

# REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

## 1. čtvrtletí 2021

### RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Máme za sebou první kvartál roku 2021, ale rovněž i smutné výročí. Proticovidová opatření jsou s námi s různými přestávkami již rok. Bohužel, i přes různé způsoby boje s touto celosvětovou pandemií, není stále jisté, kdy současná omezení skončí. Je však již naprosto zřejmé, že i přes různá omezení, která pocituje každý z nás ve svém běžném občanském životě, má tato situace i své pozitivní stránky. Stejně jako každá změna, i COVID přináší nové příležitosti, zrod něčeho nového.

Několikátý měsíc za sebou můžeme vidět stále se zvyšující obraty, ale i průměrný nákupní košík u e-shopů. Trh tak reaguje na neurčitý konec omezení. Kupující jsou „nuceni“ nakupovat kliknutím. Trh reaguje a nabízí vyšší, propracovanější, ale i ucelenější nabídku zboží. Negativní stránkou je prodlužování času doručování, protože stávající logistická síť nebyla na takovou poptávku připravena a reaguje se zpožděním. Tato skutečnost se odráží i v samotném segmentu logistických a průmyslových areálů. Poptávka po těchto objektech je stále velká.

Omezující faktory v podobě pomalé, netransparentní a nekoncepční státní správy, která má problém zabezpečit řádný chod úřadů i v běžném období, tak ukazuje svoji negativní stránku v plné nahotě. Dlouhodobě připomínkový, komplikovaný způsob získávání stavebních povolení, tak zcela zjevně napomáhá k „tlaku na cenu“. Přetrvávající přetlak kapitálu, zúžení zájmu investorů převážně na segmenty logistických a průmyslových hal a retail parků vedou k tomu, že prodávající tlačí na cenu a yieldy (výnosy) dosahují v tomto sektoru historicky nízkých hodnot (kupuje se draž, hodnota stávajících nemovitostí by měla růst). Je tak jen otázkou času, kdy trh zaznamená i transakce deklarující tuto skutečnost.

Naopak historicky osvědčené a prověřené nemovitosti v centrech měst (high street) a obchodní centra zaměřená zejména na turisty a velkou průchodnost zažívají velmi těžké období. Vlastníci těchto nemovitostí si kladou stejnou otázku jako vlastníci administrativních a hotelových objektů, tj. kdy se trh vrátí „k normálu?“, „Jak se zachová trh až vše skončí?“ a „Vrátí se zaměstnanci do kanceláří?“...

Trh však nikdy nespí, a tak můžeme zaznamenat dynamický nástup poptávky, ale i nabídky v segmentu pronájmu komplexů bytových domů, tj. rezidenčních nemovitostí. Trh tak přirozeně reaguje nejen na covidovou situaci, ale i na stále více se rozvíjející nůžky mezi kupní silou obyvatel a cenou nových bytů. Na trhu se střetává nabídka ze strany developerů, kteří hledají „rychlé kupce“ v podobě zájemců, kteří jsou ochotni koupit celé objekty, tj. upřednostňují raději nižší výnos, ale vyšší jistotu prodeje svých projektů.

V rámci Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období řádná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. V reakci na vládní pobídky docházelo k vystavování potvrzení o řádně uhrazeném nájmu nájemcům, kteří se rozhodli nebo mohli využít vládní podpory úhrady části nájmu. Zároveň probíhala jednání o možné podpoře nájemců, kterých se proticovidové opatření dotklo nejvíce. V důsledku těchto jednání se např. podařilo zvýšit průměrnou dobu pronájmu u Galerie Písek, tj. zabezpečit výnos z nemovitosti na delší období. Paralelně jsou činěny kroky směřující k pořízení nových nemovitostí. Pravidelné tržní ocenění objektů rovněž potvrdilo stabilitu a kvalitu portfolia.

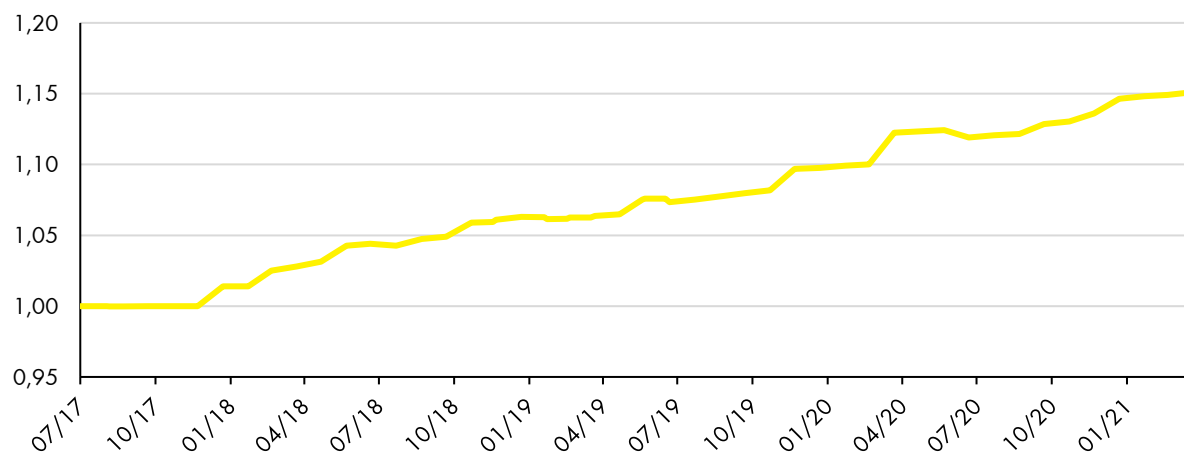
## Charakteristika fondu

- 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)	2 441,3 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,3 %
- z ostatních aktiv	0,2 %
Vstupní poplatek	1,5 %
Výstupní poplatek	3 %*
Transakční poplatek	až 1,5 % z hodnoty transakce
Doporučený investiční horizont	5 let

\* Poplatek je účtován pouze v případě odkupu do tří let.

## Vývoj hodnoty podílového listu



1M	3M	6M	YTD	od vzniku
0,18 %	0,41 %	1,99 %	0,41 %	3,85 % p.a./ 15,11 %
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

## Nemovitosti v portfoliu

	<b>H-Park Brno</b>	<b>Galerie Písek</b>	<b>Plzeň Park West</b>
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradišfská	Plzeň, Úherce
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018	24. května 2019
Pronajimatelná plocha	cca 7 500 m <sup>2</sup>	cca 7 100 m <sup>2</sup>	cca 29 900 m <sup>2</sup>
Aktuální obsazenost	100 %	100 %	100 %



Retailový park **H-Park** je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti. **Galerie Písek** je moderním nákupním centrem, které nabízí ve dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek. **Plzeň Park West** jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajimatelnou plochou téměř 30 tis. m<sup>2</sup>.



### Vít Svoboda, portfolio manažer

Vít vystudoval Nottingham Trent University. Má více než patnáctiletou 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 31.3.2021. 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.