

# Report portfolio manažera

k 30. 6. 2024

## Raiffeisen realitní fond

V prvním pololetí roku 2024 trh sázel na rychlý pokles úrokových sazeb. Investoři a developeři tak očekávali snížení nákladů vedoucí k levnějšímu financování, umožňující nastartovat nebo dokončit projekty v požadované rentabilitě. Snížení se dostavilo, ale je malé a pozvolné. Stejně se dá charakterizovat i realitní trh. Oživení v podobě nových projektů a otevřených transakcí je pozvolné. Trh stále hledá, resp. ověřuje „hodnotu“.

Na realitním trhu lze rovněž pozorovat pozvolný návrat zahraničních investorů. Stále však vítězí aktivita domácího kapitálu či domácích investorů. Velcí „západní“ investoři v podobě zahraničních investičních fondů jsou však i nadále v pozorovacím módu a vyhodnocují, zda je, či není ČR válečnou zónou. To dává příležitost domácímu trhu diskutovat aktiva tam, kde dříve vítězil zahraniční konzervativní kapitál, a při tom dosahovat i požadovaného výnosu. Velkou výhodou tak mají investoři s vlastním kapitálem či zajištěným dlouhodobým financováním.

Samostatným tématem jsou očekávání a změny, které jsou vkládány do nového stavebního zákona. Již teď je zřejmé, že revoluce se nekoná. Na druhou stranu lze pozitivně ocenit snahu o zjednodušení povolovacího řízení a jeho zavedení i přes reálnou nepřipravenost státní správy. Trh vnímá tuto změnu převážně pozitivně a doufá, že počáteční porodní bolesti budou překonány a ulehčí tak byrokratickému schvalovacímu kolečku, které odsouvají Českou republiku v délce procesu získání stavebního povolení hluboko za rozvojové státy. Zoufalá délka a nejistota v procesu povolení čehokoliv, je tak dlouhodobě dávána do roviny s opět rostoucími cenami rezidenčního trhu.

Aktivita Raiffeisen realitního fondu v prvním pololetí byla soustředěna zejména na dokončení dostavby expanze datového centra T-Mobile, které by v průběhu července mělo projít kolaudací. Současně s tím probíhalo průběžné vyhodnocování a jednání o potenciálních nových akvizicích. V uvedeném období probíhala zároveň řádná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Na celkové výnosy Realitního Fondu rovněž pozitivně působí velmi pozvolné snižování úrokových sazeb. I nadále se tak daří nadprůměrně zhodnocovat zákonnou povinnou finanční rezervu.



Dokončení dostavby expanze DC7 T - Mobile



## Nemovitosti v portfoliu

### H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická  
V majetku fondu od: 5. 12. 2017, 13.9.2023  
Pronajímatelná plocha: cca 16 760 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  
Pronajímatelná 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  
Pronajímatelná plocha: cca 29 900 m<sup>2</sup>  
Aktuální obsazenost: 100 %



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

### DC7 T-Mobile

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



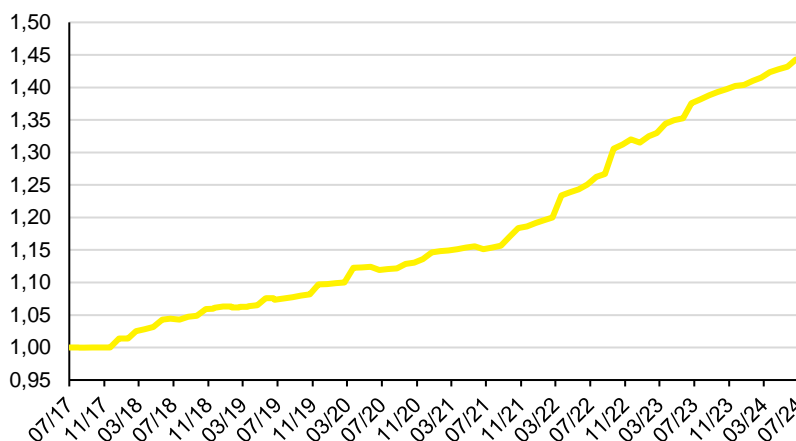
**Park Porubka** je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m<sup>2</sup>. Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.

## 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)	4 414,05 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	1,5 %
- z ostatních aktiv	0,8 %
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	
0,79 %	1,38 %	2,80 %	2,80 %	5,39 % p.a./ 44,29 %	
2023	2022	2021	2020	2019	2018
6,75 %	10,36 %	3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %

**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 30. 6. 2024. 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.