

REPORT PORTFOLIO MANAŽERA

k prosinci 2022

RAIFFEISEN REALITNÍ FOND

S každým blížícím se koncem roku hodnotí realitní trh ten současný a připravuje se na ten budoucí. Rok 2022 byl v mnoha ohledech velmi zajímavý, dynamický, ale rovněž historický. Začátek roku byl často ještě ve znamení probouzejícího se trhu po covidových omezeních. Záhy však všechno zastínila válka na Ukrajině. Celý trh, nejen ten realitní, pocítil důsledky ekonomické provázanosti a celkové globalizace napříč sektory. V nadsázce jeden z významných pražských developerů glosoval situaci tak, že netušil, co vše se vyrábí a dováží z Ukrajiny.

Český realitní trh rovněž zaznamenal odliv zahraničních investorů. Tato skutečnost však nahrává zejména českému kapitálu, který na rozdíl od „západních“ investorů nevyhodnocuje ČR kvůli válce na Ukrajině jako „válečnou zónu“.

Aktuálně nejvýraznějším dopadem války na Ukrajině, ačkoliv se spíše jedná o spouštěč, nikoliv důsledek, je však boj evropských ekonomik se závislostí na ruském plynu a ropě. S tím spojená rozkolísanost energetického trhu, nový standard v podobě cen energií za spotové ceny a absence predikace její ceny žene ekonomiku do recese.

Růst vstupů společně s historickými cenami energií tak tlačí nejen na realitní trh. Nová výstavba se buď zastavila nebo byla nucena promítnout uvedené skutečnosti do ceny. Nejlépe je tato skutečnost patrna ve stále velmi žádaném sektoru logistiky a lehké výroby. Developeri a vlastníci promítají rostoucí vstupy do jednotkové ceny nájmu. I přes tyto skutečnosti je ČR jednou z nejžádanější a nejbezpečnější lokalitou pro výrobní sektor. Dle pravidelného sledování zařadila realitně poradenská společnost Cushman&Wakefield Českou republiku na 8. příčku ze 47 zemí z celého světa. Tato skutečnost se zrcadlí i u stávajících nemovitostí. Vlastníci si mohou říct o vyšší nájem. Ceny pronájmu tak, i díky velké poptávce a historicky nejnižší neobsazenosti v meziročním srovnání, vzrostly místy i o 30 %.

Na trhu lze sledovat rozdíl mezi prémiovými (kvalitními) a těmi ostatními nemovitostmi. Tento trend lze očekávat i do budoucna. Společně s rychlou změnou úrokových sazeb, která v podstatě zastavila financování nových projektů v CZK, se obdobná situace opožděně překloupila i do financování v EUR. Meziroční inflace v ČR ke konci listopadu je na úrovni 16,2 % p.a., v eurozóně dle Eurostatu 10,6 % p.a.. Této skutečnosti opět nejlépe využijí vlastníci kvalitních nemovitostí, kteří budou schopni promítnout inflaci díky inflačním doložkám do stávajících nájemních smluv. Avšak očekáváme, že se trh poučí a opět se otevře diskuze nad „zastropováním“ uvedených sazeb do budoucna. Jedná se však o běžný a pravidelně se opakující jev, který již ČR zažila. Naposledy v roce 2007/2008.

Velkou tržní výhodu tak mají aktuálně vlastníci, kteří v minimální nebo omezené míře využívali pákové, externí financování. Nemusí tak k aktuálním cenám energií řešit rostoucí náklady financování, které na rozdíl od elektřiny, nejdou vypnout vypínačem.



V rámci portfolia objektů REF probíhala v uvedeném období řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. „Nejnáročnější“ aktivum na spotřebu energií nájemci čerpá z dlouhodobě uzavřeného kontraktu. Nulové externí financování, dlouhodobě 100 % obsazenost celého portfolia, kvalitní nemovitosti ze sektoru logistiky, retailových boxů a technologických datových skladů, tak umožňuje i díky profesionální správě v letošním roce dosahovat historicky nejvyšších zhodnocení a optimistický pohled i do roku 2023.



Vít Svoboda, portfolio manažer

Vít vystudoval Nottingham Trent University. Má více než sedmnáctiletou 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.



Nemovitosti v portfoliu



H-Park Brno

Lokalita: Brno, Heršpická
V majetku fondu od: 5. 12. 2017
Pronajímatelná plocha: cca 7 500 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: 100 %



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
Pronajímatelná plocha: cca 5 860 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 %



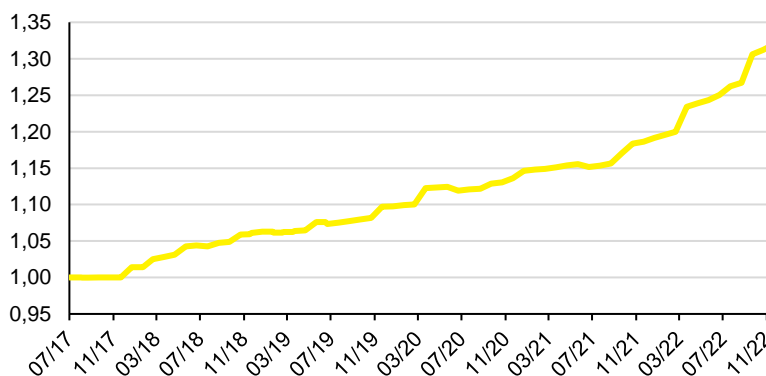
Park Porubka je logistický areál s celkovou kapacitou přes 8 tis. m². Umístění u křižení D1 a R11 v přímém napojení na centrum Poruby poskytuje uživatelům velmi strategickou výhodu.

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)	3 071 mil. CZK
Úplata investiční společnosti	
- z nemovitostních aktiv	2,3 %
- z ostatních aktiv	0,5 %
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
0,57 %	4,17 %	6,15 %	10,78 %	5,28 % p.a./ 31,99 %
2021	2020	2019	2018	2017
3,93 %	4,45 %	3,25 %	4,84 %	1,39 %

Upozornění

Graf výkonnosti zachycuje období od 10. 7. 2017 do 30. 11. 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.