

Report portfolio manažera

k 31. 12. 2023

Raiffeisen realitní fond

Raiffeisen realitní fond zaznamenal další úspěšný rok. Zhodnocení roku 2023 dosáhlo 6,75 % p.a.

Hlavními důvody tohoto úspěchu jsou kvalitní, stabilní a diverzifikované nemovitosti v portfoliu. Díky profesionální správě se dařilo i v roce 2023 vykazat 100% obsazenost, tj. plný pronájem všech objektů. Velmi pozitivním faktorem byly i úrokové sazby, díky kterým se dařilo dosahovat vyššího zhodnocení „volných finančních prostředků“.

V průběhu roku se podařilo úspěšně dokončit nákup a **konsolidaci brněnského H-Parku**. Bylo tak dosaženo sjednocení celé obchodní zóny pod jednoho vlastníka o kapacitě cca 16 760 m² pronajímatelných ploch. Současně s tím probíhala a stále probíhá výstavba **rozšíření datového centra DC7 T-Mobile Czech Republic a.s.**, která po dokončení nabídne dvojnásobnou kapacitu datových skladů oproti současnosti.



H-Park II.



Expanze DC7 T - Mobile

Z pohledu nemovitostního trhu byl rok 2023 ve znamení převážně domácích investorů, omezené nabídky, vyčkávání s novou výstavbou ze strany developerů a diskuse nad změnou úrokových sazeb. Řada developerů odsunula realizaci projektů do budoucna s očekáváním snížení úrokových nákladů. Snížení sazeb toužebně očekávají i stávající investoři, kteří využívají ve větší míře finanční páky a blíží se jim termín fixace úrokové sazby.

Zvolená strategie a velká výhoda Raiffeisen realitního fondu je, že aktuálně nepoužívá externí financování a nemusí tak čelit riziku zvýšení úrokových nákladů, tj. externímu tlaku na snížení výnosů.

V rámci aktuálního portfolia nemovitostí v uvedeném období probíhala řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Paralelně s výše uvedenou aktivitou probíhají další jednání o nákupu nových nemovitostí.



Nemovitosti v portfoliu

H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická
V majetku fondu od: 5. 12. 2017, 13.9.2023
Pronajímatelná plocha: cca 16 760 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 %



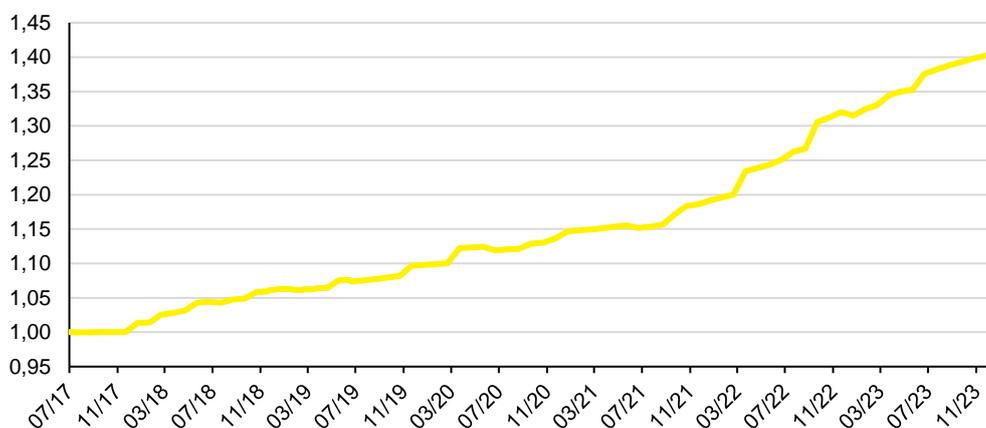
Park Porubka je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m². Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.

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)	3 987,8 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	
0,11 %	0,78 %	2,02 %	6,75 %	5,37 % p.a./ 40,36 %	
2022	2021	2020	2019	2018	2017
10,36 %	3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

Vít Svoboda, portfolio manažer



Vít vystudoval Nottingham Trent University. Má více než devatenáctiletou 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. 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. 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.