

# Report portfolio manažera

k 28. 2. 2025

## Raiffeisen realitní fond

**Začátek roku 2025 je ve znamení neutuchajícího zájmu investorů o nové obchodní příležitosti. Stále převládají kupující z domácího prostředí, tj. český kapitál a české investiční skupiny.**

Od nákupu „naší“ Pařížské 3 trh zaznamenal další velmi výjimečné transakce, např. prodej hotelu Hilton Praha či OC Atrium Flora na Praze 3. Přetrvávajícím tématem v komerčních realitách je situace a stav ekonomiky, vlivy a zásahy do „zvyklostí“ prezidentem Trumpem, ale i vývoj a pokračování války na Ukrajině či vliv a cíle ESG na trh realit.

V rámci jednotlivých segmentů komerčních realit lze vnímat rozdílnou náladu a přístup trhu. Po návratu turistů do ČR oživuje hotelový segment. Jakkoliv nelze zdaleka hovořit o před-covidových hodnotách. Nejtěžší období však bezesporu aktuálně zažívá sektor administrativních budov. Nečitelná budoucnost ESG a očekávané investice do technického řešení budov, společně s pomalou, resp. chybějící reálnou implementací evropských nařízení do tržního prostředí, činí investice do tohoto sektoru rizikovou. Většina vlastníků a investorů v tomto sektoru vyhodnocuje a soustředí svoji pozornost zejména na technologické úpravy objektů snižující energetickou náročnost objektů z pohledu PENB. Na rozdíl od průmyslových areálů, retailových parků apod., kde lze jednoduchými úpravami dosáhnout značného zlepšení, administrativní objekty již dávno implementovaly ekonomicky pozitivní opatření. Řada technologických úprav je u stávajících objektů technicky nerealizovatelná. Rovněž není výjimkou, že navrhované úpravy nezřídka nemají ekonomickou návratnost ani za celou životnost takové úpravy. V současné době se tak řada vlastníků starších, nemodernizovaných administrativních objektů ocitá na rozcestí a musí se rozhodnout, jakým směrem se ubírat.

Jako návrat k osvědčené jistotě a po staletí ověřené kvalitě by se naopak dala kvalifikovat poptávka po high streetových objektech, což deklaruje i právě probíhající prodej další trofejní nemovitosti v centru Prahy.

Specifická situace je naopak v průmyslových a logistických halách. Covidem tlačená poptávka měla za důsledek růst nájmů, nákladů, ale i zájmu ze strany investorů a developerů. Dosahované jednotkové nájemné rostlo z důvodu enormní poptávky on-line prodejců, nucené potřeby větších prostor pro předzásobení se zbožím a materiálem pro prodej či výrobu z důvodu komplikované a nefunkční dopravy. Nepředvídatelně se chovaly i ceny stavebních materiálů, k tomu rostoucí náklady na financování apod. Aktuálně tak lze číst trh i jako stabilizaci a návrat k „normálu“. Trh sleduje vývoj a vliv makroekonomických a geopolitických vlivů. V ČR je soustředěna pozornost zejména na německý průmysl, který svoji budoucnost, alespoň dle posledního průzkumu PMI (Index nákupních manažerů), vidí spíše skepticky. Současně s tím však přicházejí i pozitivní zprávy, které naznačují poptávku po stabilním a bezpečném trhu nabízejícím levnější pracovní sílu, čímž v porovnání se západem ČR stále je a bude.

Obdobně protichůdné vnímání situace vidíme i u našich nájemníků. Zatímco jeden expanduje tak, že i kdybychom mu poskytli veškeré naše skladové kapacity, tak ho neuspokojíme, druhý utlumuje výrobu a diskutuje možnost předčasného ukončení nájmu. Otevírá se nám tak příležitost k nalezení nového dlouhodobého nájemce a navýšení aktuálně dosahovaného jednotkového nájmu, neboť u stávajících nájmu i přes pravidelnou indexaci bylo aktuální jednotkové nájemné nižší, než jakého bylo možno dosáhnout u nově uzavíraných nájemních smluv.

V rámci aktuálního portfolia nemovitostí byla prováděna řádná správa a údržba nemovitostí. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Aktivita je rovněž soustředěna na nové investiční příležitosti, kterých je na trhu aktuálně dostatek.



## Nemovitosti v portfoliu

### H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická  
V majetku fondu od: 5. 12. 2017, 13.9.2023  
Pronajímatelná plocha: cca 15 980 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, expanze 1. 8. 2024  
Pronajímatelná plocha: cca 9 360 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.

### Pařížská Louis Vuitton

Lokalita: Praha, Pařížská ulice  
V majetku fondu od: 15. 11. 2024  
Pronajímatelná plocha: cca 2 120 m<sup>2</sup>  
Aktuální obsazenost: 100 %



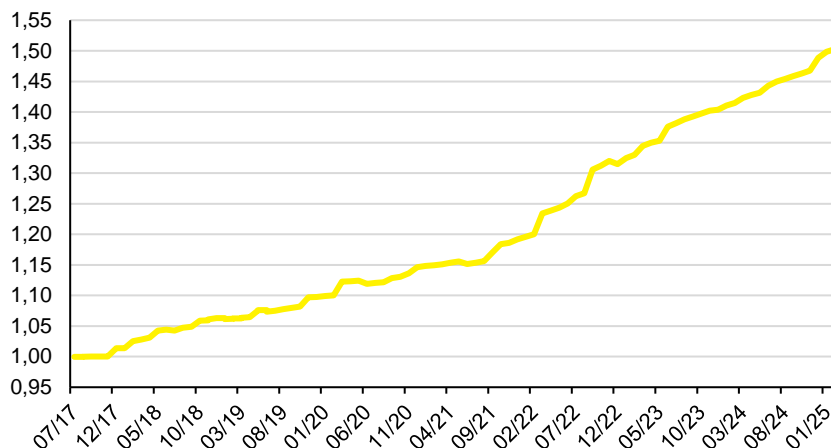
**Pařížská 3** je klasickou high streetovou nemovitostí nacházející se v Pařížské ulici, která se dlouhodobě řadí mezi celosvětově nejluxusnější a nejdražší obchodní destinace. Objekt samotný je plně pronajat největší módní ikoně Louis Vuitton.

### 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)	5 422,6 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	
0,29 %	2,41 %	3,37 %	0,96 %	5,45 % p.a./ 50,28 %	
2024	2023	2022	2021	2020	2019
6,05 %	6,75 %	10,36 %	3,93 %	4,45 %	3,25 %

### 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 28. 2. 2025. 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.