

**Raiffeisen realitní fond,
otevřený podílový fond,
Raiffeisen investiční společnost a.s.**

**Pololetní zpráva
2019**

Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2019 – 30. 6. 2019

Měna:	Kč
ISIN kapitalizační třídy:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku:	25. května 2017

Obhospodařovatel fondu

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČO 29146739, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č. j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013. Společnost je stoprocentní dceřiná společnost Raiffeisenbank a.s. Investiční společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Depozitář fondu

Depozitářské služby poskytuje UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku fondu v rozhodném období.

Auditor

Auditorem fondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO 49619187, se sídlem Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8 - Karlín, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185.

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků Podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého majetku nemovitosti včetně příslušenství. Nemovitostní příslušenství tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod.

Portfolio manažer fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	15 let
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017

Komentář portfolio manažera

Nemovitostní trh ČR za první polovinu roku 2019 pokračuje v dřívějších trendech, tj. projevuje se nedostatek kvalitních, obchodovatelných objektů. Na trh zároveň velmi silně vstoupil jihokorejský kapitál (transakce Waltrovka, Rustonka, Main Point Pankrác). Realizované transakce tak posunuly YIELDy opět o něco níže.

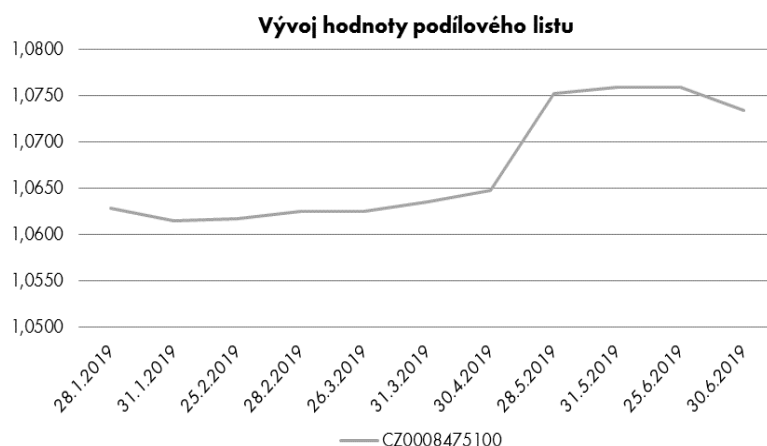
Snižování výnosu jde napříč sektory. Např. v logistických/průmyslových objektech je tak aktuálně uváděn prémiový YIELD pod úrovní 6%. Jedná se jak o reakci na výše uvedené transakce, tak na nízkou neobsazenost, ale i nadále přetrvávající silnou ekonomiku a přebytek volného kapitálu.

Trh však narazil na své produkční možnosti, zejména vlivem nedostatku pracovních sil. Absence kvalitních nemovitostí, problémy s povolováním nových projektů a přebytek volného kapitálu se tak odráží např. v podobě investic (remodeling) do starších retailových center, stavby v dříve opomíjených brownfieldech apod.

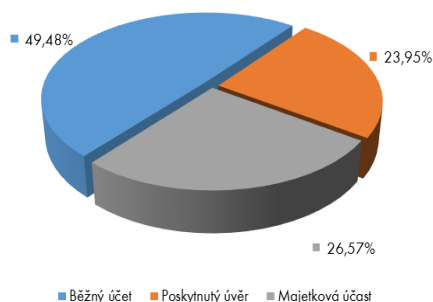
V segmentu rezidenčních nemovitostí se stále pozvolna zvyšuje cena za m² plochy. Vlivem opatření ČNB (hypoteční limity) však trh očekává částečné ochlazení, resp. zamrazení či dokonce mírný pokles cen. Tato situace i s ohledem na délku povolovacích řízení potřebných pro výstavbu nových projektů začal ovlivňovat chování trhu. Lze vnímat vstup investorů do segmentu komerčního pronájmu rezidenčního bydlení (komerční pronájem bytových celků).

Finanční ukazatele

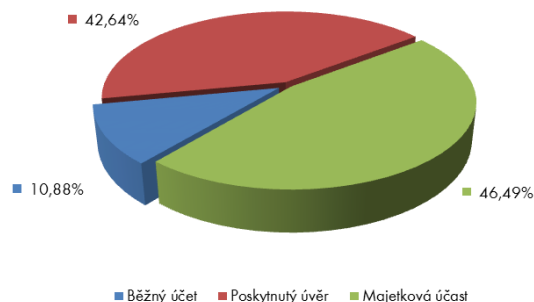
	30. června 2019	30. června 2018
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	1 887 130	287 894
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,0734	1,0441
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(2 693)	(428)
Počet podílových listů, ks	1 758 097 383	275 730 166



Skladba majetku k 30. 06. 2019



Skladba majetku k 30. 06. 2018



Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni 30. června 2019

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
-----------------	----------------------------	-----------------------

Běžné účty	1 002 805	49,48
Poskytnutý úvěr	485 383	23,95
Majetková účast	538 388	26,57

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

Fond nabyt dne 5. prosince 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06634206 za cenu 10 870 tis. Kč.

V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku.

Identifikaci nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c
- Obec: Brno [582786]
- Katastrální území: Štýřice [610186]
- Pozemky: 59/14, 1684/168, 1689/2, 1692/22, 1692/23, 1692/24, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1693/2, 1693/8, 1697/2, 1697/3, 1697/4, 1697/64

Stručný popis nemovitosti

Multifunkční objekt (retailový park) – showroom, servis, kanceláře a sklady. Jedná se o nemovitost sestávající z jednotlivých nájemních velkoplošných jednotek, které slouží k prodeji zboží a poskytování služeb. Samotný areál je rozdělen na dvě stavební části a to část „OBJEKT A“ z roku 2013 a část „OBJEKT B“ z roku 2014.

Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Raiffeisen - Leasing, s.r.o.; IČO: 61467863, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 15. května 2019.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období

Obchodní společnost REF HP1 s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČO: 06634206, právní forma: společnost s ručením omezeným (dále též jen "REF HP1 s.r.o.") vznikla rozdělením obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 27571866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114123, právní forma: společnost s ručením omezeným, založené a existující podle práva České republiky (dále jen "RLRE Carina Property, s.r.o."), jako rozdělované obchodní společnosti, a to v důsledku rozdělení obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., formou odštěpení se vznikem nové společnosti s obchodní firmou REF HP1 s.r.o. Na nově vzniklou obchodní společnost REF HP1 s.r.o. přešla odštěpená část jmění obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., podle Projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 24. října 2017.

Nemovitost byla součástí odštěpené části jmění. Právní účinky odštěpení nastaly dle projektu rozdělení v souladu s § 59 zákona č. 125/2008 Sb. ke dni zápisu odštěpení do obchodního rejstříku – tedy ke dni 28. listopadu 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

Galerie Písek

Fond nabyl dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03012948 za cenu 119 345 tis. Kč.

V majetku společnosti je obchodní galerie skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku/nákupní galerie.

Identifikaci nemovitosti

- Nákupní galerie
- Nachází se na adrese Hradišská 2689 a 2690
- Obec: Písek [549240]
- Katastrální území: Písek [720755]
- Pozemky: 7449, jehož součástí je stavba č.p. 2689, 7450, jehož součástí je stavba č.p. 2690, 988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992 a 2556/5

Stručný popis nemovitosti

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při sjezdu E49 (Praha-Č.Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek na stránkách www.galeriepisek.cz

Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2019 - 30. 6. 2019

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CSPP Asset Management s.r.o.; IČO: 023 54 306, Bašty 413/2, 602 00 Brno.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Colliers International s.r.o. k datu 15. května 2019.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitosti nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období

Součástí příjmů z nájmu je tzv. obrátový nájem, tj. příjmy smluvně stanovené dle dosaženého ročního obrátu nájemcem za předchozí kalendářní rok.

PANATTONI PILSEN PARK WEST

Fond nabyt dne 24. května 2019 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., sídlo: Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 05649765 za cenu 64 003 tis. Kč.

V majetku společnosti je stávající objekt průmyslové haly a pozemky na kterých probíhá výstavba druhé průmyslové haly a technických staveb a komunikací, tvořící ucelený areál.

Identifikaci nemovitosti

- Logisticko-průmyslový areál
- Nachází se na adrese Tovární 168
- Úherce u Nýřan [791946]
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81; součástí pozemku je stavba, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45; součástí pozemku je stavba, 1295/46; součástí pozemku je stavba, 1299/26, 1299/49

Stručný popis nemovitosti

Stávající budova zahrnuje nájemce International Automotive Components (IAC), předního světového dodavatele automobilových interiérů, a logistickou společnost Maurice Ward. Budovaný objekt bude pronajat společností

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2019 - 30. 6. 2019

Groupe Plastivaleire, přednímu evropskému výroci vybavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group, která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody. Objekt bude dokončen do konce roku 2019.

Popis závad nemovitosti

Nejsou evidovány žádné podstatné závady a nedostatky. Jsou prováděny revize a údržba.

Technický stav nemovitosti

Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a způsobu užívání objektu.

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Panattoni Czech Republic Development s.r.o.; IČO: 28190882, Na příkopě 22/859, 110 00 Praha 1.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 28. února 2019.

Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitosti

Cash flow spojené s nemovitostí je stabilní a neočekáváme výrazné změny.

Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby výroční zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období

Hodnota majetku zahrnuje odhadovanou hodnotu majetku vč. budovaného objektu po odečtení předpokládaných nákladů výstavby.

Další podstatné údaje podle přílohy č. 2 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.:

h) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii.

Fond je fondem růstovým tj. veškerý zisk je reinvestován.

i) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních.

Tyto informace jsou uvedeny ve Výkaze zisku a ztráty za rozhodné období, jež je součástí této pololetní zprávy.

j) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu.

Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu.

U fondu byly investice v rozhodném období prováděny v souladu s investiční strategií stanovenou statutem fondu a příslušnými předpisy. U fondu nebyly v rozhodném období uzavírány finanční deriváty.

Byla sledována a kontrolována rizika specifická pro nemovitostní fond, a to těmito investičními limity:

- Hodnota Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu (v prvních 3 letech platí 60 %).
- Celková hodnota Nemovitostí, které se oceňují porovnávacím způsobem, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu.

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, které nemusí být po dobu 3 let ode dne vzniku dodržovány jsou:

- Celková hodnota pozemků, jejichž součástí je rozestavěná stavba, a rozestavěných staveb, které nejsou součástí pozemku, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.
- Celková hodnota pozemků, které jsou určeny ke stavbě, nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu.

Hodnota účasti Fondu v jedné Nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.

Další informace o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji Fondu, jsou uvedeny v účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

Ve smyslu čl. 13 (oddíl A přílohy) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2015/2365 informuje Společnost, že u fondu za rozhodné období nebyly uskutečněny ani obchody SFT, tj. obchody zajišťující financování, ani swapy veškerých výnosů.

Rozvaha

30. června 2019

CZK '000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 002 805
v tom: a) splatné na požádání	317 447
b) ostatní pohledávky	685 358
Pohledávky za nebankovními subjekty	485 383
v tom: b) ostatní pohledávky	485 383
Účasti s rozhodujícím vlivem	538 388
Aktiva celkem	2 026 576
 Ostatní pasiva	 136 929
Výnosy a výdaje příštích období	2 517

Kapitálové fondy	1 846 814
Oceňovací rozdíly	49 051
v tom: c) z přepočtu účastí	49 051
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	(6 042)
Zisk nebo ztráta za účetní období	(2 693)
Pasiva celkem	2 026 576

Výkaz zisku a ztráty

Za období končící 30. června 2019

CZK '000

Výnosy z úroků a podobné výnosy	10 986
Výnosy z poplatků a provizí	133
Náklady na poplatky a provize	(10 613)
zejména: obhospodařovatelský poplatek a poplatek za zhodnocení majetku	(10 138)
depozitářský poplatek	(465)
Správní náklady	(3 199)
v tom: b) ostatní správní náklady zejména náklady na audit	(148)
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	(2 693)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	(2 693)