

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

k 28. 02. 2022

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

Konec roku 2021 a začátek roku 2022 měl všechny předpoklady k tomu, aby se dalo říci, že život se vrací k normálu. Výnos Raiffeisen realitního fondu za celý rok 2021 dosáhl zhodnocení 3,93 % p.a., v souladu s dlouhodobou investiční strategií. Covidová opatření se zajela již do standardních kolejí, problémy s rostoucí cenou energií a následné krachy distribučních společností většinově trh vyřešil.

Dne 24. 2. 2022 však nastala změna, kterou nikdo nepředpokládal, a která bude v následujících letech ovlivňovat celý svět, nejen ten realitní. Rusko vtrhlo na Ukrajinu a zahájilo reálnou válku. Svět tak musel ze dne na den přehodnotit své priority. Kromě prvotního šoku z bezprostředního lidského neštěstí lidu na Ukrajině, si trhy začaly uvědomovat, jak je celosvětová ekonomika propojená. Vlna solidarity v ČR je stále vidět všude kolem nás. Do pomoci se napříč celou republikou zapojil i realitní svět. Řada vlastníků operativně dala k dispozici své volné ubytovací kapacity. Kromě bytů se jednalo i o hotely, tělocvičny, školy, podnikové ubytovny apod.

Válka a zejména obava z ní se začíná negativně projevovat i do obchodního světa. Okamžité zdražení ropy a plynu bylo skoro automatickou reakcí. Ukrajina je navíc významným dodavatelem surovin, např. pšenice, kukuřice, ale i kovů a neonu, který je plošně využíván při výrobě čipů. Otevřela se tak diskuse z druhé čipové krize v krátkém období za sebou. Druhotným, nikoliv posledním dopadem je skutečnost, že řada Ukrajinců opustila ČR, a vydala se bránit svoji zem. Řada podniků tak řeší problémy s nedostatkem pracovních sil.

Výše uvedené negativní skutečnosti se v realitním sektoru primárně projevují zejména na začátku „potravinového řetězce“, tj. u developerů, stavebních společností, výrobců apod. Nedostatek pracovních sil, ale i materiálů. Největší výrobce pálených cihel a střešních tašek v Česku Wienerberger omezil objednávky na zdicí materiály. Automobilový průmysl vyhodnocuje situaci a zvažuje další kroky. V následujících měsících tak budeme nejspíše svědky nové reality, kterou je dnes jen stěží někdo schopný domýšlet. Lze však předpokládat, že Covidem zahájené odklonění od ekonomiky „just-in-time“, která stála na dodávce čehokoliv rychle a levně z Asie, bude ještě více tlačena k domácí produkci postavené na reálných a dostupných zásobách a reálné schopnosti své zboží a služby dodat. Tato skutečnost může vyvolávat další poptávku na již nedostatkové zboží v podobě skladových a výrobních areálů. ČR tak z geopolitických důvodů má všechny předpoklady k tomu, aby svoji atraktivitu pro investory ještě více posílila.

Evropská diskuse a plánovaná opatření z důvodů ESG regulatoriky tak ve světle války pravděpodobně nabere také trochu jiný směr.

Z pohledu správy současného portfolia Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období běžná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Činnost se zaměřovala zejména na poslední dvě nové nemovitosti (Ostrava a Praha) v podobě předávání správy nové správcovské společnosti, dále probíhala příprava na vyúčtování služeb nájemcům za předchozí období, a zajištění nových předpisů nájmu, většinově navýšené o průměrnou inflaci předchozího roku.

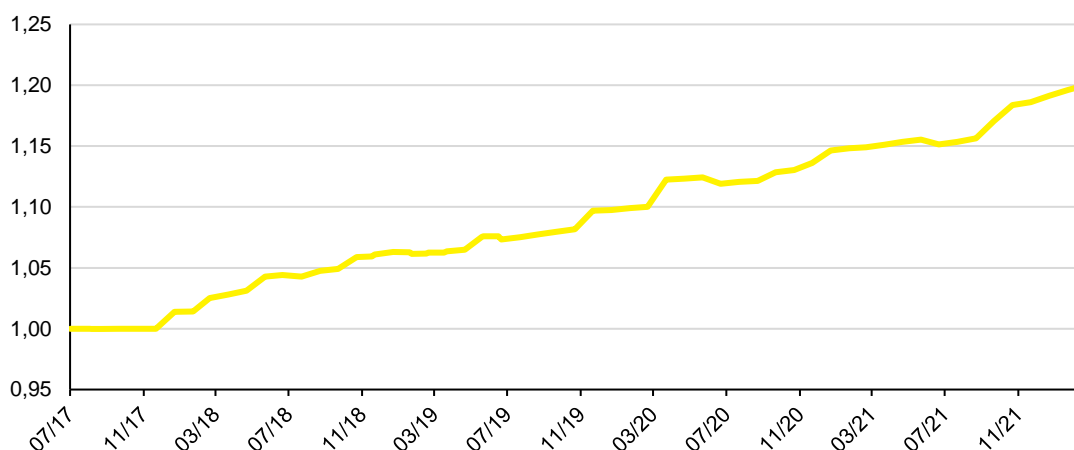
Charakteristika fondu

- 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)	2 962,8 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
0,32 %	1,16 %	3,76 %	0,70 %	4,00 % p.a./ 19,99 %
2021	2020	2019	2018	2017
3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

Nemovitosti v portfoliu

	H-Park Brno	Galerie Písek	Plzeň Park West	DC7 T-Mobile	Park Porubka
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 ²	cca 8 950 m ²	cca 29 900 m ²	cca 5 860 m ²	cca 8 130 m ²
Aktuální obsazenost	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



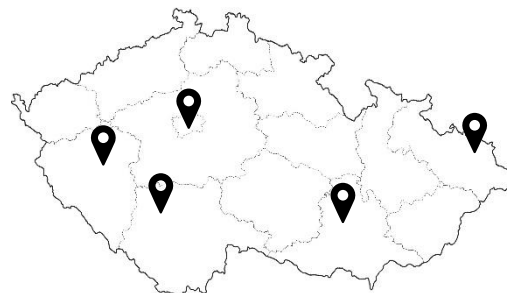
Retailový park **H-Park** je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.

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. m².

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. m². 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 28.02.2022. 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.