

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

2. čtvrtletí 2021

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Druhé čtvrtletí roku 2021 bylo opětovně poznamenáno stále přítomnými opatřeními proti COVID-19. Ale bylo i v něčem nové. A to nejen na realitním trhu. V průběhu celého čtvrtletí docházelo ke konstatování soudů na různých úrovních, že některá vládní opatření byla přijímána v rozporu se zákony, případně při jejich vyhlášení nedošlo k dostatečnému zdůvodnění nebo nebyla uvedena jasná formulace apod. Důsledkem těchto chyb, opětovným zaváděním staronových opatření, ale i v očekávání rozvolnění opatření došlo k tomu, že lidé si opatření vykládají po svém a nehlídají již tak přísně na nařízení, kterými se snaží vláda korigovat vzniklou situaci. Pocit „rozvolnění“ upevňuje i stále se zvětšující počet naočkovaných, ale i skutečnost, že v průběhu dubna došlo k ukončení vyhlášeného nouzového stavu.

Nejednotnost a neakceschopnost EU vedla zároveň některé členské státy EU k tomu, že vyhlásily svá vlastní pravidla pro cestování v průběhu nadcházejících dovolených. S blížícím se létem se však stupňuje obava z nárůstu nakažených zejména důsledkem nakažlivější mutací Delta. Původní snaha o jednotný přístup a pravidla pro celou EU tak vzaly za své. S ohledem na rychlé změny a rizika spojená s cestováním vede řadu občanů k rozhodnutí strávit svou dovolenou v ČR. Zvýšená poptávka však tlačí ceny vzhůru.

Obava z rychlé inflace přiměla zároveň v červnu, poprvé od února 2020, i Českou národní banku ke zvýšení úrokové sazby o 0,25 procentního bodu na 0,5 procenta. Faktor zdražování je však přítomný napříč celou ekonomikou. Stále nízké úrokové sazby, přebytek finančního kapitálu na trhu, rostoucí ceny vstupů, nedostatek stavebního materiálu (izolace, dřevo, železo aj.), absence pracovní síly, ale i nedostatečná nabídka nemovitostí tlačí vzhůru jak ceny rezidenčních nemovitostí, tak snižuje výnosy z nově prodávaných komerčních realit.

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 uvedeném období došlo rovněž k realizaci další transakce. Portfolio bylo rozšířeno o nový objekt v podobě expanze Galerie Písek, které zahrnuje dvě obchodní jednotky (Sinsay a House) a výdejní box Alza. Právě dokončená transakce tak potvrdila původní předpoklady v podobě velkého zájmu o lokalitu jak z pohledu obchodníků, tak nakupujících. Paralelně s touto transakcí probíhají další jednání směřující k nákupu dalších nemovitostí.

V červnovém NAV byl vykázán mírný pokles, který byl způsoben zúčtováním nákladů za poradenské služby souvisejících s transakcemi a pravidelným technickým přeceněním úvěrů na úrovni fondu.

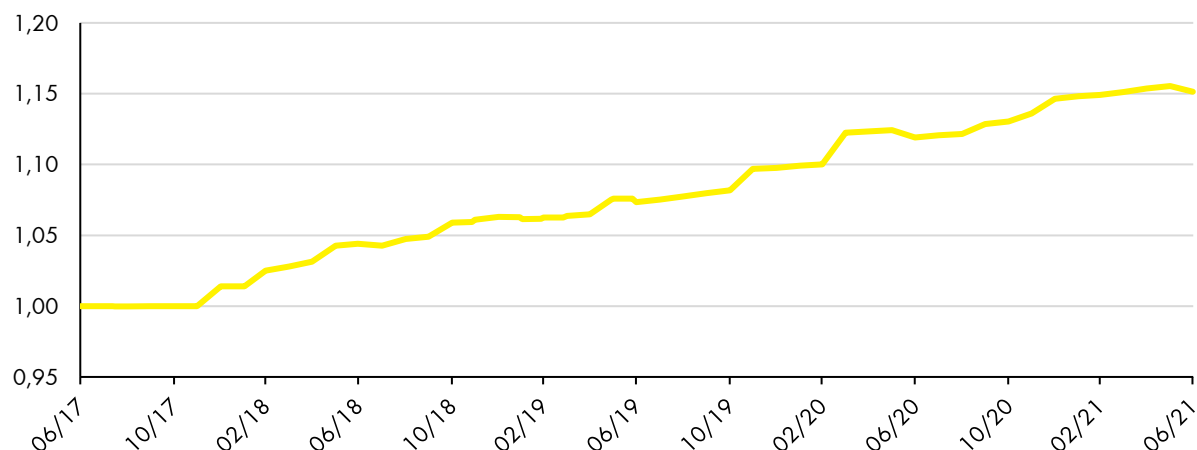
Charakteristika fondu

- 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)	2 405,4 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
-0,34 %	0,03 %	0,44 %	0,44 %	3,61 % p.a./ 15,14 %
2020	2019	2018	2017	
4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %	

Nemovitosti v portfoliu

	H-Park Brno	Galerie Písek	Plzeň Park West
Lokalita	Brno, Heršpická	Písek, Hradišská	Plzeň, Úherce
V majetku fondu od	5. prosince 2017	31. července 2018	24. května 2019
Pronajímatelná plocha	cca 7 500 m ²	cca 9 000 m ²	cca 29 900 m ²
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 třech objektech celkem 16 obchodních jednotek. **Plzeň Park West** jsou dva samostatné moderní průmyslové objekty s pronajímatelnou plochou téměř 30 tis. m².



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 30.6.2021. 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. 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.