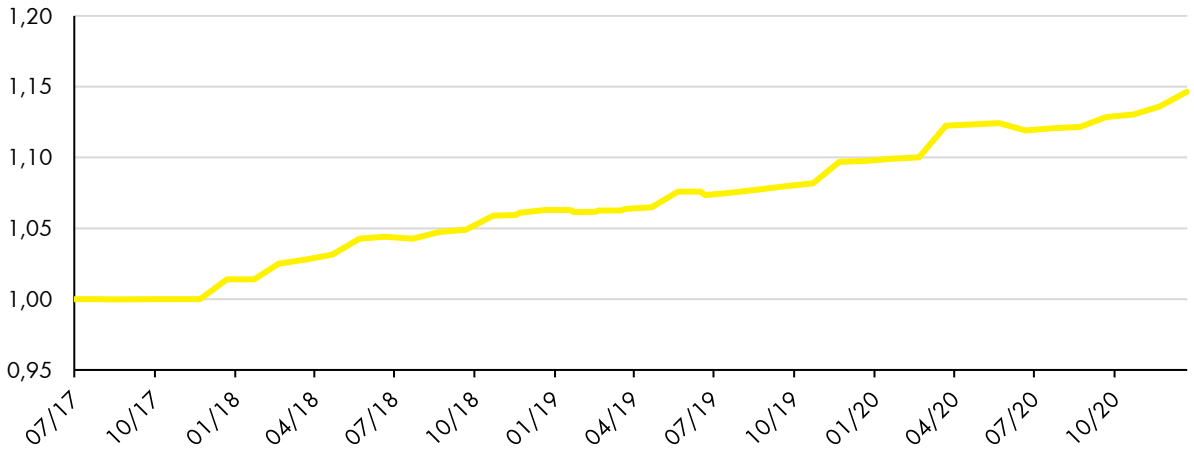
Charakteristika fondu

- 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)	2 446,9 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,3 %
- z ostatních aktiv	0,2 %
Vstupní poplatek	1,5 %
Výstupní poplatek	3 %*
Doporučený investiční horizont	5 let

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

Vývoj hodnoty podílového listu



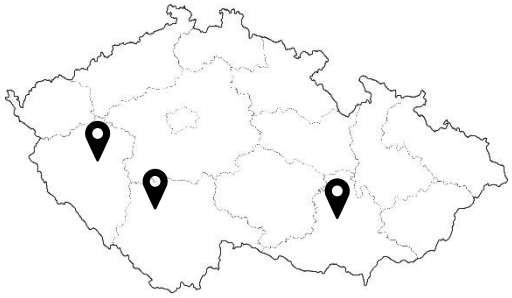
1M	3M	6M	YTD	od vzniku
0,90 %	1,57 %	2,44 %	4,45 %	4,00 % p.a./ 14,64 %

2020	2019	2018	2017
4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

Nemovitosti v portfoliu

	H-Park Brno	Galerie Písek	Plzeň Park West
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradišťská	Plzeň, Úherce
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018	24. května 2019
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m^2	cca 7 100 m^2	cca 29 900 m^2
Aktuální obsazenost	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 dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek.
Plzeň Park West jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajímatelnou plochou téměř 30 tis. m^2.



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 31.12.2020. 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.