

# REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

## k 30. 4. 2023

### RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Začátek roku je již pravidelně ve znamení vyhodnocování roku předchozího a srovnávání se s trhem, konkurencí. Raiffeisen realitní fond díky výsledkům roku 2022 mohl vkročit do roku 2023 velmi pozitivně. V roce 2022 dosáhl nadstandardního zhodnocení na úrovni 10,36 % p.a., a to i ve srovnání s konkurencí, viz graf níže:

#### Retailové fondy

Raiffeisen realitní fond	10,4 %
Mint rezidenční fond	10,0 %
ZFP realitní fond	9,6 %
Generali Investments, Fond realit	8,0 %
Nemo Fund	7,9 %
ZDR Investments Public	7,5 %
Investika realitní fond	7,0 %
Conseq realitní	6,8 %

Zdroj: [Hospodářské noviny](#)

Tohoto výsledku bylo možno dosáhnout díky kombinaci mnoha faktorů. Portfolio složené z retailových, logistických a datových center se osvědčilo jako optimální a správně diverzifikované portfolio pozitivně reagující na tržní situaci. Vysoká poptávka nájemců, rostoucí stavební náklady na novou výstavbu a tím omezená nabídka nových projektů, vysoká inflace, ale i opětovně vykázaný 100 % pronájem všech objektů napříč portfoliem po celý rok 2022.

V průběhu 1. kvartálu realitní trh řešil zejména optimalizaci financování. Vysoké úrokové CZK, ale i EUR sazby, jsou pohromou pro developery a realitní fondy s vysokým podílem LTV, tj. poměru úvěru vůči hodnotě majetku. Nicméně z pohledu správy našeho Raiffeisen realitního fondu se jedná o pozitivní skutečnost. Realitnímu fondu se dařilo nadprůměrně zhodnocovat volné finanční prostředky (cash), které má v držení jak z důvodu zákonných rezerv, tak jako zdroj budoucích akvizic. Současně nemusel řešit rostoucí náklady na úvěry, neboť nevyužívá žádných externích úvěrů apod.

Z pohledu správy probíhala v uvedeném období řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Nájemci obdrželi vyúčtování služeb přechodného roku vč. úpravy nájemních podmínek reflektující inflaci předchozího roku dle parametrů nájemních smluv. Nájemce datového centra, T-Mobile, naplnil stávající kapacitu objektu a rozhodl o expanzi objektu v našem areálu. Rovněž probíhají jednání o nákupu dalších objektů.



#### 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  
Pronajimatelná plocha: cca 7 500 m<sup>2</sup>  
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  
Pronajimatelná plocha: cca 8 950 m<sup>2</sup>  
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  
Pronajimatelná plocha: cca 29 900 m<sup>2</sup>  
Aktuální obsazenost: 100 %



**Plzeň Park West** jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajimatelnou plochou téměř 30 tis. m<sup>2</sup>.

### DC7 T-Mobile

Lokalita: Praha, K Pérovně  
V majetku fondu od: 22. 9. 2021  
Pronajimatelná plocha: cca 5 860 m<sup>2</sup>  
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  
Pronajimatelná plocha: cca 8 130 m<sup>2</sup>  
Aktuální obsazenost: 100 %



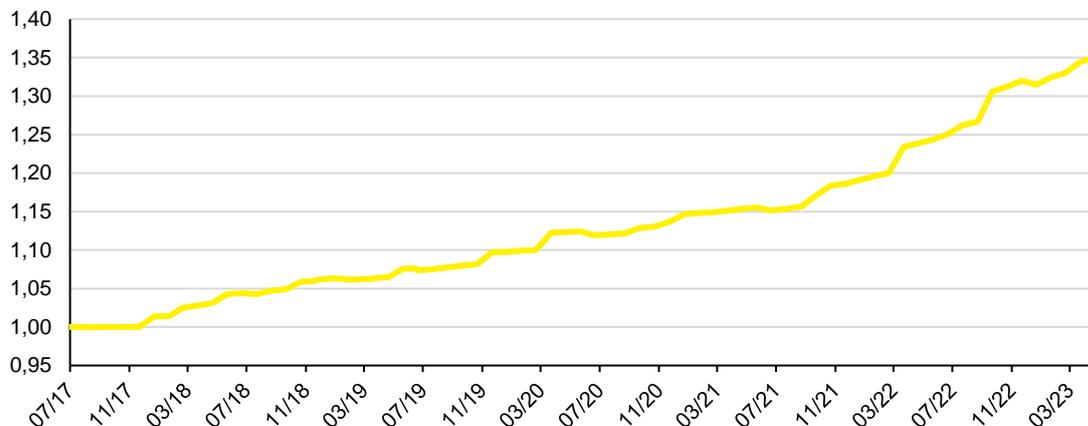
**Park Porubka** je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m<sup>2</sup>. Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.

### 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)	3 691,7 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	
0,41 %	1,89 %	2,86 %	2,65 %	5,30 % p.a./ 34,98 %	
2022	2021	2020	2019	2018	2017
10,36 %	3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

### **Upozornění**

Graf výkonnosti zachycuje období od 10. 7. 2017 do 30. 4. 2023. 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](http://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.