

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

---

**Pololetní zpráva  
2018**

## **Pololetní zpráva fondu za období 01. 01. 2018 – 30. 06. 2018**

Měna:	Kč
ISIN kapitalizační třídy:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	Nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku:	25. 05. 2017

### **Obhospodařovatel fondu**

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČ 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., IČ 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., IČ 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. Příslušenství Nemovitostní tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s Nemovitostí 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 Economic and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	14 let
Portfolio manažer v RIS	od 01. 02. 2017

## Komentář portfolio manažera

Přetrvává silný ekonomický cyklus, který je na investičním nemovitostním trhu doprovázen nedostatkem kvalitních nemovitostí a růstem českého investičního kapitálu, který např. v 1Q 2018 dle Colliers naprosto dominoval.<sup>1</sup>

Dle studie JLL<sup>2</sup>, Praha patří mezi 5 evropských metropolí, u kterých je nejvyšší pravděpodobnost růstu ceny kancelářských nájmu v příštích dvou letech. Tento trend je patrný na trhu již delší dobu. Nominální (základní) nájem je sice cca konstantní, dochází však k růstu efektivního nájmu z důvodu snižování pobídek (pokles poskytovaných bezplatných nájemních prázdnin, kontribucí na úpravu ploch a vybavení).

Na trhu industriálních & logistických nemovitostí pokračuje růstový trend poptávky. Tak jako v jiných oborech, i zde je patrný negativní vliv nedostatku pracovních sil. Zejména v oblastech větších měst, kde existuje širší nabídka pracovních pozic. Zaměstnanci upřednostňují práci v bezprostřední blízkosti svého bydliště, před nutností dojíždět. Což je specifikum zejména industriálních a logistických areálů, které vznikají mimo obydlená území a v bezprostředních blízkostech dálnic.

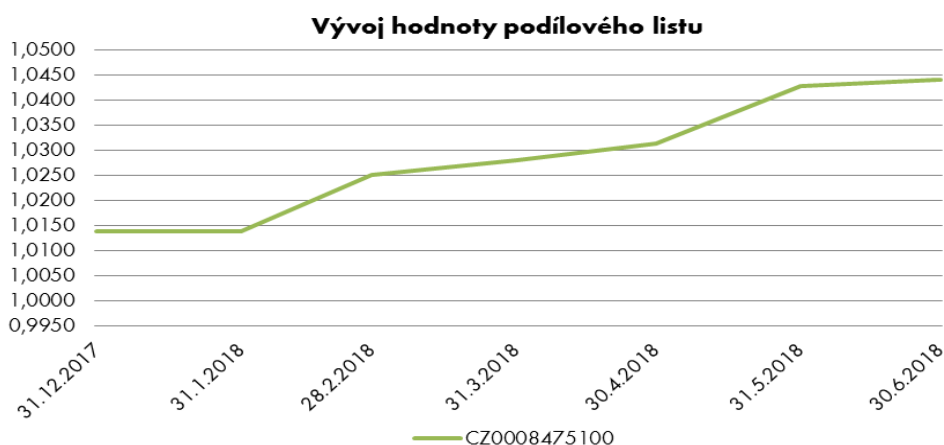
Největší událostí trhu je informace, že společnost Penta připravuje prodej komplexu budov v areálu Waltrovky. V případě realizace do konce roku 2018 se bude pravděpodobněji jednat o největší transakci roku, v řádu jednotek miliard korun.

Z investičního hlediska lze očekávat vlivem nedostatku kvalitních investičních nemovitostí, ekonomickému cyklu a přebytku kapitálů, přetrvávající tlak na snižování yieldu při prodejkách, resp. snižování dosahovaného výnosu kupujícími.

### Finanční ukazatele

30. června 2018

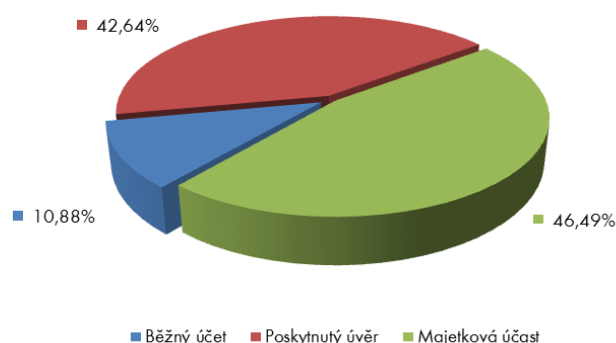
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	287 894
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,0441
Zisk /(ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(428)
Počet podílových listů, ks	275 730 166



<sup>1</sup> Zdroj: Colliers International, PŘEHLED TRHU, Česká republika | 1. čtvrtletí 2018

<sup>2</sup> Zdroj: <http://www.jll.cz/czech-republic/cs-cz/novinky/383/efektivni-najemne-tz>

### Skladba majetku k 30. 06. 2018



### Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni 30. 06. 2018

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Běžné účty	31 451	10,88
Poskytnutý úvěr	123 302	42,64
Majetková účast	134 440	46,49

### Informace o nemovitostním portfoliu

#### H-Park

Fond nabyl dne 05. 12. 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.

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 nabyl 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.; IČ: 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 15. 05. 2018.

**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, IČ: 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. 10. 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. 11. 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

**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. U fondu nebyly v rozhodném období uzavírány finanční deriváty. Byly sledovány a kontrolovány 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 účasti Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

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.

## **Rozvaha**

30. června 2018

CZK '000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	31 451
v tom: a) splatné na požádání	1 426
b) ostatní pohledávky	30 025
Pohledávky za nebankovními subjekty	123 302
v tom: b) ostatní pohledávky	123 302
Účasti s rozhodujícím vlivem	134 440
<b>Aktiva celkem</b>	<b>289 193</b>
Ostatní pasiva	821
Výnosy a výdaje příštích období	478
Kapitálové fondy	275 726
Oceňovací rozdíly	13 960
V tom: c) z přepočtu účastí	13 960
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	(1 364)
Zisk nebo ztráta za účetní období	(428)
<b>Pasiva celkem</b>	<b>289 193</b>

## Výkaz zisku a ztráty

Za období končící 30. června 2018

	CZK '000
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 465
Výnosy z poplatků a provizí	45
Náklady na poplatky a provize	(2 361)
Správní náklady	(577)
<i>v tom: b) ostatní správní náklady</i>	<i>(577)</i>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>(428)</b>
Daň z příjmů	-
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>(428)</b>