

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

k 31. 8. 2022

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Trh je v uvedeném období i nadále ovlivňován řadou vnějších faktorů, které mají významný vliv na celkovou ekonomiku. Po Covidu a jeho vlivu na změnu dosavadních zvyklostí, nejen v realitním sektoru, jsou hlavními faktory inflace a s ní bojující ČNB sazby, válka na Ukrajině a nejistota na trhu zdrojů, zejména energií.

Realitní trh samotný sleduje aktuální dění ekonomiky a paralelně propisuje tržní vlivy do svého fungování. Zvýšené vstupní náklady při výstavbě, způsobené rychlým růstem stavebních materiálů, přenáší na nájemce prostřednictvím zvýšeného nájmu. Tato skutečnost se pozitivně přenáší i na stávající nemovitosti v podobě očekávání vyšších nájmů v budoucnu.

Aktuálně vysoká inflace je v krátkodobém horizontu velkým strašákem. Z ekonomického hlediska se však jedná o pravidelný a cyklický jev, se kterým si trh vždy uměl poradit. Komerční nemovitosti díky této situaci jsou pro řadu investorů velmi atraktivním produktem, protože inflaci umí zpravidla v plné podobě přenést na své nájemce při pravidelné indexaci nájmu.

Zvýšené vstupní náklady v podobě „drahých“ úvěrových peněz v developmentu se snažil trh řešit nejdříve překlopením do financování z CZK do EUR. Aktuálně však dochází již o navyšování těchto vstupů do přímého nájmu. Development samotný však stojí před těžkým obdobím, kdy vysoko rostoucí vstupní ceny jak materiálů, tak energie znemožňují plánování a pokrytí jinak standardních rizik. Řada projektů tak stojí a vyčkávají.

Z vyšší REPO sazby profitují investoři, kteří mají cash a kteří ji umí zhodnotit na finančním trhu. Výnosy z pravidelných termínovaných úložek se pohybují těsně pod hranici sazby (aktuální REPO 7 % p.a.).

Investiční realitní trh výše popsanou situaci rovněž vyhodnocuje. Aktivita na trhu se velmi ochladila. Zájem však i nadále přetrvává o logistiku a retailové parky, které se ukázali jako imunní vůči covidovým opatřením.

REF a jeho nemovitostní portfolio je stabilní. Kombinace 100% obsazenosti, kvalita jednotlivých budov a absence úvěrové páky potvrzuje správně zvolený konzervativní přístup při investování.



Vít Svoboda, portfolio manažer

Vít vystudoval Nottingham Trent University. Má více než sedmnáctiletou 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.

Nemovitosti v portfoliu



H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická
V majetku fondu od: 5. 12. 2017
Pronajímatelná plocha: cca 7 500 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



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

Galerie Písek

Lokalita: Písek, Hradištská
V majetku fondu od: 31. 7. 2018; 1. 6. 2021
Pronajímatelná plocha: cca 8 950 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



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

Plzeň Park West

Lokalita: Plzeň, Úherce
V majetku fondu od: 24. 5. 2019
Pronajímatelná plocha: cca 29 900 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



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

DC7 T-Mobile

Lokalita: Praha, K Pérovně
V majetku fondu od: 22. 9. 2021
Pronajímatelná plocha: cca 5 860 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



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

Lokalita: Ostrava, Nad Porubkou
V majetku fondu od: 27. 10. 2021
Pronajímatelná plocha: cca 8 130 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



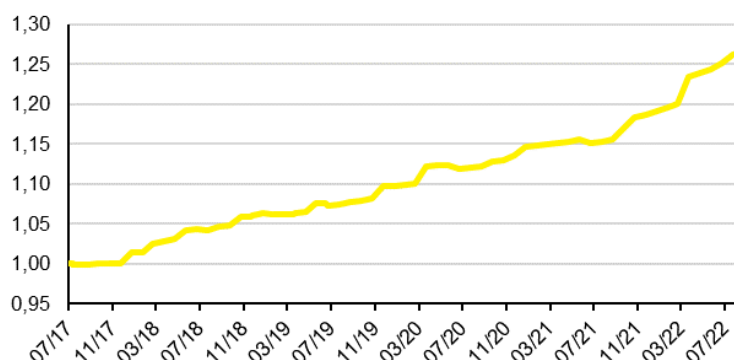
Park Porubka je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m². Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.

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) | 2 988 mil. CZK |
| Úplata investiční společnosti | |
| - z nemovitostních aktiv | 2,3 % |
| - z ostatních aktiv | 0,5 % |
| Vstupní poplatek | 1,5 % |
| Výstupní poplatek | 3 % |
| (Poplatek je účtován jen v případě odkupu do 3 let.) | |
| Transakční poplatek | až 1,5 % z hodnoty transakce |
| Doporučený investiční horizont | 5 let |

Vývoj hodnoty podílového listu



| 1M | 3M | 6M | YTD | od vzniku |
|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| 0,37 % | 1,90 % | 5,60 % | 6,34 % | 4,71 % p.a./ 26,70 % |
| 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
| 3,93 % | 4,45 % | 3,25 % | 4,84 % | 1,39 % |

Upozornění

Graf výkonnosti zachycuje období od 10. 7. 2017 do 31. 8. 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.