

Report portfolio manažera

k 31. 12. 2025

Raiffeisen realitní fond

Rok 2025 přepisuje historii komerčních nemovitostí v ČR. Dle odhadu realitně poradenských společností dosáhl objem zobchodovaných nemovitostí rekordní úrovně 4,2 – 4,4 miliard EUR. Realitní fond Raiffeisen v listopadu do svého portfolia přidal novostavbu retailového parku Stříbrný Dvůr v Havlíčkově Brodě.

V rámci aktuálního portfolia realitního fondu Raiffeisen došlo v listopadu 2025 k významné změně. Byla pořízena novostavba retailového parku Stříbrný Dvůr v Havlíčkově Brodě. Jedná se o soubor 4 objektů zahrnující 12 obchodních jednotek s nájemci Billa, KFC, DM drogerie, Datart, Gate, Action, Super Zoo, Benu lékárna, CCC, hračkářství Wiky, Pepco a tabák GGT. Lokalitou, ale i technickým zpracováním se jedná aktuálně o jeden z nejkvalitnějších retailových parků na trhu.

V Plzni bylo dosaženo podpisu základních podmínek nájmu s novým nájemcem, čímž by mělo dojít opětovně ke 100% pronájmu dané nemovitosti. Aktuálně se tak finalizuje smluvní dokumentace a probíhá kontrolní činnost při odstraňování technického zhodnocení instalovaného nájemcem, který uvádí pronajaté prostory na své náklady do původního stavu. Po dosažení pronájmu střechy za účelem provozování FVE panelů se tak jedná o další významný pozitivní vliv na tuto nemovitost.

U ostatních nemovitostí je prováděna řádná správa a údržba. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky.

Samotný trh komerčních realit zaznamenal rekordní objem zobchodovaných nemovitostí. Dle evidence poradenských společností došlo k meziročnímu zvýšení objemu o cca 137 %. I nadále převyšuje aktivita domácího kapitálu, který stojí za 86 % veškerých investic. Díky této skutečnosti přichází na trh řada nemovitostí, které byly v držení dlouhodobých investorů, zpravidla zahraničních. Krásným příkladem jsou největší a ikonické nemovitosti zobchodované v roce 2025 a které se svým objemem podíleli na historicky největším objemu investic na našem území. Mezi hlavní transakce roku bezesporu patří pražské ikony Palladium, Myslbek, OC Flóra, ale např. i prodej portfolia objektů České spořitelny na Praze 4.

Pro naše portfolio z důvodů porovnání tržní hodnoty proběhla významná transakce v samotném srdci Prahy. Holding Koh-i-noor koupil secesní palác na Václavském náměstí.

Aktivita fondu i z výše uvedených důvodů je rovněž soustředěna na nové investiční příležitosti, kterých je v současnosti na trhu dostatek.

Nemovitosti v portfoliu



H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická
V majetku fondu od: 5. 12. 2017, 13.9.2023
Pronajímatelná plocha: cca 15 980 m²
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 m²
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 m²
Aktuální obsazenost: 76 %



Plzeň Park West jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajímatelnou plochou téměř 30 tis. m².

DC7 T-Mobile

Lokalita: Praha, K Pérovně
V majetku fondu od: 22. 9. 2021, expanze 1. 8. 2024
Pronajímatelná plocha: cca 9 360 m²
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 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



Park Porubka je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m². 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 m²
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.

Stříbrný Dvůr

Lokalita: Havlíčkův Brod, Žižkova
V majetku fondu od: 20.11. 2025
Pronajímatelná plocha: cca 6 180 m²
Aktuální obsazenost: 100 %



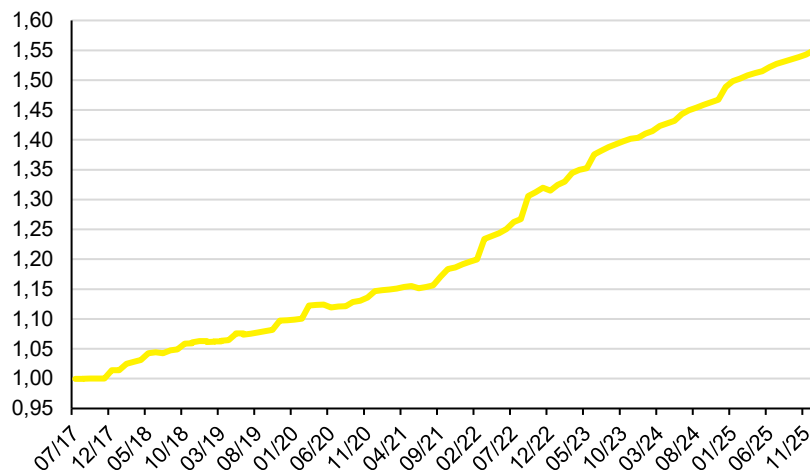
Stříbrný Dvůr je novostavbou retailového parku nabízející zboží a služby prostřednictvím 12 obchodních jednotek ve 4 objektech a samostatném kiosku.

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)	7 718 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	0,6 %
- z ostatních aktiv	0,15 %
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	
0,41 %	0,94 %	1,80 %	4,10 %	5,30 % p.a./ 54,95 %	
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. 12. 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. 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.