

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

**Pololetní zpráva
2025**

Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

Měna:	Kč
ISIN:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku fondu:	25. května 2017

Obhospodařovatel fondu

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČO 291 46 739, 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 Raiffeisenbank a.s., IČO 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku Fondu v rozhodném období.

Auditor

Auditorem fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., IČO 267 04 153, se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 88504.

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF“), jakožto i do dalšího likvidního majetku, v rámci zákonem stanovených limitů. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství nemovitosti 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, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU. Fond byl zařazen do rizikové skupiny 3 podle souhrnného ukazatele rizik (SRI).

Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017
Odborná praxe	21 let

Komentář portfolio manažera

Trh komerčních realit je v první polovině roku 2025, ve srovnání s rokem 2024, velmi aktivní. Odhady uvádí, že cca 90 % všech investic je realizováno českým kapitálem.

Oživení trhu a zvyšující se důvěra investorů je zjevná napříč sektory. Aktivitu na poli investic tak zaznamenávají i dlouho opomíjené hotely, kanceláře a velká obchodní centra. Mezi největší události roku bude bezesporu zapsán prodej obchodního centra Palladium, pokud dojde k úspěšnému dokončení transakce.

Globální trh pečlivě sleduje geopolitickou situaci a přístup USA. Ačkoliv prohlášení prezidenta Trumpa již nemají na trhy, zejména na ty finanční, tak výrazný dopad jako na začátku jeho mandátu, trh si na ně postupně zvykl. V Evropě je pod drobnohledem zejména ne příliš optimistická situace průmyslového sektoru Německa, který má klíčový význam i pro Českou republiku.

Výše uvedené faktory se odráží i na dosahované výnosové míře v jednotlivých sektorech realit. Atraktivita komerčních realit byla zároveň podpořena snížením úrokových sazeb. ČNB v květnu snížila sazby na 3,5 %; ECB v červnu na 2,15 %. Investoři tak část svých finančních investic již tradičně přesouvají do realit, což v konečném důsledku působí tlak na dosahované yieldy, jakkoliv je vidět jistá forma stability. K poklesu yieldu (růst hodnoty) došlo zejména u retail parků.

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.

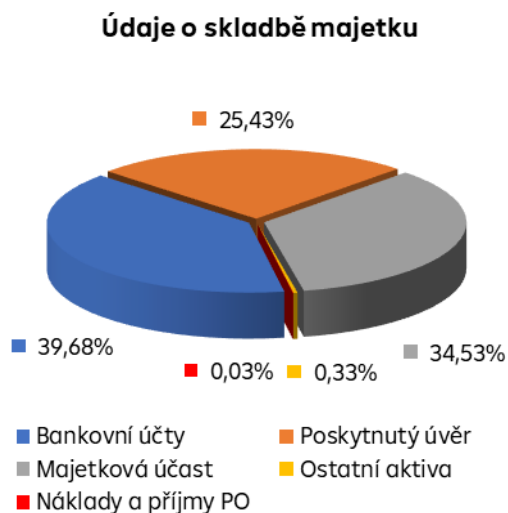
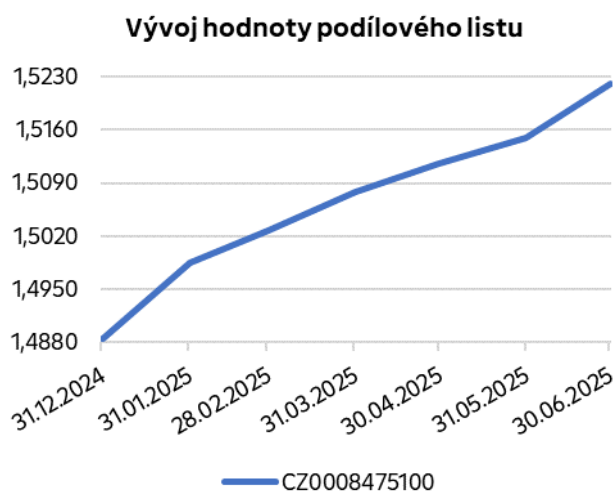
Aktivním přístupem naší správy se podařilo dojednat a pronajmout část nevyužívaných prostor Zásilkovny v Ostravě společnosti PPD Delivery. Jedná se o výrobce a distributora mrazem sušených potravin, tzv. lyofilizované potraviny.

V Galerii Písek se podařilo zvýšit příjem z pronájmu prostřednictvím dodatečného pronájmu ploch pro výdejní boxy. V Plzni hledáme nového nájemce, náhradu za společnost, které již z důvodu velkých expanzních plánů nestačily kapacity našich hal a rozhodla se neprodloužit stávající nájemní smlouvu a ke konci roku přesouvá výrobu do větších prostor.

Finanční ukazatele	30. června 2025	30. června 2024	30. června 2023
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	95 545	8 209	99 668
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	6 627 508	4 414 049	3 695 918
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,5221	1,4429	1,3758
Počet podílových listů, ks	4 354 072 948	3 059 222 998	2 686 363 638

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	776 203 221	1 169 820	44 772 968	67 335	731 430 253	1 102 484



Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni 30. června 2025

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Bankovní účty	2 661 628	39,68
Majetková účast	2 316 078	34,53
Poskytnutý úvěr	1 705 588	25,43

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

Fond nabyl dne 5. prosince 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06634206 za cenu 10 870 tis. Kč.

Fond nabyl dne 13. září 2023 100% účast v nemovitostní společnosti Pronoe Property, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 11935791. Tato společnost zanikla fúzí sloučením se společností Ref HP1 s.r.o. k 6.11.2023. V majetku společnosti je retailový park skládající se ze čtyř komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. V září 2023 byly k původním 2 budovám přikoupeny další 2 (objekt C a D).

Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c, Heršpická 1009/11e, Heršpická 1009/11f
- Obec: Brno [582786]
- Katastrální území: Štýřice [610186]
- LV: 5642
- Pozemky: 59/14, 78/20, 1684/2,1684/168, 1684/222 součástí pozemku je stavba č.p.1029,1684/228 součástí pozemku je stavba č.p.1035, 1689/2, 1692/1,1692/24, 1693/2 součástí pozemku je stavba č.p.1009, 1697/2 součástí pozemku je technická stavba bez č.p., 1697/3 součástí pozemku je stavba č.p.1013

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 čtyři stavební části a to část „OBJEKT A“ z roku 2013, část „OBJEKT B“ z roku 2014, dále „OBJEKT C“ z roku 2020 a „OBJEKT D“ z roku 2022.

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 nemovitost 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.; IČO: 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 31. 1. 2025.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

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.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Obchodní společnost REF HP1 s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČO: 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. října 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. listopadu 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

Galerie Písek

Fond nabyt dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03012948 za cenu 119 345 tis. Kč.

V majetku společnosti je obchodní galerie skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku/nákupní galerie.

Fond nabyt dne 1. června 2021 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06992013 za cenu 24 630 tis. Kč. Jedná se expanzi (druhou fází) Galerie Písek.

Retail Park Písek Beta, s.r.o. v roce 2021 sfúzoval s Retail Park Písek, s.r.o.

Identifikace nemovitosti

- Nákupní galerie
- Nachází se na adrese Hradištská 2689, 2690 a 2731 (expanze Galerie Písek)
- Obec: Písek [549240]
- Katastrální území: Písek [720755]
- LV: 3672
- Pozemky: 7449, jehož součástí je stavba č.p. 2689, 7450, jehož součástí je stavba č.p. 2690, 7610 součástí pozemku je stavba č.p.2731;988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992, 993/1, 993/2, 993/3, 993/5, 993/6, 994/1, 994/15, 994/17 a 2556/5

Stručný popis nemovitosti

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

sjezdu E49 (Praha-Č.Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek na stránkách www.galeriepisek.cz.

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 nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti na základě smlouvy o správě zajišťovala do 31.5.2024 společnost CSPP Asset Management s.r.o., IČO: 023 54 306, Bašty 413/2, 602 00 Brno. Od 1.6.2024 správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CBRE s.r.o.; IČO: 257 59 604, Praha 1, Náměstí Republiky 1079/1A, , PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. 3. 2025.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

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.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

Součástí příjmů z nájmu je tzv. obrátový nájem, tj. příjmy smluvně stanovené dle dosaženého ročního obrátu nájemcem za předchozí kalendářní rok.

PLZEŇ PARK WEST

Fond nabyl dne 24. května 2019 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 05649765 za cenu 64 003 tis. Kč.

V majetku společnosti jsou dva objekty průmyslových hal a přílehlající pozemky, na kterých se nachází technické stavby a komunikace, tvořící ucelený areál.

Identifikace nemovitosti

- Logisticko-průmyslový areál
- Nachází se na adrese Tovární 168
- Úherce u Nýřan [791946]
- LV: 325
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81; součástí pozemku je stavba č.p.168, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88 součástí pozemku je stavba

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

technického vybavení bez č.p., 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1289/111, 1289/112, 1289/113, 1289/114, 1289/115 součástí pozemku je stavba technického vybavení bez č.p., 1289/116, 1289/117, 1289/118, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1294/95, 1294/96, 1294/97, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45; součástí pozemku je stavba bez č.p., 1295/46 součástí pozemku je stavba bez č.p., 1295/48 součástí pozemku je stavba technického vybavení bez č.p., 1295/67, 1295/68, 1295/69, 1295/70, 1295/71, 1295/72, 1295/73, 1295/74, 1295/75 součástí pozemku je stavba č.p.171; 1295/76, 1295/77, 1295/78, 1295/79, 1295/80, 1295/81, 1295/82, 1295/83 součástí pozemku je stavba technického vybavení bez č.p., 1295/84, 1295/86, 1299/26, 1299/49

Stručný popis nemovitosti

První objekt zahrnuje nájemce International Automotive Components s.r.o. (IAC), předního světového dodavatele automobilových interiérů, a společnost Toyota Tsusho Europe SA Czech Republic Branch, která prostory využívá pro skladové účely. Druhý objekt využívá společnost Pilsen Injection, s.r.o. ze skupiny Plastivaloire, přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group Manufacturing s.r.o., která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.

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 nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CBRE s.r.o.; IČO: 25759604, Praha 1, Náměstí Republiky 1079/1A, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. 3. 2025.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

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.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitostí.

T-Mobile Data Centrum

Fond nabyl dne 22.9.2021 100% účast v nemovitostní společnosti DCH REAL s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 049 46 723.

V majetku společnosti je objekt, sloužící jako datové centrum společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. pro zákazníky této firmy. Pořizovací cena majetku činila 347 697 tis. Kč.

V současné době dostavujeme druhou etapu datového centra pro T-Mobile jako nájemce.

Identifikace o nemovitosti

- T-Mobile Data Centrum
- Nachází se na adrese K Pérovně 1616/2
- Obec: Praha 15
- Katastrální území: Hostivař
- LV: 10271
- Pozemky: 1676/4; 1676/27-31,33, 50, 1676/131 součástí pozemku je stavba č.p.1616, 1676/132 součástí pozemku stavba technického vybavení bez č.p., 1676/133-155; 1676/182-184, 1676/186-190, 1680/24-26, 1680/96-101

Stručný popis nemovitosti

Datové centrum T-Mobile se skládá z jedné členité budovy využívané jako datové sklady pro klienty nájemce a také jako kanceláře pro klienty T-Mobilu. Nemovitost je na pozemku o velikosti 29 523 m2. Budova má 5 857 m2 pronajímatelné plochy, přičemž kanceláře tvoří 2 335 m2 a datové sklady 3 522 m2 pronajímatelné plochy. Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou.

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 nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti v rozhodném období zajišťovala na základě smlouvy o správě společnost Knight Frank, spol. s r.o.; IČO: 411 91 536, Praha 1, Václavské náměstí 3, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. 6. 2025.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

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.

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

V současné době dostavujeme druhou etapu datového centra, kde bude T-Mobile jako nájemce.

Park Porubka

Fond nabyt dne 14. dubna 2021 100% účast v nemovitostní společnosti Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 10760156.

Fond nabyt dne 27.10.2021 logistickou nemovitost v Ostravě Porubě. Nemovitost je vlastněná společností Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 10760156.

Pořizovací cena majetku činila 244 420 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

- Logistický park
- Nachází se na adrese Nad Porubkou
- Obec: Ostrava
- Katastrální území: Poruba
- LV: 6840
- Pozemky: 2801/1, 2801/171, 2801/180 součástí pozemku stavba č.p.2380, 2801/185 součástí pozemku stavba technického vybavení bez č.p., 2801/190, 2801/191, 2801/192, 2801/193, 2801/194 součástí pozemku stavba č.p.2380, 2801/202 součástí pozemku je stavba č.p.2396, 2801/236, 2801/237, 3008/2, stavby s č.p.2380, 2396

Stručný popis nemovitosti

Logistický areál Porubka se skládá ze 3 nových plně pronajatých logistických hal. Haly jsou pronajaté společností FedEx/TNT, Zásilkovna, PPD Delivery a GGT.

Přehled 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 nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Knight Frank, spol. s r.o.; IČO: 41191536, Praha 1, Václavské náměstí 3, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. ledna 2025.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

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.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitosti.

Pařížská 3

Fond nabyt dne 15. listopadu 2024 100% účast v nemovitostní společnosti Nemovitostní Pařížská, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 04329040.

V majetku společnosti je high streetová nemovitost nacházející se v Pařížské ulici. Pořizovací cena účasti činila 1 013 172 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- High street, nebytové a bytové prostory
- Nachází se na adrese Pařížská č.p. 1074 a č.o. 3
- Obec: Praha 1
- Katastrální území: Staré Město
- LV: 562
- Pozemky: stavba č.p.1074 stojí na pozemku 23

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 30.6.2025 100 % pronajata a využíván.

Stručný popis nemovitosti

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.

Přehled 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 nabyt nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Savills CZ s.r.o.; IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 28. února 2025.

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2025 - 30. 6. 2025

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí

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.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti

V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitostí.

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. Finanční deriváty byly sjednávány s těmito protistranami: Komerční banka, a.s., PPF banka, a.s. a Raiffeisenbank a.s.

Byla sledována a kontrolována rizika specifická pro nemovitostní fond, a to těmito investičními limity:

- Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.
- Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem do 3 let od tohoto překročení.

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, 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.

Další informace o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji Fondu, jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

Ve smyslu čl. 13 (oddílu 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.

m) Údaje o nabytí nemovistosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výborů odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovistosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.

V rozhodném období nedošlo k nabytí nebo prodeji nemovistosti do majetku Fondu shora uvedeným způsobem.

Rozvaha

30. června 2025

CZK'000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 661 628
<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	116 756
<i>b) ostatní pohledávky</i>	2 544 872
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 705 588
<i>v tom: b) ostatní pohledávky</i>	1 705 588
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 316 078
Ostatní aktiva	22 292
<i>v tom: deriváty</i>	14 889
Náklady a příjmy příštích období	2 444
Aktiva celkem	6 708 030
<hr/>	
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	11 750
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	11 750
Ostatní pasiva	54 482
Výnosy a výdaje příštích období	8 391
Rezervy	5 899
<i>v tom: b) na daně</i>	5 899
Kapitálové fondy	5 398 050
Oceňovací rozdíly	817 485
<i>v tom: c) z přepočtu účastí</i>	817 485
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	316 428
Zisk nebo ztráta za účetní období	95 545
Pasiva celkem	6 708 030

Výkaz zisku a ztráty

Za období končící 30. června 2025

CZK'000

Výnosy z úroků a podobné výnosy	71 892
Náklady na úroky a podobné náklady	(93)
Výnosy z poplatků a provizí	1 075
Náklady na poplatky a provize	(46 834)
<i>v tom: poplatek za obhospodařování</i>	(45 191)
<i>poplatky za výkon depozitáře</i>	(1 639)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	73 277
Správní náklady	(1 319)
<i>v tom: b) ostatní správní náklady</i>	(1 319)
<i>(externí audit, poradenství, pojistné)</i>	
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	97 998
Daň z příjmů	(2 453)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	95 545