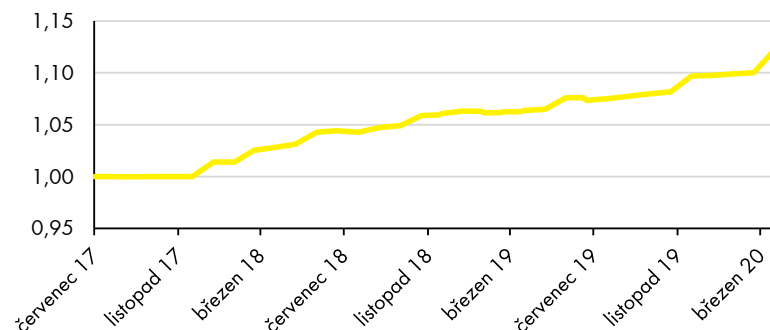


RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

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

Vývoj hodnoty podílového listu fondu



1M	3M	6M	YTD	od vzniku
2,02%	2,26%	3,96%	2,26%	4,33 % p.a./ 12,24 %
2019	2018	2017		
3,25%	4,84%	1,39%		

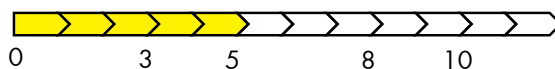
Základní informace o fondu

ISIN	CZ0008475100
Datum zahájení nabízení	19. června 2017
Typ fondu	speciální nemovitostní
Měna fondu	CZK
Objem fondu (NAV)	1 936,9 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,5%
- z ostatních aktiv	0,4%
Vstupní poplatek	1,5%
Výstupní poplatek	3%*

Ukazatele

Volatilita (p. a.)	6,55%
VaR (99%, 1M)	4,42%
Max. pokles	0,24%
Stanovení hodnoty podílového listu	měsíční

Doporučený investiční horizont



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

Nemovitosti v portfoliu

H-Park Brno

Lokalita	Brno, Heršpická
V majetku fondu	5.12.2017
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m2
Aktuální obsazenost	95%

Retailový park H-Park se nalézá v rozvojovém území Brna, v blízkosti největší brněnské budovy AZ Tower, Spielberg Office Cetra, M-Paláce aj. Objekt je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti. Seznam nájemců a aktuální informace o H-Parku můžete nhlzt na stránkách www.hpark.eu.



Galerie Písek

Lokalita	Písek, Hradišská
V majetku fondu	31.07.2018
Pronajímatelná plocha	cca 7 100 m ²
Aktuální obsazenost	100%

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



Plzeň Park West

Lokalita	Plzeň, Úherce
V majetku fondu	24.05.2019
Pronajímatelná plocha	cca 29 900 m ²
Aktuální obsazenost	100%

Plzeň Park West se skládá ze dvou samostatných moderních průmyslových objektů o celkové pronajímatelné ploše cca 29.900 m². Nájemci jsou International Automotive Components (IAC), přední světový dodavatele automobilových interiérů, logistická společnost Maurice Ward, Groupe Plastivaloire, přední evropský výrobci vybavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group, která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.



Komentář portfolio manažera

Ve sledovaném období byla prováděna řádná správa a údržba objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedostatky na objektech. Od 12. března vlivem vyhlášení nouzového stavu, z důvodu COVID-19 viru, došlo k ovlivnění běžné obchodní činnosti nájemníků. Opatření vedoucí k uzavření obchodních prostor se dotklo zejména části nájemníků v Galerii Písek a H-Parku. Logisticko-průmyslový areál Plzeň Park West nebyl těmito opatřeními ovlivněn.

Z důvodu aktuálního dění na trhu bylo přistoupeno k externímu ověření hodnot jednotlivých nemovitostí. Toto přecenění bylo promítnuto do NAV k 31. března 2020. Z důvodu reflexe aktuálního pohybu měnového kurzu CZK/EUR došlo k nárůstu hodnoty u průmyslového Parku Plzeň West. Galerie Písek zaznamenala potvrzení hodnoty, resp. její mírné navýšení. U H-Parku došlo, zejména vlivem prázdné obchodní jednotky, k poklesu hodnoty. Nepronajatý obchodní prostor však není způsoben vlivem COVID-19, ale řádným ukončením nájemního vztahu. Situace odpovídá běžnému životnímu cyklu nemovitostí. Aktuálně probíhají jednání s novými, potenciálními nájemci.

S ohledem na aktuální dění, z důvodu COVID-19, situaci na trhu souběžně vyhodnocujeme a reflektujeme do otevřených investičních jednání.

Realitní trh v tuto chvíli reflektuje, tak jako i jiné odvětví, celkovou „náladu“ trhu. Zejména z důvodu vládních opatření a nepředvídatelnosti situace je nejčastější scénář trhu „vyčkávací pozice“. Mezi nájemci a vlastníky probíhají jednání a snaha o oboustranné zvládnutí této mimořádné situace. Řešení jsou různorodá. Od 100% slev z nájmů až po absolutní odmítnutí poskytnutí jakékoliv pomoci nájemci. Vládní snaha a projednávaná opatření současně situaci příliš nepomáhají. Navrhovaná opatření odborná veřejnost považuje za nekoncepční, nejasná a nečitelná. I z tohoto důvodu nelze reálně hovořit o pravděpodobných scénářích budoucího vývoje. V tuto chvíli tak mohou být hodnoceny pouze přímé dopady COVID-19 (nehrazení nájmů, absence zahraničních pracovníků, růst cenových nákladů, snižování úrokových sazeb apod.), nikoliv ty nepřímé v podobě reflexe trhu, tj. zejména ztrát a pokles cash flow v období „karanténních opatření“.

Časté srovnávání s finanční krizí z roku 2008 je pro trh poučný, nicméně není stejný a na COVID-19 je pozitivní, že se jedná o „zásah zvenčí“. Dá se tedy předpokládat, že v případě uvolnění vládních opatření se ekonomika bude uzdravovat výrazně rychleji, než jak tomu bylo z důvodu finanční krize. Z pohledu konzervativního investora do nemovitostí, který zpravidla investuje dlouhodobě, se tak jedná o standardní výkyv hodnoty, která je přirozená. Situace mu naopak umožní lépe vyhodnotit, obměnit, stabilizovat a diverzifikovat své portfolio s ohledem na lokalitu a kvalitu jednotlivých objektů. Jako jakákoliv krize, tak i tato mimořádná situace ukáže kvalitu a výspělost jednotlivých trhů a kvalitu jeho členů (investoři, developeři, správci, nájemníci...). Skutečnou situaci tak odhalí pouze čas.

V případě aktuálních, přímých, dopadů můžeme vidět problémy v sektoru hotelnictví, food & beverage, který je stejně jako jakákoliv jiná služba přímo závislá na obratu. Velká obchodní centra pocítují problémy zejména z důvodu tlaku nájemců, kteří mají stále nejistotu v čase, kdy budou moci otevřít. Bude tak záležet jen na délce opatření a skutečnosti, zda pronajímatelé s nájemci najdou v případě déletrvajících omezení společnou cestu k řešení, která nemusí být jednoduchá. Nájemci nemají příjmy, zásoby, nesou náklady a veškerá rizika. Naproti tomu řada pronajímatelů má úvěr, který musí splácet. Nemohou si „dovolit“ snížení hodnoty objektu, protože by to mohlo vyvolat požadavek poskytovatele úvěru po větším zajištění nebo navýšení úroků.

Trh se tak dostává do tlaku. Výhodu tak budou mít investoři a vlastníci objektů, kteří, stejně jako náš Raiffeisen realitní fond, mají své investice diverzifikované do více druhů kvalitních aktiv a v dobrých lokalitách. Pokud zároveň nemají zátěž v podobě externího úvěrování, mají daleko snazší cestu. A přesně v této situaci se nachází portfolio Raiffeisen realitního fondu. Kvalitní nemovitosti, v dobrých lokalitách, novostavby nebo mladé objekty nevyžadující zásadní investice, nezatíženo externím financováním. Do budoucna tak hledíme pozitivně a věříme, že jsme připraveni využít příležitosti, které obdobné situace přináší. Aktuální podíl aktiv v likvidní formě (cash na účtu a krátkodobé likviditní úlohy v bankách / depozita) Fondu dosahují cca 590 mil CZK.

Vít Svoboda, real estate portfolio manažer

Upozornění

V souladu se zákonnou úpravou platnou pro oblast kolektivního investování upozorňujeme, že minulá výkonnost fondu nezaručuje stejnou výkonnost i v budoucím období. Hodnota investice a výnos z ní mohou kolísat a návratnost původně investované částky není zaručena. Investice do fondů kolektivního investování nespádají pod režim pojištění vkladů. Úplné názvy fondů a další informace, včetně informací o poplatcích a rizicích obsažených v investicích, jsou k dispozici v češtině na www.rfis.cz. Fond investuje převážně do nemovitostí, podrobnosti o investiční strategii naleznete v čl. 9 statutu fondu.