

**Raiffeisen realitní fond,  
otevřený podílový fond,  
Raiffeisen investiční společnost a.s.**

---

**Pololetní zpráva  
2020**

## **Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2020 – 30. 6. 2020**

Měna:	Kč
ISIN:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku fondu:	25. května 2017

### **Obhospodařovatel fondu**

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČO 29146739, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013. Společnost je stoprocentní dceřiná společnost Raiffeisenbank a.s. Investiční společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

### **Depozitář fondu**

Depozitářské služby poskytuje UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku fondu v rozhodném období.

### **Auditor**

Auditorem fondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO 49619187, se sídlem Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8 - Karlín, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185.

### **Investiční zaměření**

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého majetku nemovitosti včetně příslušenství. Nemovitostní příslušenství tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s nemovitostmi trvale užívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod.

### **Portfolio manažer fondu**

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017
Odborná praxe	16 let

## Komentář portfolio manažera

Začátek roku 2020 na nemovitostním trhu byl ve znamení setrvalého tlaku na růst prodejních cen, zejména z důvodu přetlaku kapitálu a omezené nabídky kvalitních investičních nemovitostí. Situace se výrazně změnila s příchodem COVID-19 a navazujících vládních opatření. 2. března ve 14.00 byl vyhlášen nouzový stav s řadou omezení pro občany a podniky spočívajících zejména v omezení volného pohybu osob a uzavření obchodních prostor. Vzniklá situace vyvolala nervozitu na trhu napříč sektory. Hlavním důvodem byla ztráta schopnosti predikce budoucího vývoje trhu, nejasná délka zavedených opatření, ale i případné formy vládních opatření a následné pomoci.

Nejvíce ovlivněným sektorem realitního trhu byl, a stále ještě je, hotelový business a krátkodobé ubytování zaměřené na turistický ruch (zpravidla zajišťován formou Airbnb).

V retailovém sektoru na přijatá vládní opatření nejvíce doplatila velká nákupní centra, která musela být zcela uzavřena. Oproti tomu retailové parky, které konstrukčním řešením umožňují samostatné fungování jednotlivých nájemců, ukázaly svůj doposavad nevyužitý potenciál. Jejich atraktivita tak s hrozbou opakování covidových opatření vzrůstá. Stejně tak jako projekty, které nemají příjem závislý na turistickém ruchu.

V případě trhu administrativních prostor je situace stabilní. Trh však očekává změnu chování nájemců. Vliv zjištění, že i činnosti jako „back office, HR a právní služby“ jsou schopné plnohodnotně pracovat z domova přináší nové možnosti řízení a využívání lidských zdrojů. Jestli tato skutečnost povede ke snížení potřeby pracovní plochy je však nejasné. Na druhou stranu je nutné počítat s větší plochou pro setkávání pracovníků a větší soc. prostor z důvodu dodržování hygieny prostředí a doporučeného odstupů mezi jednotlivými zaměstnanci.

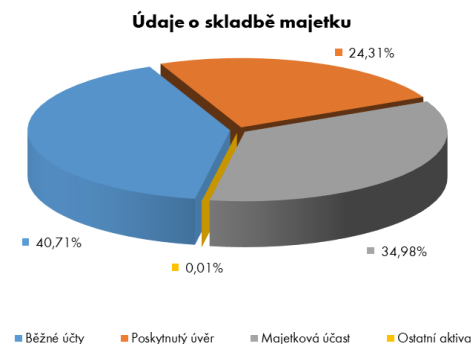
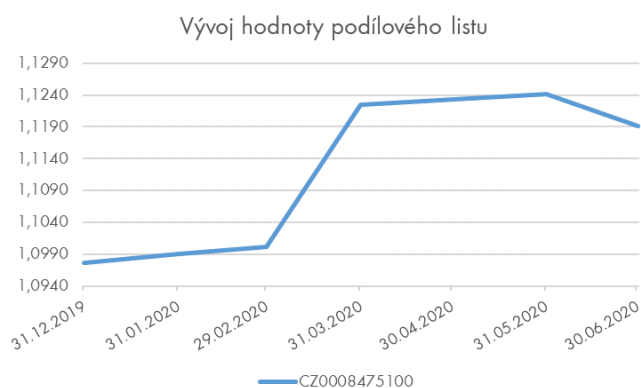
U průmyslových hal, tj. sklady a výroba, dochází k diverzifikaci projektů dle jejich zaměření a především lokality. Skutečnost, že řada nájemců muselo svoji činnost zcela nebo zčásti omezit, z důvodu absence zaměstnanců (uzavření hranic), přináší do tohoto sektoru jak riziko poklesu, tak potenciál růstu tržní hodnoty. Pozitivní vliv je zřejmý zejména u projektů uvnitř a nebo v těsné blízkosti velkých měst. Všude tam, kde je potenciál využití prostor pro provozovatele e-shopů, kteří jsou v tuto chvíli hlavním vítězem covidové situace.

Budoucí vývoj trhu nemovitostí je tak závislý na skutečné kondici celého trhu a způsobu vládních podpor.

<b>Finanční ukazatele</b>	<b>30. června 2020</b>	<b>30. června 2019</b>	<b>30. června 2018</b>
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(2 329)	(2 693)	(428)
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	2 119 214	1 887 130	287 894
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,1191	1,0734	1,0441
Počet podílových listů, ks	1 893 717 487	1 758 097 383	275 730 166

## Počet prydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2020 - 30. 6. 2020

<b>ISIN</b>	<b>Vydané PL</b>		<b>Odkoupené PL</b>		<b>SALDO (+/-)</b>	
	<b>ks</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>ks</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>ks</b>	<b>tis. Kč</b>
CZ0008475100	193 452 526	217 445	34 764 278	38 806	158 688 248	178 639



## Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni 30. června 2020

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Běžné účty	868 269	40,71
Poskytnutý úvěr	518 398	24,31
Majetková účast	745 991	34,98

## Informace o nemovitostním portfoliu

### H-Park

Fond nabyt dne 5. prosince 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06634206 za cenu 10 870 tis. Kč.

V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku.

### Identifikaci nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c
- Obec: Brno [582786]
- Katastrální území: Štýřice [610186]
- Pozemky: 59/14, 1684/168, 1689/2, 1692/22, 1692/23, 1692/24, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1693/2, 1693/8, 1697/2, 1697/3, 1697/4, 1697/64

### Stručný popis nemovitosti

Multifunkční objekt (retailový park) – showroom, servis, kanceláře a sklady. Jedná se o nemovitost sestávající z jednotlivých nájemních velkoplošných jednotek, které slouží k prodeji zboží a poskytování služeb. Samotný areál je rozdělen na dvě stavební části a to část „OBJEKT A“ z roku 2013 a část „OBJEKT B“ z roku 2014.

### Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

### Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

### Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

## **Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje**

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Raiffeisen - Leasing, s.r.o.; IČO: 61467863, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle.

## **Informace související s oceňováním nemovitosti**

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31.3 2020.

## **Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti**

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

## **Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

## **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

## **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období**

Obchodní společnost REF HP1 s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČO: 06634206, právní forma: společnost s ručením omezeným (dále též jen "REF HP1 s.r.o.") vznikla rozdělením obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 27571866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114123, právní forma: společnost s ručením omezeným, založené a existující podle práva České republiky (dále jen "RLRE Carina Property, s.r.o."), jako rozdělované obchodní společnosti, a to v důsledku rozdělení obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., formou odštěpení se vznikem nové společnosti s obchodní firmou REF HP1 s.r.o. Na nově vzniklou obchodní společnost REF HP1 s.r.o. přešla odštěpená část jmění obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., podle Projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 24. října 2017.

Nemovitost byla součástí odštěpené části jmění. Právní účinky odštěpení nastaly dle projektu rozdělení v souladu s § 59 zákona č. 125/2008 Sb. ke dni zápisu odštěpení do obchodního rejstříku - tedy ke dni 28. listopadu 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

## **Galerie Písek**

Fond nabyt dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03012948 za cenu 119 345 tis. Kč.

V majetku společnosti je obchodní galerie skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku/nákupní galerie.

## **Identifikaci nemovitosti**

- Nákupní galerie
- Nachází se na adrese Hradišská 2689 a 2690
- Obec: Písek [549240]
- Katastrální území: Písek [720755]

## **Raiffeisen realitní fond**

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2020 - 30. 6. 2020

- Pozemky: 7449, jehož součástí je stavba č.p. 2689, 7450, jehož součástí je stavba č.p. 2690, 988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992 a 2556/5

### **Stručný popis nemovitosti**

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při sjezdu E49 (Praha-Č.Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek na stránkách [www.galeriepisek.cz](http://www.galeriepisek.cz)

### **Popis závad nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

### **Technický stav nemovitosti**

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

### **Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu**

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

### **Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje**

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CSPP Asset Management s.r.o.; IČO: 023 54 306, Bašty 413/2, 602 00 Brno.

### **Informace související s oceňováním nemovitosti**

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Colliers International s.r.o. k datu 31.3.2020.

### **Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti**

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

### **Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice**

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

### **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### **Další podstatné informace týkající se nemovitosti nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období**

Součástí příjmů z nájmu je tzv. obrátový nájem, tj. příjmy smluvně stanovené dle dosaženého ročního obrátu nájemcem za předchozí kalendářní rok.

## **PANATTONI PILSEN PARK WEST**

Fond nabyt dne 24. května 2019 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 05649765 za cenu 64 003 tis. Kč.

V majetku společnosti je stávající objekt průmyslové haly a pozemky na kterých probíhá výstavba druhé průmyslové haly a technických staveb a komunikací, tvořící ucelený areál.

## Identifikaci nemovitosti

- Logisticko-půrmyslový areál
- Nachází se na adrese Tovární 168
- Úherce u Nýřan [791946]
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81; součástí pozemku je stavba, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45; součástí pozemku je stavba, 1295/46; součástí pozemku je stavba, 1299/26, 1299/49

## Stručný popis nemovitosti

První objekt zahrnuje nájemce International Automotive Components (IAC), předního světového dodavatele automobilových interiérů, a logistickou společnost Maurice Ward. Druhý objekt využívá společnost Groupe Plastivaloire, přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group, která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.

## Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

## Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

## Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

## Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Panattoni Czech Republic Development s.r.o.; IČO: 28190882, Na příkopě 22/859, 110 00 Praha 1.

## Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31.3. 2020.

## Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

## Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

## Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

## Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období

Hodnota majetku zahrnuje odhadovanou hodnotu majetku vč. budovaného objektu po odečtení předpokládaných nákladů výstavby.

## **Další podstatné údaje podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.:**

### **h) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii.**

Fond je fondem růstovým, tj. veškerý zisk je reinvestován.

### **i) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních.**

Tyto informace jsou uvedeny ve Výkaze zisku a ztráty za rozhodné období, jež je součástí této pololetní zprávy.

### **j) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu.**

U fondu byly investice v rozhodném období prováděny v souladu s investiční strategií stanovenou statutem fondu a příslušnými předpisy. Finanční deriváty byly sjednávány s PPF banka, a.s.

Byla sledována a kontrolována rizika specifická pro nemovitostní fond, a to těmito investičními limity:

- Hodnota Nemovitostí nabývané do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu (v prvních 3 letech platí 60 %).
- Celková hodnota Nemovitostí, které se oceňují porovnávacím způsobem, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu.

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, které nemusí být po dobu 3 let ode dne vzniku dodržovány jsou:

- Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.

Hodnota účastí Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

Další informace o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji Fondu, jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

Ve smyslu čl. 13 (oddíl A přílohy) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 informuje Společnost, že u fondu za rozhodné období nebyly uskutečněny ani obchody SFT, tj. obchody zajišťující financování, ani swapy veškerých výnosů.

### **m) Údaje o nabytí nemovitosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výborů odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.**

V rozhodném období nedošlo k nabytí nebo prodeji nemovitosti do majetku fondu shora uvedeným způsobem.



## Rozvaha

30. června 2020

	CZK´000
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	868 269
<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	23 017
<i>b) ostatní pohledávky</i>	845 252
Pohledávky za nebankovními subjekty	518 398
<i>v tom: b) ostatní pohledávky</i>	518 398
Účasti s rozhodujícím vlivem	745 991
Ostatní aktiva	120
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 132 778</b>
Ostatní pasiva	13 278
<i>v tom: deriváty</i>	4 274
Výnosy a výdaje příštích období	286
Kapitálové fondy	2 000 361
Oceňovací rozdíly	125 762
<i>v tom: c) z přepočtu účastí</i>	125 762
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	(4 580)
Zisk nebo ztráta za účetní období	(2 329)
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 132 778</b>

## Výkaz zisku a ztráty

Za období končící 30. června 2020

	CZK´000
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18 548
Výnosy z poplatků a provizí	366
Náklady na poplatky a provize	(14 702)
<i>v tom: poplatek za obhospodařování</i>	(14 104)
<i>poplatky za výkon depozitáře</i>	(592)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	(4 273)
Správní náklady	(2 268)
<i>v tom: b) ostatní správní náklady (náklady na externí audit a poradenství)</i>	(2 092)
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>(2 329)</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>(2 329)</b>