

# Report portfolio manažera

k 31. 8. 2025

## Raiffeisen realitní fond

**Trhu komerčních realit nadále dominuje český kapitál. Díky absenci nadnárodních investorů se tak otevírá prostor pro získání atraktivních nemovitostí v době zvýšené aktivity trhu.**

Oživení trhu a zvyšující se důvěra investorů jde napříč sektory. Aktivita investorů tak po dlouhé době směřuje i do sektoru hotelů a administrativních budov. Mezi největší událost roku bude bezesporu zapsán prodej obchodního centra Palladium, pokud dojde k úspěšnému dokončení.

Globální trh sleduje geopolitickou situaci a přístup USA. Jakkoliv prohlášení prezidenta Trumpa nemá na trhy, zejména ty finanční, zdaleka takový dopad jako v jeho počátku. Trh si „zvykl“. V Evropě je pod drobnohledem zejména ne příliš optimistická situace průmyslového trhu Německa, která je důležitá zejména pro ČR. Ochlazení je patrné zejména v sektoru skladových a industriálních objektů.

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

Aktivním přístupem naší správy se podařilo dojednat a pronajmout část nevyužívaných prostor Zásilkovny v Ostravě společnosti PPD Delivery. Jedná se o výrobce a distributora mrazem sušených potravin, tzv. lyofilizované potraviny. Současně s tím probíhá projektová příprava na realizaci budoucích úprav prostor pro nového nájemce po ukončení nájmu se Zásilkovnou.

V Galerii Písek se podařilo zvýšit příjem z pronájmu prostřednictvím dodatečného pronájmu ploch pro výdejní boxy a prodejce květín. Společností LPP uplatnila automatickou opci na prodloužení doby nájmu pro obchodní jednotku Sinsay. Z důvodu neuspokojivých obrátů jsme se však domluvili se stejným nájemcem na ukončení druhé jejich provozovny se značkou House.

V Plzni jsme zaznamenali pozitivní vývoj při hledání nového nájemce jako náhrady za společnost, která odchází z důvodu neuspokojení potřeby násobně větších prostor. Zároveň jsme prodloužili nájemní smlouvu o 10 let s dalším z našich kotevních nájemců.

Byl také zaslavněn pronájem střechy novému nájemci za účelem instalace a provozování FVE panelů. Kromě zvýšení příjmů z tohoto dodatečného pronájmu je benefitem přímé čerpání vyrobené „zelené energie“ našimi nájemci.

Datový sklad T-Mobile. Nájemce dokončil investiční akci v podobě instalace FVE panelů, čímž zvýšil přímý zdroj „zelené energie“. Červencový celoplošný blackout rovněž otestoval připravenost datového centra a potvrdil jeho plnou schopnost nepřetržitého a bezproblémového provozu i za těchto mimořádných podmínek

H-Park. Brno představilo novou koncepci rozvoje bezprostřední lokality našeho centra. Pro nás je to bezpochyby pozitivní krok, i když se zatím jedná spíše o dlouhodobou vizi města než něco aktuálně hmatatelného. Pozitivní ekonomické dopady takové změny jsou však jednoznačné. Jak pro nás, tak pro město.



## 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 %



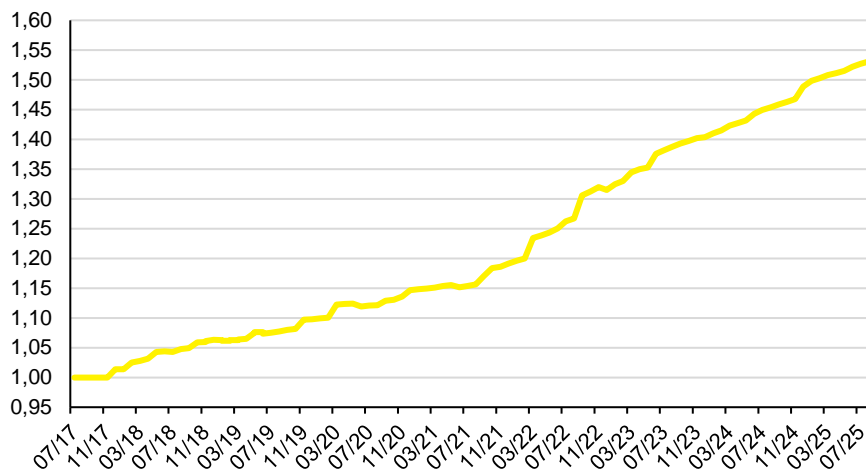
**Pařížská 3** je klasickou high streetovou nemovitostí nacházející se v Pařížské ulici, která se dlouhodobě řadí mezi celosvětově nejluxusnější a nejdražší obchodní destinace. Objekt samotný je plně pronajat největší módní ikoně Louis Vuitton.

### 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)	6 643 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,0 %
- 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	
0,25 %	1,06 %	1,87 %	2,85 %	5,37 % p.a./ 53,09 %	
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 31. 8. 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.