

# REPORT PORTFOLIO MANAŽERA k 30. 11. 2021

## RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Jsme rádi, že velmi krátce po ohlášení transakce datového centra spol. T-Mobile Czech Republik, a.s. v pražské Hostivaři, viz [tisková zpráva](#), můžeme potvrdit nákup dalších, velmi atraktivních nemovitostí. Portfolio Realitního fondu se rozšířilo o tři logistické haly v Ostravě. Jedná se o novostavby dokončené v roce 2017, 2020 a 2021. Nájemci jsou silné společnosti. Jmenovitě Zásilkovna, TNT | FedEx a společnost GGT CZ, a.s. Všechny tři haly tvoří jádro nové průmyslové zóny nabízející nájemcům kvalitní skladové a administrativní zázemí o kapacitě přes 8 tis. m<sup>2</sup>. Kromě moderních hal splňujících náročné aktuální potřeby trhu je lokalita výhodná zejména svým umístěním. Jedná se o křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby, což poskytuje svým uživatelům tolik potřebnou základnu a přepravní uzel mezi kamionovou a menší, městskou dopravou.

Na realitním trhu je setrvalý stav v podobě přebytku kapitálu na straně jedné a absence kvalitních investičních produktů na straně druhé. Společně s rostoucí inflací, vývojem úrokových sazeb, kurzu CZK/EUR, ceny energií, a v neposlední řadě tlaků na trhu práce způsobeným vývojem COVID-19, a následnými omezeními jsou výnosy u nových transakcí z nemovitostí stále nižší.

Stále plně nefunkční zahraniční trhy a mezinárodní doprava tlačí na výrobce a prodejce v podobě potřeby větších skladových zásob. Ještě nedávno řízená výroba v podobě nákupu just-in-time řeší společnosti nákupem zboží a materiálu v půl ročním předstihu z obavy před riziky způsobených neschopností dostat svých závazků z důvodu výpadků zásobování. Tato změna tlačí na společnosti v podobě větší potřeby skladové kapacity. Poptávka a obava nájemců z nedostatku skladových kapacit tak zároveň přímo ovlivňuje trh a můžeme tak sledovat rostoucí jednotkové nájemné i v lokalitách, které ještě před nedávnem měli problém sehnat nájemce.

Obecně je stále složitější nalézt kvalitní produkt pro nové transakce. I díky tomu přibývá prodeje aktiv se zpětným pronájmem původním vlastníkům, kteří tímto způsobem získávají kapitál pro rozvoj svého podnikání. Zároveň lze zaznamenat posun od českých investorů směrem k zahraničním, kteří jsou upokojeni nižšími výnosy, než na které směřuje domácí investor. Jedná se o přirozený vývoj stále se zkvalitňujícího trhu komerčních nemovitostí v ČR, ale rovněž o potvrzení důvěry trhu v ČR jako o atraktivní, a hlavně bezpečnou investiční lokalitu.

Z pohledu správy současného portfolia probíhala v uvedeném období běžná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky.

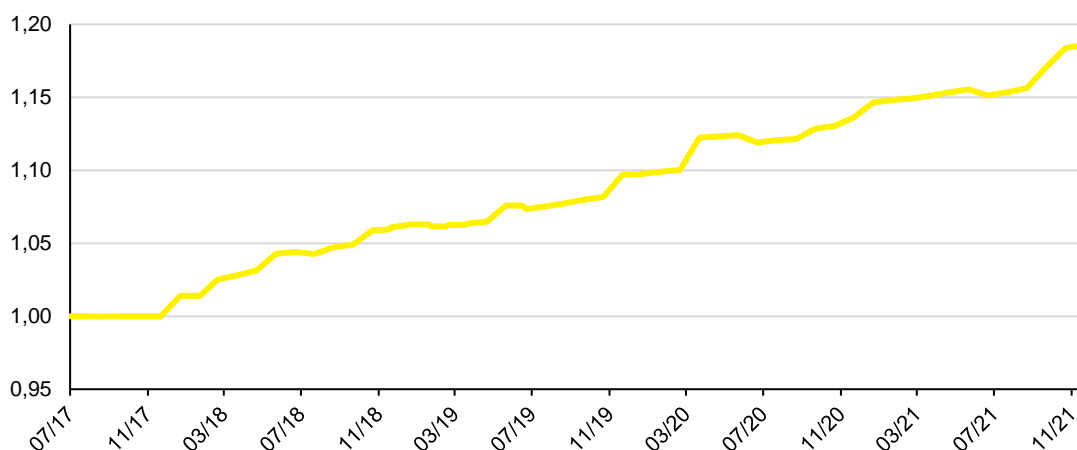
## Charakteristika fondu

- 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)	2 958,1 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
0,20 %	2,57 %	2,66 %	3,46 %	3,96 % p.a./ 18,61 %
2020	2019	2018	2017	
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>	<b>DC7 T-Mobile</b>	<b>Park Porubka</b>
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradišfská	Plzeň, Úherce	Praha, K Pérovně	Ostrava, Nad Porubkou
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018 1. června 2021	24. května 2019	22. září 2021	27. října 2021
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m <sup>2</sup>	cca 8 950 m <sup>2</sup>	cca 29 900 m <sup>2</sup>	cca 5 860 m <sup>2</sup>	cca 8 130 m <sup>2</sup>
Aktuální obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



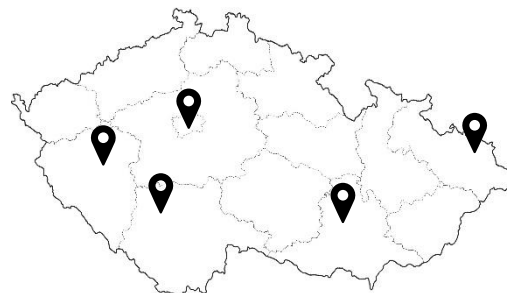
Retailový park **H-Park** je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.

**Galerie Písek** je moderním nákupním centrem, které nabízí ve třech objektech celkem 16 obchodních jednotek.

**Plzeň Park West** jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajímatelnou plochou téměř 30 tis. m<sup>2</sup>.

**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** 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.



**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 30.11.2021. 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.