

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

---

**Výroční zpráva  
2022**

## **Základní údaje o Raiffeisen investiční společnosti a.s. (dále jen „Společnost“)**

Obchodní firma: Raiffeisen investiční společnost a.s.  
Právní forma: akciová společnost  
Sídlo: Hvězdova 1716/2b,  
140 78 Praha 4 – Nusle  
Česká republika  
IČO: 291 46 739  
Obchodní rejstřík: spisová značka B 18837 vedená u Městského soudu v Praze  
Základní kapitál: 40 000 000,- Kč  
Akcionář společnosti: Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 - Nusle

### **Profil Společnosti**

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s. 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.

Raiffeisen investiční společnost a.s. vznikla 21. prosince 2012 jako společnost plně vlastněná jediným akcionářem Raiffeisenbank a.s. Společnost byla založena s pověřením rozšířit produktovou nabídku Raiffeisenbank a.s. a zvýšit tím podíl banky na trhu. Během pár let se Společnost stala respektovaným správcem aktiv s regionální působností ve střední Evropě.

### **Kontakty**

Tel: +420 412 440 000  
Fax: +420 234 402 111  
Internetová adresa společnosti: [www.rfis.cz](http://www.rfis.cz)

### **Seznam obhospodařovaných fondů k 31. prosinci 2022**

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2022 celkem 18 otevřených podílových fondů a 8 fondů kvalifikovaných investorů.

#### **Standardní fondy**

- Raiffeisen fond dluhopisových příležitostí (ISIN CZ0008473998)
- Raiffeisen fond dluhopisové stability (ISIN CZ0008474293)
- Raiffeisen fond dluhopisových trendů (ISIN CZ0008474376)
- Raiffeisen fond globálních trhů (ISIN CZ0008474442)
- Raiffeisen fond udržitelného rozvoje (ISIN CZ0008474400)
- Raiffeisen fond high-yield dluhopisů (ISIN CZ000847848)
- Raiffeisen strategie konzervativní (ISIN CZ0008474871)
- Raiffeisen fond amerických akcií (ISIN CZ0008475175)
- Raiffeisen fond evropských akcií (ISIN CZ0008475266)

- Raiffeisen fond emerging markets akcií (ISIN CZ0008475274)
- Raiffeisen strategie balancovaná (ISIN CZ0008475506)

#### Speciální fondy

- FWR Strategy 75 (ISIN CZ0008474350)
- Raiffeisen fond alternativní (ISIN CZ0008474954)
- Raiffeisen strategie progresivní (ISIN CZ0008475027)
- Raiffeisen realitní fond (ISIN CZ0008475100)
- Raiffeisen květnový zajištěný fond (ISIN CZ0008475860)
- Raiffeisen zářijový zajištěný fond (ISIN CZ0008475910)
- Raiffeisen březnový zajištěný fond (ISIN CZ0008476926)

#### Fond kvalifikovaných investorů

- FWR Strategy 15 (ISIN CZ0008475969)
- FWR Strategy 30 (ISIN CZ0008475977)
- FWR Strategy 60 (ISIN CZ0008475985)
- FWR Strategy 30 USD (ISIN CZ0008475993)
- FWR Strategy 45 ESG (ISIN CZ0008476157)
- FWR Strategy 30 EUR (ISIN CZ0008476462)
- FWR Private Equity Fund I (ISIN CZ0008476249)
- SABRE (ISIN CZ0008476744)

## **Raiffeisen realitní fond (dále jen „Fond“)**

### **výroční zpráva za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022**

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### **Obhospodařovatel fondu**

Fond obhospodařuje Raiffeisen investiční společnost a.s. 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 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, 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 Deloitte Audit s.r.o., IČO 496 20 592, se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349.

#### **Investiční zaměření**

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF“) a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství nemovitosti 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. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU. Fond byl k 31. prosinci 2022 zařazen do rizikové skupiny 2 podle souhrnného ukazatele rizik (SRI).

## Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management, s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	18 let
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017

## Komentář portfolio manažera

S každým koncem roku hodnotí realitní trh rok 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 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 u koncového zákazníka a absence predikace jejího vývoje 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. Developeři a vlastníci promítají rostoucí vstupy do jednotkové ceny nájmu. I přes tyto skutečnosti je ČR jednou z nejžádanějších lokalit 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 byla 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.

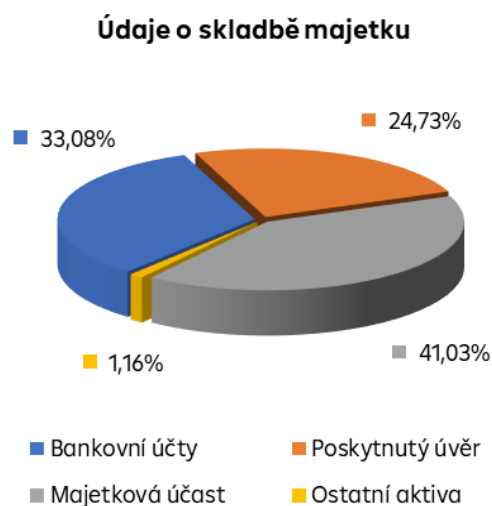
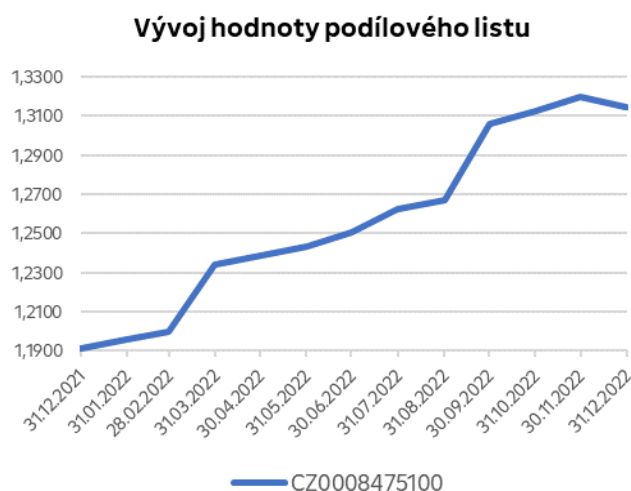
V rámci portfolia objektů Fondu probíhala v uvedeném období řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. „Nejnáročnější“ aktivum na spotřebu energií nájemci čerpá z dlouhodobě uzavřeného kontraktu. Nulové externí financování, dlouhodobě 100 % obsazenost celého portfolia, kvalitní nemovitosti ze sektoru logistiky, retailových boxů a technologických datových skladů umožnilo dosáhnout i díky profesionální správě a výjimečným úrokovým sazbám, které pomáhali lépe zhodnocovat volné finanční prostředky, v letošním roce historicky nejvyššího zhodnocení ve výši 10,36 % p.a.

Finanční ukazatele	31. prosince 2022	Upraveno* 31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	87 933	(9 464)	32 177
Oceňovací rozdíly, v tis. Kč	204 923	115 810	149 805
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	3 037 247	2 955 219	2 446 926
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,3125	1,1905	1,1464
Počet podílových listů, ks	2 314 028 263	2 482 262 915	2 134 470 740

\* Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3.

#### Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	0	0	168 234 652	210 828	(168 234 652)	(210 828)



Graf vývoje hodnoty PL je zobrazen v CZK. Graf údajů o skladbě majetku je sestaven k 31.12.2022.

#### Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 31. prosinci 2022

Přehled majetku	Tržní cena celkem (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Majetková účast	1 276 758	41,03
Bankovní účty	1 029 357	33,08
Poskytnutý úvěr	769 682	24,73
Ostatní aktiva	35 958	1,16

## Informace o nemovitostním portfoliu

### H-Park

Fond nabyl dne 5. prosince 2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 066 34 206.

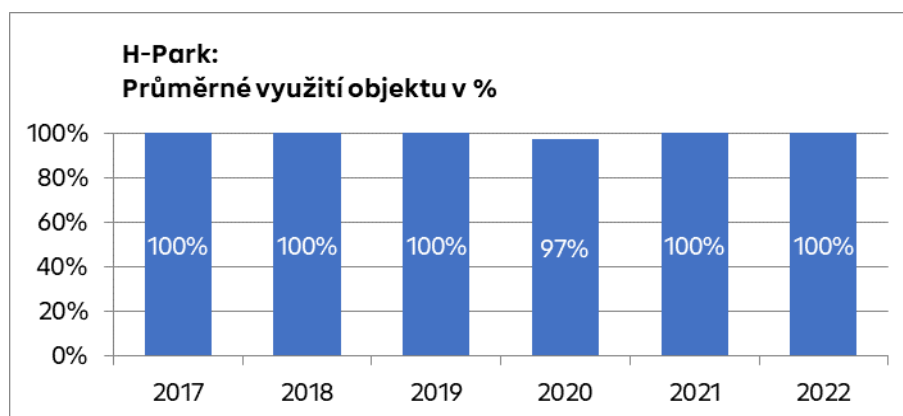
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 10 740 tis. Kč.

#### Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c
- Obec: Brno
- Katastrální území: Štýřice
- Pozemky: 59/14, 1684/168, 1689/2, 1692/22, 1692/23, 1692/24, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1693/2 (součástí pozemku je stavba č.p. 1009), 1693/8, 1697/2 (součástí pozemku je stavba bez čp), 1697/3 (součástí pozemku je stavba č.p. 1013), 1697/4, 1697/64

#### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 31.12.2022 100% pronajata a využívána.



\* Rok 2017 jsou údaje od doby pořízení, tj. 5. 12. 2017 - 31. 12. 2017.

#### Stručný popis nemovitosti

Retailový park H-Park se nalézá v rozvojovém území Brna, v blízkosti největší brněnské budovy AZ Tower, Spielberk Office Centra, M-Paláce aj. Objekt je koncipován jako multifunkční objekt nabízející jak obchodní, tak administrativní a skladové možnosti.

Seznam nájemců a aktuální informace o H-Parku k nalezení na stránkách [www.hpark.eu](http://www.hpark.eu).

#### Popis závad nemovitosti

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

#### Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 066 34 206.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	<b>Dotčený pozemek</b>	<b>Oprávněný č.j. zápisu</b>	<b>Den smlouvy Den účinků</b>	<b>Typ oprávnění pro oprávněného</b>
1	1689/2, 1692/23, 1692/24, 1697/64, 59/14	Teplárny Brno, a.s. V7596/2012	2. 5. 2012 16. 5. 2012	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1258-8/2012
2	1697/2	EG. D, a.s. V1314/2015	2.12. 2014 19. 1. 2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-105/2014
3	1689/2, 1692/25, 1697/64	EG. D, a.s. V1314/2015	2.12.2014 10.2.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy E.ON Česká republika, s.r.o., v rozsahu dle GP 1414/105/2014
4	1689/2, 1692/22, 1693/8, 1697/64, 59/14	EG. D, a.s. V6076/2015	2. 12. 2014 1.4.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-104/2014
5	1689/2, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1697/64	Teplárny Brno, a.s. V23021/2015	26. 8. 2015 9. 9. 2015	zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení podle čl. II. A III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1438-230/2014
6	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-9181/2018	1.12.2017 26.4.2018	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
7	1689/2, 1692/22, 1693/8, 1697/64, 59/14	Technické sítě Brno, a.s. V-5621/2019	13.3.2019 9.4.2019	Zřizování a provozování vedení zařízení VO podle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1627-724/2018
8	1689/2	V-21062/2020-702	12.10.2020 26.10.2020	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1697-4126/2020

#### 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 nemovitost 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: 614 67 863, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2022.

#### 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.

**Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

## **Galerie Písek**

Fond nabyt 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: 030 12 948.

Dne 1.6.2021 Fond nabyt 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., IČO: 069 92 013, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C vložce 292666. Ke dni 1.8.2021 došlo k fúzi sloučením společností Retail Park Písek, s.r.o. („Nástupnická společnost“) se společností Retail Park Písek Beta, s.r.o. („Zanikající společnost“). V důsledku uvedené fúze tak došlo, s účinností ode dne 1. srpna 2021, k zániku společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., přičemž veškeré její jmění, včetně práv a povinností ze smluvních vztahů, přešlo na Nástupnickou společnost, která se tak stala právním nástupcem Zanikající společnosti. V důsledku toho do majetku Fondu byla přikoupena další nemovitost s dvěma nájemci a došlo tak k rozšíření stávající Galerie Písek.

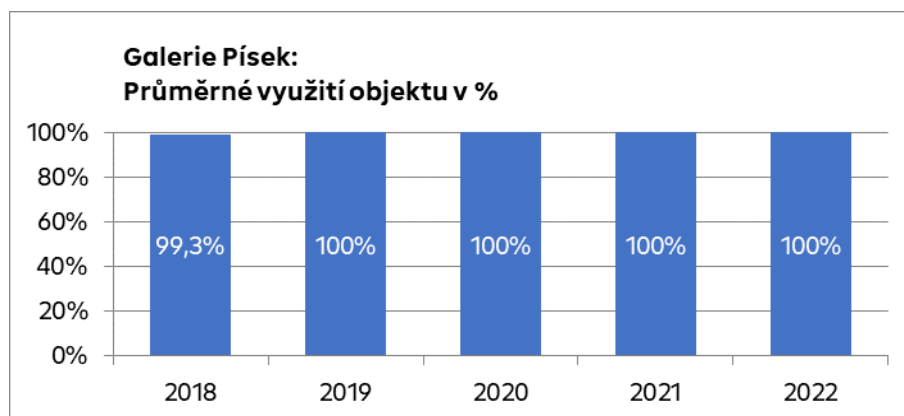
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze tří komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 155 104 tis. Kč.

**Identifikace nemovitosti**

- Retailový park
- Nachází se na adrese Hradištská č.p. 2689, Hradištská č.p. 2690 a Hradištská 2731
- Obec: Písek
- Katastrální území: Písek
- Pozemky LV 3672: p.č. 7449 (stavba č.p. 2689); p.č. 7450 (stavba č.p. 2690); p.č. 7610 (stavba č.p. 2731), p.č. 988/1; p.č. 988/4; p.č. 988/8; p.č. 989/1; p.č. 989/5; p.č. 989/10; p.č. 992; p.č. 2556/5; p.č. 993/1-6, p.č. 994/1; p.č. 994/15-17

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.



\* Rok 2018 jsou údaje od doby pořízení, tj. 31. 7. 2018 - 31. 12. 2018.

### Stručný popis nemovitosti

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve třech objektech celkem 16 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při sjezdu E49 (Praha – České Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek je k nalezení na stránkách [www.galeriepisek.cz](http://www.galeriepisek.cz)

### Popis závad nemovitosti

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

### Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 030 12 948.

Věcná práva vztahující se k nemovitosti, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1	V-2340/2009-305	3.6.2009 5.6.2009	Věcné břemeno uložení kanal. potrubí včetně vstupu za účelem údržby a oprav, provoz a odstraňování poruch v rozsahu dle GP 5120-15/2009
2	988/4, 988/8	CETIN a.s. V-1688/2017-305	23.2.2017 21. 3. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6531-424/2016
3	988/10 989/1	CETIN a.s. V-2641/2017-305	28.4.2017 23. 5. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6585-79/2017
4	988/8	EG.D, a.s. V-3479/2017-305	1.3.2017 2. 6. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – monolitického kabelového pilíře v rozsahu dle GP 6570-71/2014
5	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1, 988/8	EASY POWER s.r.o. V-2144/2018-305	20.4.2018 23. 4. 2018	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové rozvody nízkého napětí a přípojnícový rozvod el. energie v rozsahu dle GP 6733-15/2018

6	7449,7450, 2556/5,988/1, 988/4, 988/8,989/1, 989/10,989/5, 992	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3920/2018	25.7.2018 26.7.2018	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
7	7449, 989/1, 989/10	Teplárna Písek, a.s. V-2475/2019	2.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě
8	7610, 993/1, 993/2, 993/3, 993/5, 993/6, 994/1, 994/5, 994/17	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3161/2021	27.5.2021 31.5.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
9	7610, 989/10, 993/1	ČEZ LDS s.r.o. V-4964/2021	29.7.2021 23.8.2021	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - kabelového vedení NN a rozvodového zařízení NN v rozsahu dle GP 7139-69/2021

#### 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 nemovitost nabyl 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. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2022.

#### 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.

#### Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### Plzeň Park West

Fond nabyl dne 24. května 2019 100% účast v nemovitostní společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 056 49 765.

V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přilehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

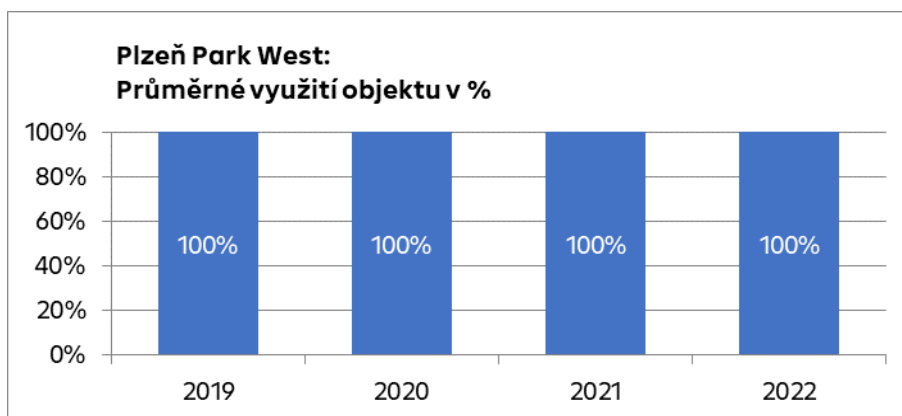
#### Identifikace nemovitosti

- Plzeň Park West
- Nachází se na adrese Tovární 168 a 171
- Obec: Úherce
- Katastrální území: Úherce u Nýřan

- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81 součástí pozemku je stavba č.p. 168, 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, 1289/111-118, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1294/95, 1294/96, 1294/97, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/46 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/48, 1295/67 - 1295/72, 1295/73, 1295/75 součástí pozemku je stavba č.p. 171, 1295/76 – 84, 1299/26 a 1299/49

#### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou ze 100 % pronajaty a využívány.



\* Rok 2019 jsou údaje od doby pořízení, tj. 24. 5. 2019 - 31. 12. 2019.

#### Stručný popis nemovitosti

Plzeň Park West se skládá ze dvou samostatných moderních průmyslových objektů o celkové pronajímatelné ploše cca 29.820 m<sup>2</sup>. Nájemci jsou International Automotive Components Group s.r.o. (IAC), přední světový dodavatele automobilových interiérů, společnost Toyota Tsusho Europe SA Czech Republic Branch, společnost PILSEN INJECTION, s.r.o. ze skupiny Plastivaloire, přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry a Filtration Group s.r.o., která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.

#### Popis závad nemovitosti

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

### Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - Industrial Center CR1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 056 49 765.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	1295/1, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/48	ČEZ Distribuce, a.s. V-5545/2016-407	2.11.2016 11.11.2016	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 526-68/2016
2	1295/38	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – splašková kanalizace v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 608-55/2019
3	1295/38, 1295/39	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – vodovod v rozsahu stanoveným geom. plánem č. 611-55/2019
4	1295/39	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – plynovod v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 609-55/2019
5	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-2473/2019-407	24.5.2019 24.5.2019	Zástavní právo smluvní existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do výše 305 mil. Kč vzniklé do 31.5.2026
6	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-2732/2019-407	24.5.2019 7.6.2019	Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva
7	1289/105, 1289/82-84, 1289/86, 1294/89, 1295/1, 1295/37 - 41	CETIN a.s. V-2191/2021	6.4.2021 23.4.2021	Věcné břemeno umístění provozování komunikačního vedení a zařízení v rozsahu stanovené GP č. 613-343/2018 a č. 625-373/2019

### 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 nemovitost 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: 281 90 882, Praha 1, V celnici 1034/6, PSČ 110 00.

### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2022.

### Údaje o podstatné změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držetím 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.

#### **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### **T-Mobile Data Centrum**

Fond nabyt dne 22.9.2021 100% účast v nemovitostní společnosti DCH REAL s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 049 46 723.

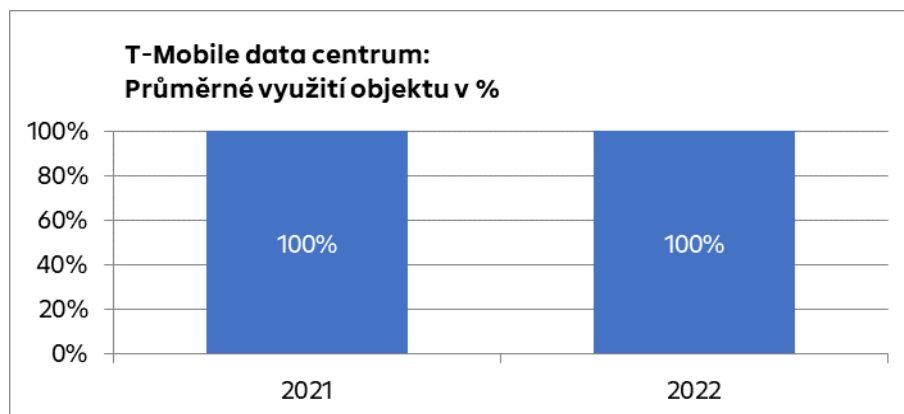
V majetku společnosti je objekt, sloužící jako datové centrum společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. pro zákazníky této firmy. Pořizovací cena majetku činila 347 697 tis. Kč.

#### **Identifikace nemovitosti**

- T-Mobile Data Centrum
- Nachází se na adrese K Pérovně 1616/2
- Obec: Praha 15
- Katastrální území: Hostivař
- LV: 10271
- Pozemky:  
1676/4; 1676/27-31,33, 50, 131-155; 1680/24-26, 96-101

#### **Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení**

Budova je ze 100% pronajata a využívána. Budova je využívána na základě platných povolení a souhlasů úřadů.



\* Rok 2021 jsou údaje od doby pořízení, tj. 22. 9. 2021 – 31. 12. 2021.

#### **Stručný popis nemovitosti**

Datové centrum T-Mobile se skládá z jedné členité budovy využívané jako datové sklady pro klienty nájemce a také jako kanceláře pro klienty T-Mobilu. Nemovitost je na pozemku o velikosti 29 523 m<sup>2</sup>. Budova má 5 857 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, přičemž kanceláře tvoří 2 335 m<sup>2</sup> a datové sklady 3 522 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou.

#### **Popis závad nemovitosti**

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

**Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti**

Vlastnické právo - DCH REAL s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 049 46 723.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	<b>Dotčený pozemek</b>	<b>Oprávněný č.j. zápisu</b>	<b>Den smlouvy Den účinků</b>	<b>Typ oprávnění pro oprávněného</b>
1	p.č. 1676/152, 1676/155, 1676/28,	V-39191/2005	29.8.2005, 26.9.2005	VB právo zřízení a provozování podzemního vedení komunikační sítě
2	p.č. 1676/150, 1676/151, 1676/27, 1676/29	Pražská teplárenská a.s. V-43307/2005	27.9.2005, 21.10.2005	VB umístění a provozování, kontroly a údržby tepelného napáječe
3	p.č.1680/101, 1680/25, 1680/98, 1676/135, 1676/33	V-23727/2005	13.6.2005, 13.6.2005	VB chůze a jízdy
4	p.č.1680/100, 101, 1680/25, 1680/96, 97, 98	V-45315/2008	14.8.2008 25.8.2008	VB průchodu pro pěší
5	p.č. 1676/142, 143, 147, 33, 4, 1680/100, 24, 25, 26, 99	V-87559/2018	29.11.2018 6.3.2019	VB zřizování a provozování vedení
6	p.č. 1676/134, 135, 141, 33, 50, 1680/101, 25, 98	V-87940/2018	10.12.2018 20.12.2018	VB zřizování a provozování vedení
7	p.č. 1676/134- 136, 140, 141, 143, 146, 147, 23-31, 33, 4, 50, 1680/100, 101, 1680/24-26, 1680/97-98, 1676/4, 1680/101	V-17151/2019	14.3.2019 25.4.2019	VB právo zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního a komunikačního vedení
8	p.č. 1676/133, 1676/33, 1680/25	V-44662/2019	15.7.2019 16.7.2019	VB chůze a jízdy
9	p.č. 1676/29	V-60296/2019	18.9.2019 27.9.2019	VB provozování vedení (CETIN)
10	p.č. 1676/4, 1680/101	V-32634/2020	2.6.2020 7.7.2020	VB provozování vedení (CETIN)
11	p.č. 1676/132, 134, 135, 141, 33, 50, 1680/25	V-45304/2021	26.5.2021 8.7.2021	Věcné břemeno vedení součásti distribuční soustavy
12	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-71681/2021	20.9.2021 14.10.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

13	p.č. 1676/29, 1676/30, 1676/31, 1676/50	V-56317/2022	16.9.2022 26.9.2022	VB stezky, dle čl. II. (i) smlouvy a v rozsahu dle GP č. 4637-165/2018
14	p.č. 1676/151, 1676/29, 1676/152, 1676/153	V-56317/2022	16.9.2022 26.9.2022	VB cesty dle čl. II (ii) smlouvy a v rozsahu dle GP č. 4637/165/2018

#### 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 nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti v rozhodném období zajišťovala na základě smlouvy o správě do 31.3.2022 společnost Apollon development s.r.o., IČO: 269 56 896, Olomouc, Žerotínovo náměstí 218/5, PSČ 779 00. S účinností od 1.2.2022 zajišťuje správu nemovitosti společnost Knight Frank, spol. s r.o.; IČO: 411 91 536, Praha 1, Václavské náměstí 3, PSČ 110 00.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. 12. 2022.

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

Vývoj CF v roce 2022 byl ovlivněn náklady na přípravu rozšíření nemovitosti, dle požadavku nájemce, které je plánováno v případě potvrzení nájemcem na rok 2023/2024.

#### 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.

### Park Porubka

Fond nabyt dne 14. dubna 2021 100% účast v nemovitostní společnosti Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 107 60 156.

Do majetku společnosti byla dne 27.10.2021 nabyta logistická nemovitost v Ostravě, části Poruba. Pořizovací cena majetku činila 244 420 tis. Kč.

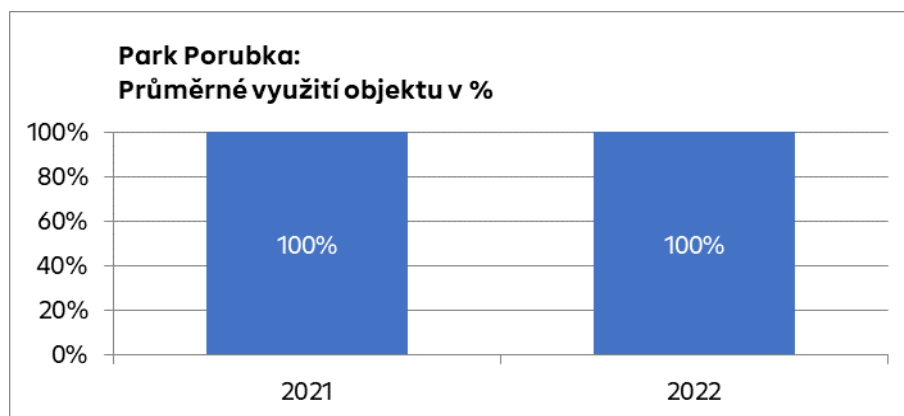
#### Identifikace nemovitosti

- Logistický park
- Nachází se na adrese Nad Porubkou č.p. 2380 a č.p. 2396
- Obec: Ostrava
- Katastrální území: Poruba
- LV: 6840
- Pozemky: 2801/1, 2801/171, 2801/180, 2801/185 součástí pozemku je stavba bez čp, 2801/190, 2801/191, 2801/192, 2801/193, 2801/194, 2801/202, 2801/236, 2801/237, 3008/2, stavby s č.p. 2380 a č.p. 2396



### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou k datu 31.12.2022 100 % pronajaty a využívány.



\* Rok 2021 jsou údaje od doby pořízení, tj. 27. 10. 2021 – 31. 12. 2021.

### Stručný popis nemovitosti

Logistický areál Nad Porubkou se skládá ze 3 plně pronajatých logistických hal. Haly jsou pronajaté společností FedEx Express Czech Republic s.r.o., Zásilkovna s.r.o. a GGT CZ, a.s.

### Přehled závad nemovitosti

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

### Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 107 60 156.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	p.č. 2801/1, 2801/171, 2801/202	V-4836/2012	15.5.2012 24.5.2012	VB vedení a provozování dešťové a splaškové kanalizace s právem vstupu
2	p.č. 2801/1, 2801/171, 3008/2	V-10916/2013	26.6.2013 2.10.2013	VB vedení a provozování podzemní kabelové přípojky VN s právem vstupu
3	p.č. 2801/1, 2801/202	V-10240/2017	8.6.2017 19.6.2017	VB vedení vodovodního řadu, kanalizačního řadu
4	p.č. 2801/1	V-15280/2017	7.9.2017 12.9.2017	VB umístění, provozování, oprav a údržby zařízení distribuční soustavy podzemního elektrického vedení VN

5	p.č. 2801/1, 2801/190, 2801/194, 2801/202, 2801/237, 2801/185	V-7046/2018	6.4.2018 27.4.2018	VB cesty a stezky, VB zřízení, provozování a údržba vodovodní přípojky, VB zřízení, provozování a údržba podzemní elektro přípojky silnoproudu a slaboproudu, VB zřízení, provozování a údržba potrubí dešťové/splaškové kanalizace,
6	p.č. 3008/2	V-9025/2018	4.5.2018 4.6.2018	VB zřízení a provozování splaškové kanalizace s právem vstupu
7	p.č. 2801/171	V-21318/2019	7.10.2019 30.12.2019	VB vedení kanalizační stoky s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s údržbou
8	p.č. 2801/1, 2801/190, 2801/237	V-6564/2020	14.4.2020 15.5.2020	VB cesty a stezky
9	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V21439/2021	21.10.2021 22.10.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

#### 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 nemovitost za účelem jejího provozování.

#### Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Knight Frank, spol. s r.o.; IČO: 411 91 536, Praha 1, Václavské náměstí 3, PSČ 110 00.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. července 2022.

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

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.

#### Informace o členech výboru odborníků nemovitostního fondu

**Zdenka Klapalová**, den vzniku funkce 1.5.2020

Ředitelka/partnerka české pobočky mezinárodní realitně poradenské společnosti Knight Frank, v které působí již od roku 2001, původně spol. Ryden. Zdenka Klapalová vystudovala Vysokou školu ekonomickou, Praha, obor ekonomicko-matematických výpočtů a plánování a management, dále obor psychologie na Filosofické fakultě Univerzity Karlovy Praha. Od roku 2001 je prezidentkou Asociace pro rozvoj trhu s nemovitostmi, od roku 2005 je členkou Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS.

**Martin Kotrbáček**, den vzniku funkce 1.5.2020

Od roku 2019 je partnerem mezinárodní realitně poradenské společnosti Cushman & Wakefield (oddělení oceňování a poradenství), pro kterou pracuje od roku 2005. Je členem Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS. Studoval zahraniční obchod a oceňování nemovitostí na CEDUK s.r.o.

**Jakub Štěpán**, den vzniku funkce 1.5.2020

Od roku 2010 pracuje pro renovovanou společnost CBRE, s.r.o., kde v současnosti zastává funkci vedoucího oddělení odpovědného za oceňování nemovitostí. Od roku 2015 je členem Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS, má titul MRICS. Vystudoval obor nemovitosti na University of Reading, Velká Británie a Finance podniku a oceňování na VŠE Praha.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob (mimo DPP a DPČ), které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem fondu a jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám za období končící k 31. prosinci 2022**

	Počet	Pevná složka v tis. Kč	Pohyblivá složka v tis. Kč	Odměny za zhodnocení kapitálu v tis. Kč
Pracovníci	31	29 623	8 308	-
z toho: vedoucí osoby	8	13 125	5 198	-

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu za období končící k 31. prosinci 2022**

	v tis. Kč
Pracovníci	28 498
z toho: vedoucí osoby	18 323

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám ve statutu Fondu.

**Technikami k obhospodařování speciálního fondu jsou pouze finanční deriváty podle § 49 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „nařízení“)**

Všechny techniky k obhospodařování fondu jsou v souladu s § 70 a § 78 nařízení vlády. Použitím těchto technik nejsou obcházena pravidla stanovená nařízením a určená statutem tohoto fondu ani investiční strategie tohoto fondu a speciální fond je v každém okamžiku schopen splnit svou povinnost převést peněžní prostředky nebo dodat podkladové aktivum plynoucí z finančního derivátu sjednaného na účet tohoto fondu.

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

- g) Společnost jménem fondu nebyla v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.
- h) 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 v částech 7. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE a 9. SPRÁVNÍ NÁKLADY v příloze k účetní závěrce, která je součástí této 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.

U fondu byly investice v rozhodném období prováděny v souladu s investiční strategií stanovenou statutem fondu a příslušnými předpisy. Finanční deriváty byly sjednávány s těmito protistranami: Česká spořitelna a.s., ČSOB a.s., Komerční banka, a.s., PPF banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

- Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti může tvořit v době nabytí nejvýše 30 % hodnoty majetku Fondu.
- Jestliže po nabytí účasti v nemovitostní společnosti překročí hodnota této účasti 40 % hodnoty majetku Fondu, je Fond povinen uvést rozložení svého majetku do souladu s limitem do 3 let od tohoto překročení.

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, 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.

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.

**Doplňující informace**

Fond za rozhodné období nevynaložil žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu ani nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních právních vztahů.

**Informace o nabytí vlastních podílů**

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

### **Významné události po datu účetní závěrky**

Společnost, na základě rozhodnutí GFŘ, které konstatuje, že u instrumentů, které nejsou explicitně zmíněny v § 23 odst. 9 ZDP, se upravuje základ daně, připravila v roce 2023 dodatečné přiznání DPPO za roky 2020 a 2021. S tím souvisí i úprava odložené daně za tyto již zmíněné roky. Tato úprava neměla významný dopad na NAV. Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, kromě výše zmíněné, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2022.

## **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro podílníky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na fondu a na společnosti Raiffeisen investiční společnost a.s. (dále také „Společnost“) nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 3 přílohy účetní závěrky, který popisuje opravu chyby z minulého období a přepracování údajů za srovnávací období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace vztahující se k fondu uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve fondu a Společnosti odpovídá dozorčí rada Společnosti.

#### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. dubna 2023

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147





## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2022

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

**ISIN:** CZ0008475100

### Součástí účetní závěrky:

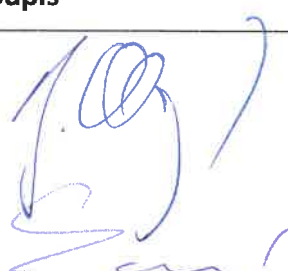
Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 27. dubna 2023.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Jaromír Sladkovský předseda představenstva	
Ing. Lucie Osvaldová člen představenstva	

**Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond**

Raiffeisen investiční společnost a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 140 78

IČO: 29146739

Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2023

**ROZVAHA  
k 31.12.2022**

tis. Kč	Bod	31.12.2022	31.12.2021
<b>AKTIVA</b>			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 029 357	1 012 150
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	70 963	53 927
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	958 394	958 223
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	769 682	789 802
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	769 682	789 802
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	1 276 758	1 166 207
11	Ostatní aktiva	35 958	19 894
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 111 755</b>	<b>2 988 053</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2022	Úprava 31.12.2021
<b>PASIVA</b>			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	19 250	-
	<i>b) ostatní závazky</i>	19 250	-
4	Ostatní pasiva	49 621	31 616
5	Výnosy a výdaje příštích období	4 621	1 218
6	Rezervy	1 016	-
	<i>b) na daně</i>	1 016	-
12	Kapitálové fondy	2 460 643	2 671 471
13	Oceňovací rozdíly	470 538	265 615
	<i>c) z přepočtu účastí</i>	470 538	265 615
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	18 133	27 597
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	87 933	(9 464)
<b>Pasiva celkem</b>		<b>3 111 755</b>	<b>2 988 053</b>

tis. Kč	Bod	31.12.2022	31.12.2021
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>		<b>4 269 794</b>	<b>4 027 758</b>
1	Poskytnuté přísliby a záruky	101 891	121 646
4	Pohledávky z pevných termínových operací	1 056 148	918 059
8	Hodnoty předané k obhospodařování	3 111 755	2 988 053
<b>Podrozvahová pasiva</b>		<b>4 269 794</b>	<b>4 027 758</b>
12	Závazky z pevných termínových operací	1 009 454	889 491
	Vyrovňovací účet	3 260 340	3 138 267

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

**Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond**

Raiffeisen investiční společnost a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 140 78

IČO: 29146739

Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2023

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
za období 1.1.-31.12.2022**

tis. Kč	Bod	31.12.2022	*Úprava 31.12.2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	90 659	33 235
2	Náklady na úroky a podobné náklady	(248)	(167)
3	Výnosy z akcií a podílů	30 352	23 199
	<i>b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem</i>	30 352	23 199
4	Výnosy z poplatků a provizí	3 481	2 401
5	Náklady na poplatky a provize	(53 027)	(26 275)
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	24 873	(30 628)
9	Správní náklady	(1 862)	(7 749)
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	(1 862)	(7 749)
<b>19</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaně</b>	<b>94 228</b>	<b>(5 984)</b>
23	Daň z příjmů	(6 295)	(3 480)
<b>24</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>87 933</b>	<b>(9 464)</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

**Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond**  
Raiffeisen investiční společnost a.s.  
Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 140 78  
IČO: 29146739  
Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2023

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
**k 31.12.2022**

tis. Kč	Kapitálové fondy	*Úprava Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	* Úprava Zisk (Ztráta)	*Úprava Celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2021</b>	<b>2 269 524</b>	<b>149 805</b>	<b>(4 580)</b>	<b>32 177</b>	<b>2 446 926</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	(9 464)	(9 464)
Podílové listy prodané	522 339	-	-	-	522 339
Podílové listy odkoupené	(120 392)	-	-	-	(120 392)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	115 810	-	-	115 810
Převody do fondů	-	-	32 177	(32 177)	-
<b>Zůstatek k 31. 12. 2021</b>	<b>2 671 471</b>	<b>265 615</b>	<b>27 597</b>	<b>(9 464)</b>	<b>2 955 219</b>

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>2 671 471</b>	<b>265 615</b>	<b>27 597</b>	<b>(9 464)</b>	<b>2 955 219</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	87 933	87 933
Podílové listy prodané	-	-	-	-	-
Podílové listy odkoupené	(210 828)	-	-	-	(210 828)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	204 923	-	-	204 923
Převody do fondů	-	-	(9 464)	9 464	-
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>2 460 643</b>	<b>470 538</b>	<b>18 133</b>	<b>87 933</b>	<b>3 037 247</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

## **1. OBECNÉ INFORMACE**

### **(a) Charakteristika fondu**

#### ***Vznik a charakteristika fondu***

Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. (dále jen „Fond“) je účetní jednotka bez právní subjektivity, zřízená Raiffeisen investiční společností a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4 (dále jen „Společnost“) v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“ nebo „Zákon“). Fond vznikl zápisem do seznamu investičních fondů ke dni 25. května 2017 na základě vyrozumění České národní banky o zápisu podílového fondu č.j.: 2017/070579/CNB/570 ze dne 25. května 2017. Fond je veřejně nabízen od 19. června 2017.

Fond je speciálním fondem nemovitostí podle Zákona, který splňuje požadavky práva Evropských společenství.

Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je Fond vytvořen, nejsou omezeny.

Fond se zaměřuje na investice na trhu nemovitostí, a to prostřednictvím získání podílu (obvykle v rozsahu umožňujícím jeho ovládnutí) ve společnostech, v jejichž majetku se nemovitost nachází (dále jen Realitní společnost). Podíl v nemovitostních společnostech je financován přímou majetkovou účastí v nemovitostní společnosti, příplatkem mimo základní kapitál do nemovitostní společnosti a poskytnutím úvěru nemovitostní společnosti. Statut Fondu dále obsahuje informace o investičních cílech a strategiích.

Fond nemá zaměstnance a veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Fondu provádí dodavatelským způsobem Společnost.

#### ***Údaje o investiční společnosti***

Investiční společnost, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČ 291 46 739, 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 investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití k účasti na podnikání (kolektivní investování).

#### ***Předmět podnikání Společnosti***

Společnost je oprávněna podle Zákona v rozsahu uvedeném v povolení uděleném Českou národní bankou:

- obhospodařovat investiční fondy nebo zahraniční investiční fondy,
- přesáhnout rozhodný limit,
- provádět administraci investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů.

#### ***Informace o depozitáři***

Depozitářské služby poskytuje od 6. února 2014 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 Michle (dále jen jako „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 6. února 2014.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

**(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, ve znění pozdějších předpisů,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Běžným účetním obdobím Fondu je kalendářní rok končící 31. prosince 2022. Jako srovnatelné údaje jsou použity údaje z minulého účetního období, tj. data za rok 2021.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Čísla uvedená v závorkách představují záporná čísla.

Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

## **2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

**(a) Den uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 5 dnů,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

**(b) Finanční aktiva a finanční závazky**

**(i) Klasifikace**

Finanční aktiva

Fond klasifikuje své investice jak na základě obchodního modelu Fondu pro správu těchto finančních aktiv, tak na základě smluvních charakteristik peněžních toků finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravováno a výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty. Fond se primárně zaměřuje na informace o reálné hodnotě a používá tyto informace k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Smluvní peněžní toky dluhových cenných papírů Fondu jsou výhradně jistiny a úroky, tyto cenné papíry však nejsou drženy za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani drženy za účelem inkasa smluvních peněžních toků a za účelem prodeje. Inkaso smluvních peněžních toků je pro dosažení cíle obchodního modelu fondu pouze vedlejší. V důsledku toho jsou všechny investice, kromě majetkových účastí, oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Majetkové účasti jsou více popsány v kapitole 2 (c).

Závazky

Derivátové smlouvy, které mají zápornou reálnou hodnotu, jsou vykazovány jako závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty. Fond jako takový klasifikuje veškeré své investiční portfolio, kromě majetkových účastí, jako finanční aktiva nebo závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty. Zásady fondu vyžadují, aby obhospodařovatel hodnotil informace o těchto finančních aktivech a závazcích na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

**(ii) Zaúčtování a ocenění**

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje finanční aktiva a finanční závazky v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě. Transakční náklady vstupují do prvotního ocenění a jsou účtovány do nákladů použitím efektivní úrokové míry vykázané ve výkazu zisku a ztráty jako náklad. Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.



Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

Po prvotním zaúčtování se všechna finanční aktiva a finanční závazky, kromě majetkových účastí, ocení reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty kategorie finanční aktiva nebo finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci „Zisku nebo ztráty z finančních operací“ v období, ve kterém vzniknou. Majetkové účasti se přecení reálnou hodnotou dle odstavce 2 (c).

Výnosy z dividend z finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v rámci „Výnosů z akcií a podílů“ v okamžiku, kdy vznikne právo fondu přijímat platby. Úroky z dluhových cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty.

Výnosy plynoucí z dividend z majetkových účastí s rozhodujícím vlivem se vykazují ve změně kapitálu a účtují jako položka snižující hodnotu Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem.

### **(iii) Odúčtování**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

Při odúčtování finančního nástroje, se rozdíl mezi jeho účetní hodnotou (nebo částí účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného instrumentu) a úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) vykáže ve výkazu zisku a ztráty.

### **(iv) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

### **(v) Ocenění v reálné hodnotě**

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků obchodovaných na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry k obchodování) je založena na kótovaných tržních cenách ke konci obchodování k rozvahovému dni. Fond využívá k ocenění tržní kotaci MID jak pro finanční aktiva, tak pro finanční závazky. Tržní kotace MID jsou pravidelně analyzovány (porovnávány s cenami realizovanými na trhu) kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí mezi nabídkou a poptávkou tzv. bid-ask spread. V případě, že je v rámci analýzy zjištěno, že kotace MID neodpovídá ceně, za kterou lze aktivum nebo závazek realizovat, určí administrátor způsob výpočtu ceny, který je nejreprezentativnější pro reálnou hodnotu daného aktiva nebo závazku.

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. mimoburzovní deriváty), se stanoví pomocí oceňovacích technik. Fond používá různé metody a vytváří předpoklady, které jsou založeny na tržních podmínkách existujících ke každému datu účetní závěrky. Používané oceňovací techniky zahrnují použití srovnatelných nedávných běžných transakcí mezi účastníky trhu, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků a další oceňovací techniky běžně používané účastníky trhu, kteří maximálně využívají tržní vstupy a co nejméně spoléhat na vstupy specifické pro entitu.

**(vi) Cenné papíry (kromě majetkových účastí)**

V souladu se strategií Fondu jsou všechny cenné papíry klasifikovány jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů. Cenné papíry se během účetního období přeceňují na reálnou hodnotu denně dle Vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (dále jen „Vyhláška“). Cenné papíry jsou dle Vyhlášky oceněny cenou uvedenou na veřejném trhu, která je případně upravena dle pravidel zakotvených ve Vyhlášce. Není-li k dispozici tržní cena, je použita hodnota vypočtená dle oceňovacích modelů založených na diskontování budoucích cash flow dle výnosové křivky.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou. Její součástí jsou přímé transakční náklady spojené s pořízením cenných papírů.

V souladu IFRS 7 odst. 8 (resp. IFRS 7 odst. 20), které navazují na klasifikaci finančních aktiv a finančních závazků ve smyslu IFRS 9, klasifikujeme nástroje jako povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo do ztráty.

**Odúčtování cenných papírů**

Při prodeji cenných papírů účetní jednotka pro ocenění úbytku cenných papírů používá metodu průměrné ceny.

**(vii) Finanční deriváty**

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě a vykazují se v čisté výši v ostatních aktivech nebo v ostatních pasivech dle nettování s protistranou.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované smluvní hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Závazky z pevných termínových operací“.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

V souladu IFRS 7 odst. 8 (resp. IFRS 7 odst. 20), které navazují na klasifikaci finančních aktiv a finančních závazků ve smyslu IFRS 9, klasifikujeme nástroje jako povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo do ztráty.

**(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech**

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti v Realitní společnosti zachyceny v reálné hodnotě. Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě hodnoty čistých aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění. V případě, že odhadovaná tržní hodnota nemovitosti je vyšší než její účetní hodnota vykázaná realitní společností, tento rozdíl vstupuje do odhadu reálné hodnoty majetkových účastí v plné výšce, bez snížení vlivu odložené daně. Tento přístup stanovení reálné hodnoty majetkových účastí byl fondem zvolený s ohledem na předpoklad, že při případném prodeji majetkových účastí fondem nedojde ke zdanění nerealizovaného přeceňovacího rozdílu vázanému k nemovitosti. Přecenění jednotlivých účastí probíhá zpravidla na měsíční bázi, avšak aktualizované znalecké posudky, které jsou klíčové pro aktualizaci reálné hodnoty nemovitosti jsou zpravidla k dispozici na půlroční bázi.

Majetkové účasti v Realitních společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno ve vlastním kapitálu Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně (FVOCI).

**(d) Úrokové výnosy**

Úrokovým výnosem se u kuponových dluhových cenných papírů rozumí nabíhající kupon stanovený v emisních podmínkách a nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a čistou pořizovací cenou, označovaný jako prémie nebo diskont. U bezkupónových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

Úrokové výnosy jsou rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty od okamžiku pořízení metodou efektivní úrokové míry.

**(e) Výnosy z dividend**

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

Dividendové výnosy z cenných papírů (kromě majetkových účastí)

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně.

Dividendové výnosy z majetkových účastí

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

Dividendové výnosy z majetkových účastí jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu – rozhodnutí jednatelů o výplatě dividendy. Dividendové výnosy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“ v hrubé hodnotě. Související srážková daň odvedená společnostmi vyplácejícími dividendy je vykázána v položce „Daň z příjmu „.

**(f) Náklady na správu Fondu**

**Úplata investiční společnosti**

Investiční společnosti náleží úplata stanovená z hodnoty fondového kapitálu vypočítaného vždy k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Úplata je hrazena vždy do 15 dnů po uplynutí kalendářního měsíce. Výše měsíční úplaty se vypočte jako součet součinu hodnoty fondového kapitálu stanovené k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce a aktuálně platné příslušné sazby úplaty Investiční společnosti, a to maximálně ve výši uvedené v tabulce v této kapitole Statutu, a koeficientu 30/360. V případě začátku výpočtu úplaty Investiční společnosti v průběhu kalendářního měsíce, bude úplata za první měsíc vypočtena s použitím koeficientu 30/360. Výši úplaty Investiční společnosti stanovuje představenstvo Investiční společnosti. Úplata investiční společnosti se účtuje na denní bázi proti účtům nákladů.

Investiční společnosti dále náleží v případě kladného výsledku hospodaření Fondu před zdaněním úplata za zhodnocení (výkonnostní poplatek). Výši výkonnostního poplatku stanovuje představenstvo Investiční společnosti. Úplata investiční společnosti se účtuje na denní bázi proti účtům nákladů.

**Úplata Depozitáři**

Úplata za výkon činnosti Depozitáře se stanoví v závislosti na hodnotě fondového kapitálu Fondu k poslednímu kalendářnímu dni v daném měsíci a vypočte se jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby, která je uvedena v tabulce v této kapitole Statutu. Úplata Depozitáři je účtována měsíčně a je k ní připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši. Konkrétní a podrobná ujednání o výše úplaty jsou uvedena v depozitářské smlouvě. Úplata investiční společnosti se účtuje na denní bázi proti účtům nákladů.

**(g) Výnosy z poplatků a provizí**

**Poplatek za předčasně splacený úvěr**

Poplatky za předčasně splacený úvěr jsou součástí úvěrových smluv u úvěrů poskytnutých Fondem nemovitostním společnostmi. Jsou počítány z výše předčasně splacené jistiny, jednorázově a jsou účtovány proti účtům výnosů.

**Poplatek za nevyčerpaný úvěrový rámec**

Poplatky za nevyčerpaný rámec jsou součástí úvěrových smluv u úvěrů poskytnutých Fondem nemovitostním společnostmi. Jsou počítány jako měsíční poměrná část smluvně sjednané roční sazby z výše volného úvěrového rámce a účtovány proti účtům výnosů.

**Výstupní poplatek**

Výstupní poplatky vybírané distributorem od vystupujících podílníků tvoří výnos fondu, účtovaný na měsíční bázi.

**(h) Prostředky podílníků**

Fond nemá základní kapitál. Podílové listy fondu nemají stanovenou jmenovitou hodnotu.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

---

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány podílové listy pro podílníky snížené o částky představující odkoupené podílové listy zpět od podílníků.

Podílové listy jsou prodávány podílníkům na základě měsíční stanovované prodejní ceny. Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů.

Od 1.1. 2021, vydané podílové listy Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu. V rámci analýzy bylo zhodnoceno, že vydané nástroje jsou ve stejné třídě, mají identické podmínky a nenesou povinnost vyplatit podíl na zisku.

**(i) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího závazku.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- a) existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- b) je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- c) je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

**(j) Přepoččet cizí měny**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

**(k) Zdanění**

***Splatná daň***

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob pro podílové fondy 5 %. Dividendové výnosy z majetkových cenných papírů jsou daněny 15 %.

***Srážková daň***

Dividendové výnosy z majetkových účastí v nemovitostních společnostech jsou daněny 15 % srážkovou daní. Související srážková daň odvedená společností vyplácející dividendu je vykázána jako splatná daň z příjmu.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

#### **Odložená daň**

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. Z důvodu opatrnosti o odložené daňové pohledávce neúčtujeme.

### **3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB**

#### **Opravy chyb minulých účetních období**

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

V účetní závěrce roku 2022 došlo k opravě chyby z minulého období a přepracování údajů za srovnávací období. Oprava se týkala účetního zachycení výplaty dividendy z majetkové účasti v nemovitostní společnosti. Původně byla vyplacená dividendy účtována proti účtu Majetkových účastí s rozhodujícím vlivem. Po opravě společnost vykazuje dividendu jako Výnos z akcií podílů. Zároveň byly opraveny údaje týkající se daňových záležitostí souvisejících s vyplacenými dividendami. Provedená oprava se týkala následujících položek účetní závěrky:

	<b>Původně vykázané údaje k 31.12.2021</b>	<b>Oprava</b>	<b>Nově vykázané údaje k 31.12.2021</b>
tis. Kč			
<b>Pasiva</b>			
<i>Ostatní pasiva</i>	29 296	2 320	31 616
<i>Oceňovací rozdíly</i>	287 654	(22 039)	265 615
Zisk nebo ztráta za účetní období	(29 183)	19 719	(9 464)
<b>Výkaz zisků a ztrát</b>			
Výnosy z akcií a podílů	0	23 199	23 199
Daň z příjmu	0	(3 480)	(3 480)

Celkový dopad změny do NAV je v souladu s postupem stanoveným ZISIF 240/2013 Sb. § 193 odstavec 3) bod b), to znamená, že dopad není vyšší než 0,5% NAV. K promítnutí dopadu do fondu dojde v roce 2023.

#### **Změna účetních metod a postupů a jejich dopad**

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

#### 4. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Úroky z termínovaných vkladů	55 193	7 214
Úroky z poskytnutých úvěrů	35 445	26 021
Úroky z poskytnutého kolaterálu z finančních derivátů	21	-
<b>Celkem</b>	<b>90 659</b>	<b>33 235</b>

Úrokové výnosy jsou realizovány od subjektů, které jsou rezidenty České republiky.

#### 5. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Úroky termínových vkladů	-	(146)
Úroky z přijatého kolaterálu z finančních derivátů	(248)	(21)
<b>Celkem</b>	<b>(248)</b>	<b>(167)</b>

#### 6. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

Položka výnosy z akcií a podílů představuje výnosy z dividend ve výši 30 352 tis. Kč (\* Úprava 2021: 23 199 tis. Kč).

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

#### 7. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2022	2021
Poplatek za předčasné splacení úvěru	2 079	920
Poplatek za poskytnutý nevyčerpaný úvěrový rámec	600	381
Vstupní poplatky	802	1 100
<b>Celkem</b>	<b>3 481</b>	<b>2 401</b>

#### 8. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Obhospodařovatelský poplatek	(51 191)	(24 695)
Depozitářský poplatek	(1 827)	(1 572)
Ostatní poplatky a provize	(9)	(8)
<b>Celkem</b>	<b>(53 027)</b>	<b>(26 275)</b>

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí za rok končící 31. prosince 2022 v souladu se statutem Fondu 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv (za rok končící 31. prosince 2021: 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,2 % z ostatních aktiv). Nemovitostní aktiva jsou vypočítána jako součet hodnot, které jsou vynaloženy na zajištění investice, tzn. majetková účast v SPV, úvěr poskytnutý fondem do SPV a příplatek mimo základní kapitál do SPV.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, platí Fond poplatek ve výši 0,05 % (31. prosince 2021: 0,05%) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, minimálně však částku 95 tis. Kč bez DPH za rok.

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

## 9. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022	2021
Zisk/(Ztráta) z kurzových rozdílů	(274)	(162)
Zisk/(Ztráta) ze spotových a z pevných termínových operací	81 619	43 240
Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu	(56 472)	(73 706)
<b>Celkem</b>	<b>24 873</b>	<b>(30 628)</b>

Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů představuje především z přecenění zůstatků na cizoměnových běžných účtech.

Zisk nebo ztráta ze spotových a z pevných termínových operací obsahuje zisky a ztráty při vypořádání spotových operací a pevných termínových operací s finančními nástroji a zároveň i přecenění otevřených derivátů na reálnou hodnotu.

Zisk nebo ztráta z přecenění úvěrů na reálnou hodnotou představuje především přecenění úvěru na reálnou hodnotu vzhledem k pohybu tržních úrokových sazeb.

V roce 2022 došlo rozhodnutím ČNB k výraznému navýšení CZK úrokových sazeb. Tato změna způsobila významný pohyb v přecenění úvěrů na reálnou hodnotu v řádku Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu.

## 10. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Externí poradenské služby	(1 353)	(7 205)
Audit	(333)	(250)
Odměny investičního výboru	(176)	(294)
<b>Celkem</b>	<b>(1 862)</b>	<b>(7 749)</b>

## 11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Položka pohledávky za bankami na požádání představuje běžné účty u instituce UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 70 963 tis. Kč (31. prosince 2021: 53 927 tis. Kč).

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Položka ostatní pohledávky ve výši 958 394 tis. Kč představují termínované vklady včetně naběhlých úroků u instituce Československá obchodní banka a.s. ve výši 453 543 tis. Kč (31. prosince 2021: 552 087 tis. Kč) a Raiffeisen bank a.s. ve výši 504 851 tis. Kč (31. prosince 2021: 406 136 tis. Kč).

## 12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry v reálné hodnotě poskytnuté realitním společností, které jsou ovládány Fondem. Poskytnutý úvěr společnosti REF HP1 s.r.o. je splatný 31. prosince 2024, společnosti Retail Park Písek, s.r.o. je splatný 31. července 2025 a 01. června 2031, společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o. je splatný 31. května 2026, společnosti DCH REAL s.r.o. je splatný 01. října 2031 a společnosti Park Porubka s.r.o. je splatný 1. listopadu 2031.

Při stanovení reálné hodnoty Společnost zohlednila očekávanou splatnost úvěrů. Splatnost úvěrů je stanovena smluvně, jednorázovou splátkou v den maturity.



**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

K 31. prosinci 2022

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota+poplatek k úvěru	Reálná hodnota
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	3,900%	CZK	127 785	118 444
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	145 240	133 180
Retail Park Písek, s.r.o.	4,000%	CZK	40 678	32 298
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	CZK	326 407	293 207
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	EUR	7 235	6 969
DCH REAL s.r.o.	4,080%	CZK	134 144	106 679
Park Porubka s.r.o.	4,565%	CZK	93 750	77 772
Park Porubka s.r.o.	4,565%	EUR	1 206	1 133
<b>Celkem</b>			<b>876 445</b>	<b>769 682</b>

K 31. prosinci 2021

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota+poplatek k úvěru	Reálná hodnota
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	3,900%	CZK	124 577	117 728
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	137 261	129 475
Retail Park Písek, s.r.o.	4,000%	CZK	37 657	34 003
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	CZK	314 409	295 221
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	EUR	7 458	6 961
DCH REAL s.r.o.	4,080%	CZK	118 459	109 560
Par Porubka s.r.o.	4,565%	CZK	100 270	96 854
<b>Celkem</b>			<b>840 091</b>	<b>789 802</b>

Tabulka za rok 2021 byla upravena o upřesnění rozdělení/vykazování úvěrů.

### 13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2022 100% podíl ve společnosti REF HP1 s.r.o., 100% podíl ve společnosti Retail Park Písek, s.r.o., 100% podíl ve společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., 100% podíl ve společnosti DCH Real, s.r.o. a 100% podíl ve společnosti ParkPorubka, s.r.o. Nákup majetkové účasti v REF HP1 s.r.o. proběhl dne 5. prosince 2017. Nákup majetkové účasti v Retail Park Písek, s.r.o. proběhl 31. července 2018. Nákup majetkové účasti v Industrial Center CR 1 s.r.o. proběhl 24. května 2019. Nákup majetkové účasti DCH REAL s.r.o. proběhl dne 22.zář.2021. Nákup majetkové účasti Park Porubka s.r.o. proběhl 21.října 2021.Všechny společnosti působí v České republice.

K 31. prosinci 2022

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
tis. Kč					
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	77 052	9 141	86 393
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	43 302	8 490	51 992
Industrial Center CR 1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	72 965	9 005	82 070
DCH REAL s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	50 100	(5 185)	45 015
Park Porubka s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	102 304	2 188	104 592

\*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2022

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2022

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	64 196	10 740	93 858	168 794
Retail Park Písek, s.r.o.	-	138 713	108 228	246 941
Industrial Center CR 1 s.r.o.	73 741	196 886	210 389	481 016
DCH REAL s.r.o.	50 100	144 675	29 128	223 903
Park Porubka	102 304	100	53 700	156 104
	<b>290 341</b>	<b>491 114</b>	<b>495 303</b>	<b>1 276 758</b>

K 31. prosinci 2021

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
tis. Kč					
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	93 295	8 038	101 533
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	64 981	6 366	71 547
Industrial Center CR 1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	101 625	8 830	110 555
DCH REAL s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	43 057	5 597	48 754
Park Porubka s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	147 100	2 484	149 684

\*Údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2021 (\*Úprava)

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	80 185	10 740	74 769	165 694
Retail Park Písek, s.r.o.	17 200	145 158	72 899	235 257
Industrial Center CR 1 s.r.o.	104 469	196 885	84 902	386 256
DCH REAL s.r.o.	40 100	144 675	37 077	221 852
Park Porubka	147 100	100	9 948	157 148
	<b>389 054</b>	<b>497 558</b>	<b>279 595</b>	<b>1 166 207</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

Přecenění účastí v Realitních společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno ve vlastním kapitálu Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně (FVOCI).

## 14. OSTATNÍ AKTIVA

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
tis. Kč		
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	35 938	19 131
Zúčtování se státním rozpočtem	-	726
Ostatní pohledávky	20	37
<b>Celkem</b>	<b>35 958</b>	<b>19 894</b>

## 15. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2022 je vydáno 2 314 028 263 kusů podílových listů Fondu (31. prosince 2021: 2 482 262 915 kusů podílových listů).

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

Vlastní kapitál je ve výši 3 037 247 tis. Kč (\* Úprava 31. prosince 2021: 2 955 219 tis. Kč).

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2022 činila 1,3125 Kč (\* Úprava 2021: 1,1905 Kč). Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

## 16. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2022	* Úprava 31. 12. 2021
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	470 538	265 615
<b>Celkem</b>	<b>470 538</b>	<b>265 615</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 24 765 tis. Kč. (\* Úprava 31. prosince 2021: 13 980 tis. Kč).

## 17. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám představují přijatý kolaterál ve výši 19 250 tis. Kč související s finančními deriváty (31. prosince 2021: 0 tis. Kč) u instituce Komerční banka a.s.

## 18. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2022	* Úprava 31. 12. 2021
Závazky z obchodování s cennými papíry	16 721	13 935
Odložený daňový závazek	24 765	13 980
Ostatní závazky	8 135	3 701
<b>Celkem</b>	<b>49 621</b>	<b>31 616</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

Ostatní závazky jsou tvořeny zejména částkou závazku vrátit dividendu 8 033 tis. Kč (\* Úprava 2021: 3 480 tis. Kč).

## 19. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Položka výnosů a výdajů příštích období je ve výši 4 621 tis. Kč (31. prosince 2021: 1 218 tis. Kč). V této položce je zaúčtován zejména nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec ve výši 4 340 tis. Kč (31. prosince 2021: 982 tis. Kč).

## 20. REZERVY

K 31. prosinci 2022 Fond vykázal rezervu na daň z příjmů ve výši 1 016 tis. Kč (31. prosince 2021: 0 tis. Kč), vzhledem k tomu, že rezerva na daň z příjmu ve výši 1 742 tis. Kč (31. prosince 2021: 0 tis. Kč) byla ponížena o zálohy na daň z příjmu ve výši 726 tis. Kč (31. prosince 2021: 726 tis. Kč).

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

## 21. FINANČNÍ DERIVÁTY

### Nominální hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	1 056 148	1 009 454	918 059	889 491
<b>Celkem</b>	<b>1 056 148</b>	<b>1 009 454</b>	<b>918 059</b>	<b>889 491</b>

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální (smluvní) nediskontované hodnoty, které Fond přeceňuje s použitím směnného kurzu České národní banky platného k datu sestavení účetní závěrky. Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

### Reálná hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	35 938	-	19 131	-
<b>Celkem</b>	<b>35 938</b>	<b>-</b>	<b>19 131</b>	<b>-</b>

Všechny měnové deriváty jsou splatné do jednoho roku.

## 22. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU

### Společnost navrhuje rozdělení zisku Fondu roku 2022 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. prosinci 2022 před rozdělením zisku za rok 2022	-	18 133
Zisk za rok 2022	87 933	-
<b>Návrh na rozdělení zisku za rok 2022:</b>		
Převod do neuhrazené ztráty/nerozděleného zisku	(87 933)	87 933
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>106 066</b>

## 23. DAŇ Z PŘÍJMŮ

### (a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	*Úprava 2021
Splatná daň z příjmů	1 742	-
Srážková daň	4 553	3 480
<b>Celkem</b>	<b>6 295</b>	<b>3 480</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,  
Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

**(b) Daň z příjmů – daňová analýza**

tis. Kč	2022	*Úprava 2021
Zisk nebo ztráta před zdaněním	63 876	(29 183)
Daňový základ	63 876	(29 183)
Odpočet daňové ztráty	(29 034)	-
Daňový základ	34 842	-
<b>Daň z příjmů za běžné období ve výši 5%</b>	<b>(1 742)</b>	<b>-</b>
Samostatný základ daně	30 352	23 199
<b>Daň ze samostatného základu daně-srážková daň</b>	<b>(4 553)</b>	<b>(3 480)</b>
<b>Daň splatná za běžné účetní období celkem</b>	<b>(6 295)</b>	<b>(3 480)</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

Fond z opatrnostních důvodů neúčtoval k 31. prosince 2022 o odložené daňové pohledávce ve výši 0 tis. Kč z titulu daňových ztrát (31. prosince 2021: 1 459 tis. Kč).

**24. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	31. 12. 2022	*Úprava 31. 12. 2021
<b>Aktiva</b>		
Poskytnuté úvěry	769 682	789 802
Účasti v Realitních společnostech	1 276 758	1 166 207
<b>Pasíva</b>		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	4 340	982
Ostatní závazky	8 033	3 480

tis. Kč	2022	*Úprava 2021
<b>Výnosy</b>		
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	35 445	26 021
Výnosy z poplatků a provizi	3 481	2 401
Výnosy z akcií a podílů	30 352	23 199
<b>Náklady</b>		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	(51 191)	(24 695)
Náklady na externí poradenství	(613)	(6 602)

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>Podrozvahová aktiva</b>		
Hodnoty předané k obhospodařování	3 111 755	2 988 053
Poskytnuté přísliby a záruky	101 891	121 646

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

**25. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY**

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 101 891 tis. Kč (31. prosince 2021: 121 646 tis. Kč) a to za společností Retail Park Písek, s.r.o. ve výši 4 630 tis. Kč (31. prosince 2021: 15 500 tis. Kč), za společností REF HP1 s.r.o. ve výši 11 960 tis. Kč (31. prosince 2021: 15 041 tis. Kč), za společností Industrial Center CR1 s.r.o. ve výši 15 135 tis. Kč (31. prosince 2021: 9 905 tis. Kč), za společnost DCH REAL s.r.o. ve výši 60 000 tis. Kč (31. prosince 2021: 76 000 tis. Kč) a za společností Park Porubka s.r.o. ve výši 10 166 tis. Kč (31. prosince 2021: 5 200 tis. Kč).

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

## 26. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti. Položka hodnoty předané k obhospodařování zahrnuje celková aktiva Fondu.

## 27. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond je vystaven tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, akciovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

### (a) Řízení rizik

Základním nástrojem řízení rizik jsou limity na podíl jednotlivých typů finančních nástrojů v portfoliu, které jsou stanoveny v souladu se zákonnými požadavky, statutem Fondu a investiční strategií. Mezi klíčová rizika, která jsou vyhodnocována na denní bázi, patří expozice na cizí měny a citlivost na změnu úrokových sazeb.

### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Fond nebude mít dostatek hotovostních zdrojů ke splnění závazků vyplývajících z finančních kontraktů. Likvidita je monitorována a řízena na základě očekávaných peněžních toků a v souvislosti s tím je také upravována struktura portfolia cenných papírů a termínových vkladů.

#### **Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
Pohledávky za bankami	1 029 357	-	-	-	-	<b>1 029 357</b>
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	551 800	217 882	-	<b>769 682</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 276 758	<b>1 276 758</b>
Ostatní aktiva	11 748	24 210	-	-	-	<b>35 958</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 041 105</b>	<b>24 210</b>	<b>551 800</b>	<b>217 882</b>	<b>1 276 758</b>	<b>3 111 755</b>
Závazky vůči bankám	19 250	-	-	-	-	<b>19 250</b>
Ostatní pasiva	16 823	8 033	-	-	24 765	<b>49 621</b>
Výnosy a výdaje příštích období	4 621	-	-	-	-	<b>4 621</b>
Rezervy	-	1 016	-	-	-	<b>1 016</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	3 037 247	<b>3 037 247</b>
<b>Celkem</b>	<b>40 694</b>	<b>9 049</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 062 012</b>	<b>3 111 755</b>
<b>Poskytnuté přísliby a záruky</b>	<b>101 891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>101 891</b>
<b>GAP</b>	<b>1 102 302</b>	<b>15 161</b>	<b>551 800</b>	<b>217 882</b>	<b>(1 785 254)</b>	<b>101 891</b>
<b>Kumulativní GAP</b>	<b>1 102 302</b>	<b>1 117 463</b>	<b>1 669 263</b>	<b>1 887 145</b>	<b>101 891</b>	<b>-</b>

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

**Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
<b>*Úprava K 31. prosinci 2021</b>						
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	-	-	<b>1 012 150</b>
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	583 388	206 414	-	<b>789 802</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 166 207	<b>1 166 207</b>
Ostatní aktiva	4 290	15 604	-	-	-	<b>19 894</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 016 440</b>	<b>15 604</b>	<b>583 388</b>	<b>206 414</b>	<b>1 166 207</b>	<b>2 988 053</b>
Ostatní pasiva	14 156	3 480	-	-	13 980	<b>31 616</b>
Výnosy a výdaje příštích období	1 218	-	-	-	-	<b>1 218</b>
Vlastní kapitál	-	-	-	-	2 955 219	<b>2 955 219</b>
<b>Celkem</b>	<b>15 374</b>	<b>3 480</b>	-	-	<b>2 969 199</b>	<b>2 988 053</b>
<b>Poskytnuté přísliby a záruky</b>	<b>121 646</b>	-	-	-	-	<b>121 646</b>
<b>GAP</b>	<b>1 122 712</b>	<b>12 124</b>	<b>583 388</b>	<b>206 414</b>	<b>(1 802 992)</b>	<b>121 646</b>
<b>Kumulativní GAP</b>	<b>1 122 712</b>	<b>1 134 836</b>	<b>1 718 224</b>	<b>1 924 638</b>	<b>121 646</b>	<b>-</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

Výše uvedená tabulka představuje zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Tabulka za rok 2021 byla opravena/upřesněna ohledně vykazování.

**(c) Úrokové riziko**

Fond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a pasivy Fondu. Níže uvedená tabulka uvádí údaje o rozsahu úrokového rizika Fondu podle smluvní lhůty splatnosti finančních nástrojů.

**Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>					
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	1 029 357	-	-	-	<b>1 029 357</b>
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	584 098	185 584	<b>769 682</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 029 357</b>	-	<b>584 098</b>	<b>185 584</b>	<b>1 799 039</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky za bankami	19 250	-	-	-	<b>19 250</b>
<b>Celkem</b>	<b>19 250</b>	-	-	-	<b>19 250</b>

**Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu**

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>K 31. prosinci 2021</b>					
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	-	<b>1 012 150</b>
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	583 388	206 414	<b>789 802</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 012 150</b>	-	<b>583 388</b>	<b>206 414</b>	<b>1 801 952</b>

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

Výše uvedený přehled zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze Fondu.

**(d) Měnové riziko**

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici Fondu vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty. Devizová pozice Fondu v nejvýznamnějších měnách je následující:

**Devizová pozice Fondu**

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>				
Pohledávky za bankami	514	-	1 028 843	<b>1 029 357</b>
Pohledávky za neban. subjekty	8 103	-	761 579	<b>769 682</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 276 758	<b>1 276 758</b>
Ostatní aktiva	35 938	-	20	<b>35 958</b>
<b>Celkem</b>	<b>44 555</b>	-	<b>3 067 200</b>	<b>3 111 755</b>
Závazky vůči bankám	-	-	19 250	<b>19 250</b>
Ostatní pasiva	-	-	49 621	<b>49 621</b>
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	4 621	<b>4 621</b>
Rezervy	-	-	1 016	<b>1 016</b>
Vlastní kapitál	-	-	3 037 247	<b>3 037 247</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>3 111 755</b>	<b>3 111 755</b>

**Devizová pozice Fondu**

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
<b>*Úprava K 31. prosinci 2021</b>				
Pohledávky za bankami	66	-	1 012 084	<b>1 012 150</b>
Pohledávky za neban. subjekty	7 458	-	782 344	<b>789 802</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 166 207	<b>1 166 207</b>
Ostatní aktiva	19 131	-	763	<b>19 894</b>
<b>Celkem</b>	<b>26 655</b>	-	<b>2 961 398</b>	<b>2 988 053</b>
Ostatní pasiva	-	-	31 616	<b>31 616</b>
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	1 218	<b>1 218</b>
Vlastní kapitál	-	-	2 955 219	<b>2 955 219</b>
<b>Celkem</b>	-	-	<b>2 988 053</b>	<b>2 988 053</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3



Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

## 28. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO

Investice Fondu jsou prováděny tak, aby ratingová struktura cenných papírů byla v souladu se statutem Fondu a investiční strategií. V rámci řízení úvěrového rizika je monitorována diverzifikace investic z pohledu geografického rozložení a z pohledu expozice na kreditní riziko jednotlivých emitentů.

### *Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů*

#### **K 31. prosinci 2022**

	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
tis. Kč					
Pohledávky za bankami	1 029 357	-	-	-	<b>1 029 357</b>
Pohledávky za neban.subjekty	769 682	-	-	-	<b>769 682</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 276 758	-	-	-	<b>1 276 758</b>
Ostatní aktiva	35 958	-	-	-	<b>35 958</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 111 755</b>	-	-	-	<b>3 111 755</b>

### *Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů*

#### **K 31. prosinci 2021**

	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
tis. Kč					
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	-	<b>1 012 150</b>
Pohledávky za neban.subjekty	789 802	-	-	-	<b>789 802</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 166 207	-	-	-	<b>1 166 207</b>
Ostatní aktiva	19 894	-	-	-	<b>19 894</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 988 053</b>	-	-	-	<b>2 988 053</b>

### *Členění finančních aktiv dle interního hodnocení rizikovosti a odvětvové struktury trhu*

Tabulka zobrazuje rozdělení finančních aktiv dle interního hodnocení rizikovosti a odvětvové struktury jednotlivých aktiv. Interní hodnocení rizikovosti rozděluje finanční aktiva do tří rizikových skupin (R1 nízkorizikové instrumenty, R2 středně rizikové instrumenty a R3 rizikové instrumenty). K internímu zhodnocení využívá Společnost externí ratingy a vlastní interní pravidla. Odvětvovou strukturu používá Společnost primárně k hodnocení dluhových cenných papírů a akcií. Pro hodnocení ETF sledujeme jejich strukturu. Tam, kde je struktura zaměřená primárně na odvětví, zveřejňujeme informaci o primárním odvětví instrumentu, v situaci, kdy nelze primární odvětví určit, zařazujeme instrument jako diverzifikovaný. V situaci, kdy není u instrumentu odvětvová struktura sledování, zveřejňujeme instrument v kategorií „Ostatní“.

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

**Členění finančních aktiv dle segmentu trhu**

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
<b>Pohledávky za bankami – splatné na požádání</b>		
<b>R1</b>		
Bankovní sektor	70 963	53 927
<b>Pohledávky za bankami – ostatní pohledávky</b>		
<b>R1</b>		
Bankovní sektor	958 394	958 223
<b>Celkem</b>	<b>1 029 357</b>	<b>1 012 150</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>		
<b>R3</b>		
Nemovitostní majetkové účasti	1 276 758	1 166 207
<b>Celkem</b>	<b>1 276 758</b>	<b>1 166 207</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>		
<b>R3</b>		
Nemovitostní majetkové účasti	769 682	789 802
<b>Celkem</b>	<b>769 682</b>	<b>789 802</b>
<b>Kladné reálné hodnoty finančních derivátů</b>		
<b>R1</b>		
Bankovní sektor	35 938	19 131
<b>Celkem</b>	<b>35 938</b>	<b>19 131</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 111 735</b>	<b>2 987 290</b>

**Členění aktiv a pasiv dle úrovně ocenění dle úrovně Úroveň 1, Úroveň 2 a Úroveň 3**

K 31.12.2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	1 029 357	-	-	1 029 357
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	769 682	769 682
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 276 758	1 276 758
Ostatní aktiva	20	35 938	-	35 958
Z toho kladné hodnoty derivátů	-	35 938	-	35 938
<b>Celkem</b>	<b>1 029 377</b>	<b>35 938</b>	<b>2 046 440</b>	<b>3 111 755</b>
Závazky vůči bankám	19 250	-	-	19 250
Ostatní pasiva	49 621	-	-	49 621
<b>Celkem</b>	<b>68 871</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68 871</b>

**Citlivostní analýza**

K 31.12.2022

Roční výše pronájmu	120 594	123 767	126 941	130 114	133 288
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------

Citlivostní analýza nemovitostního portfolia (výše tržní hodnoty v tis CZK)					
Změna výše příjmů	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	2 134 837	2 191 017	2 247 196	2 303 376	2 359 556
-0,25%	2 044 360	2 098 159	2 151 958	2 205 757	2 259 556
0,00%	1 961 240	2 012 852	2 064 464	2 116 075	2 167 687
0,25%	1 884 616	1 934 211	1 983 806	2 033 401	2 082 996
0,50%	1 813 753	1 861 484	1 909 214	1 956 945	2 004 675

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,**  
**Raiffeisen investiční společnost a.s.**  
Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2022-31.12.2022  
(v tisících Kč)

Citlivostní analýza ukazuje vliv změny dvou nejvýznamnějších faktorů pro hodnotu SPV - výše příjmů z nájmu a změny výnosové míry na hodnotu nemovitostí při nezměněném měnovém kurzu CZK/EUR. Ostatní faktory (například nepřefakturovatelné provozní náklady) nejsou pro hodnotu SPV významné. Hodnota středních sloupců (0,00%) vyjadřuje hodnotu nemovitostí dle valuací k 31.12.2022.

**Členění aktiv a pasiv dle úrovní ocenění dle úrovní Úroveň 1, Úroveň 2 a Úroveň 3**

K 31.12.2021 (\*Úprava)

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	1 012 150
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	789 802	789 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 166 207	1 166 207
Jiná aktiva	-	-	-	-
Ostatní aktiva	763	19 131	-	19 894
Z toho kladné hodnoty derivátů	-	19 131	-	19 131
<b>Celkem</b>	<b>1 012 913</b>	<b>19 131</b>	<b>1 956 009</b>	<b>2 988 053</b>
Ostatní pasiva	31 616	-	-	31 616
<b>Celkem</b>	<b>31 616</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 616</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

**Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů**

**Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022**

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	90 659	90 659
Náklady na úroky a podobné náklady	(248)	(248)
Výnosy z akcií a podílů	30 352	30 352
Výnosy z poplatků a provizí	3 481	3 481
Náklady na poplatky a provize	(53 027)	(53 027)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	24 873	24 873
Správní náklady	(1 862)	(1 862)
Daň z příjmu	(6 295)	(6 295)
<b>Celkem</b>	<b>87 933</b>	<b>87 933</b>

**Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů**

**Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021(\*Úprava)**

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	33 235	33 235
Náklady na úroky a podobné náklady	(167)	(167)
Výnosy z akcií a podílů	23 199	23 199
Výnosy z poplatků a provizí	2 401	2 401
Náklady na poplatky a provize	(26 275)	(26 275)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	(30 628)	(30 628)
Správní náklady	(7 749)	(7 749)
Daň z příjmu	(3 480)	(3 480)
<b>Celkem</b>	<b>(9 464)</b>	<b>(9 464)</b>

\*Popis opravy chyby je okomentován v Příloze účetní závěrky, bod 3

## **29. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Společnost, na základě rozhodnutí GŘ, které konstatuje, že u instrumentů, které nejsou explicitně zmíněny v § 23 odst. 9 ZDP, se upravuje základ daně, připravila v roce 203 dodatečné přiznání DPPO za roky 2020 a 2021. S tím souvisí i úprava odložené daně za tyto již zmíněné roky. Tato úprava neměla významný dopad na NAV. Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, kromě výše zmíněné, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2022.