

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

---

**Výroční zpráva  
2023**

## 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,<br>140 78 Praha 4 – Nusle<br>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 2023

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2023 celkem 19 otevřených podílových fondů a 9 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)
- Raiffeisen chráněný fond (ISIN CZ0008477999)

#### 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)
- FWR Private Equity Fund II (ISIN CZ0008477981)
- SABRE (ISIN CZ0008476744)

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

### **výroční zpráva za období 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023**

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 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 do 31. 5. 2023 poskytoval 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. Od 1. 6. 2023 depozitářské služby poskytuje Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051. 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 2023 zařazen do rizikové skupiny 3 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 19 let  
Portfolio manažer v RIS od 1. února 2017

## Komentář portfolio manažera

Raiffeisen realitní fond zaznamenal další úspěšný rok. Zhodnocení roku 2023 dosáhlo 6,75% p.a.

Hlavními důvody tohoto úspěchu jsou kvalitní, stabilní a diverzifikované nemovitosti v portfoliu. Díky profesionální správě se dařilo i v roce 2023 vykázat 100% obsazenost, tj. plný pronájem všech objektů. Velmi pozitivním faktorem byly i úrokové sazby, díky kterým se dařilo dosahovat vyššího zhodnocení „volných finančních prostředků“.

V průběhu roku se podařilo úspěšně dokončit nákup a konsolidaci brněnského H-Parku. Bylo tak dosaženo sjednocení celé obchodní zóny pod jednoho vlastníka o kapacitě cca 16 760 m<sup>2</sup> pronajimatelných ploch. Současně s tím probíhala a stále probíhá výstavba rozšíření datového centra DC7 T-Mobile Czech Republic a.s., která po dokončení nabídne dvojnásobnou kapacitu datových skladů oproti současnosti.

Z pohledu nemovitostního trhu byl rok 2023 ve znamení převážně domácích investorů, omezené nabídky, vyčkávání s novou výstavbou ze strany developerů a diskusí nad změnou úrokových sazeb. Investoři využívající externí financování (finanční páku) překlápěli zejména v počátku roku 2023 financování z CZK do EUR. Hlavní motivací bylo snížení úrokových nákladů. S touto změnou však museli řešit rizika spojená s kurzovými rozdíly. Někteří developeři z těchto důvodů raději odložili realizaci projektů do budoucna.

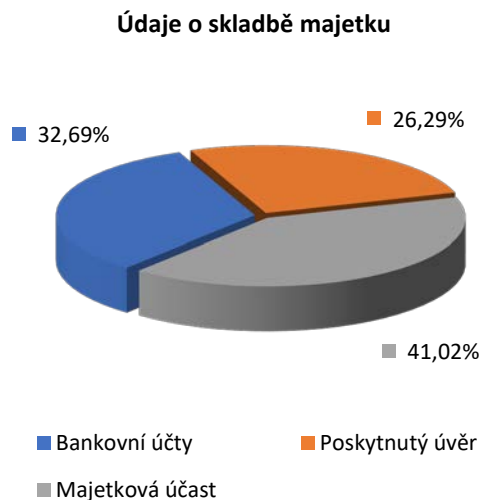
Aktuálními vítězi jsou tak zejména investoři, kteří měli zajištěno dlouhodobé financování nebo ti, kteří nemají externí financování a nemusí čelit tlaku zvyšujícím nákladům z úvěru. Stejně jako Raiffeisen realitní fond.

V rámci aktuálního portfolia nemovitostí v uvedeném období probíhala řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Paralelně s výše uvedenou aktivitou probíhají další jednání o nákupu nových nemovitostí a výstavba rozšíření datového skladu pro T-Mobile Czech Republic a.s.

| <b>Finanční ukazatele</b>   | <b>31. prosince 2023</b> | <b>31. prosince 2022</b> | <b>31. prosince 2021</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč                                     | 146 863                  | 87 933                   | (9 464)                  |
| Změna oceňovacích rozdílů účtovaná přímo do vlastního kapitálu, v tis. Kč | 99 031                   | 204 923                  | 115 810                  |
| Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč                               | 3 987 814                | 3 037 247                | 2 955 219                |
| VK připadající na jeden podílový list, v Kč                               | 1,4036                   | 1,3125                   | 1,1905                   |
| Počet podílových listů, ks  | 2 841 188 207            | 2 314 028 263            | 2 482 262 915            |

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2023 - 31. 12. 2023

| ISIN         | Vydané PL   |         | Odkoupené PL |         | SALDO (+/-) |         |
|--------------|-------------|---------|--------------|---------|-------------|---------|
|              | ks          | tis. Kč | ks           | tis. Kč | ks          | tis. Kč |
| CZ0008475100 | 640 753 651 | 860 160 | 113 593 707  | 155 487 | 527 159 944 | 704 673 |



Graf vývoje hodnoty PL je zobrazen v CZK. Graf údajů o skladbě majetku je sestaven k 31. 12. 2023.

#### Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 31. prosinci 2023

| Přehled majetku | Tržní cena celkem (v tis. Kč) | Podíl na aktivech v % |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------|
| Majetková účast | 1 661 337                     | 41,02                 |
| Bankovní účty   | 1 323 726                     | 32,69                 |
| Poskytnutý úvěr | 1 064 619                     | 26,29                 |

#### 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.

Dne 13.9.2023 Fond nabyl 100% účast v nemovitostní společnosti Pronoe Property, s.r.o., IČO: 11935791, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C vložce 356657. Ke dni 6.11.2023 došlo k fúzi sloučením společností REF HP1 s.r.o. („Nástupnická společnost“) se společností Pronoe Property, s.r.o. („Zanikající společnost“). V důsledku uvedené fúze tak došlo, s účinností ode dne 6. listopadu 2023, k zániku společnosti Pronoe Property, 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 výše uvedeného byly do majetku Fondu nabyty další nemovitosti a došlo tak k rozšíření stávajícího objektu H-Park.

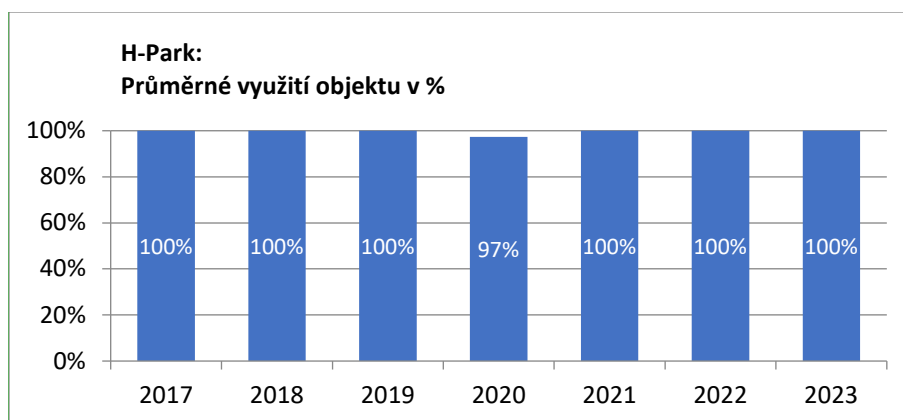
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze čtyř komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 232 401 tis. Kč.

### Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c, Heršpická 1029, Heršpická 1035
- Obec: Brno
- Katastrální území: Štýřice, LV5642
- Pozemky č.: 59/14, 78/ 20, 1684/2, 1684/168, 1684/222 (součástí pozemku je stavba, č.p. 1029); 1684/228 (součástí pozemku je stavba, č.p. 1035), 1689/2, 1692/1, 1692/24, 1693/2 (součástí pozemku je stavba č.p. 1009), 1697/2 (součástí pozemku je stavba bez čp), 1697/3 (součástí pozemku je stavba č.p. 1013)

### Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 31.12.2023 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<br/>Den účinků</b> | <b>Typ oprávnění pro oprávněného</b>  |
|----|--|---|-----------------------------------|---|
| 1  | 1684/2, 1689/2,<br>1692/1,<br>1692/24, 59/14 | Teplárny Brno, a.s.<br>V-7596/2012                          | 2. 5. 2012<br>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.<br>V-1314/2015                                  | 2.12. 2014<br>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                                       | EG. D, a.s.<br>V-1314/2015                                  | 2.12.2014<br>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, 59/14                                | EG. D, a.s.<br>V-6076/2015                                  | 2. 12. 2014<br>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, 1692/1                               | Teplárny Brno, a.s.<br>V-23021/2015                         | 26. 8. 2015<br>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<br>investiční<br>společnost a.s.<br>V-9181/2018  | 1.12.2017<br>26.4.2018            | zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele   |
| 7  | 1689/2, 59/14                                | Technické sítě<br>Brno, a.s.<br>V-5621/2019                 | 13.3.2019<br>9.4.2019             | zřizování a provozování vedení zařízení VO podle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1627-724/2018  |
| 8  | 1689/2                                       | Teplárny Brno, a.s.<br>V-21062/2020-702                     | 12.10.2020<br>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   |
| 9  | 1692/1                                       | Teplárny Brno, a.s.<br>V-9180/2021                          | 18.5.2021<br>21.4.2021            | zřizování a provozování vedení inženýrské sítě  |
| 10 | všechny                                      | Raiffeisen<br>investiční<br>společnost a.s.<br>V-16622/2023 | 11.9.2023<br>3.10.2023            | 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 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 2023.

#### **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 společnosti 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 nabyta další nemovitost s dvěma nájemci a došlo tak k rozšíření stávající Galerie Písek.

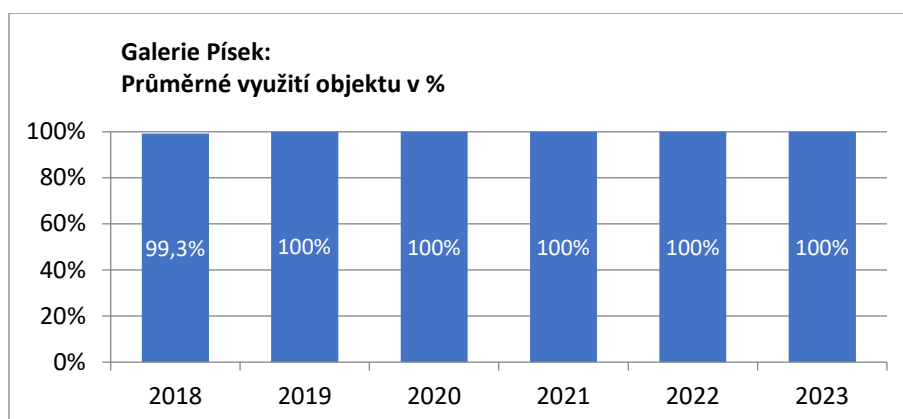
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze tří komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 138 713 tis. Kč.

### Identifikace nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Hradištská č.p. 2689, Hradištská č.p. 2690 a Hradištská č.p. 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; p.č.994/17

### 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<br>Den účinků | Typ oprávnění pro oprávněného  |
|---|--|--|---------------------------|--|
| 1 | 7449, 989/10, 992, 7450, 988/1                                 | V-2340/2009-305                                      | 3.6.2009<br>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.<br>V-1688/2017-305                        | 23.2.2017<br>21. 3. 2017  | Věcné břemeno zřízení a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6531-424/2016  |
| 3 | 988/10<br>989/1  | CETIN a.s.<br>V-2641/2017-305                        | 28.4.2017<br>23. 5. 2017  | Věcné břemeno zřízení a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6585-79/2017   |
| 4 | 988/8  | EG.D, a.s.<br>V-3479/2017-305                        | 1.3.2017<br>2. 6. 2017    | Věcné břemeno zřízení 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.<br>V-2144/2018-305                 | 20.4.2018<br>23. 4. 2018  | Věcné břemeno zřízení 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.<br>V-3920/2018 | 25.7.2018<br>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.<br>V-2475/2019                  | 2.5.2019<br>14.5.2019     | Věcné břemeno zřízení 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.<br>V-3161/2021 | 27.5.2021<br>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.<br>V-4964/2021                        | 29.7.2021<br>23.8.2021    | Věcné břemeno zřízení 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 nabyt za účelem jejího provozování.

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

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

**Informace související s oceňováním nemovitosti**

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2023.

**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 nabyt 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.

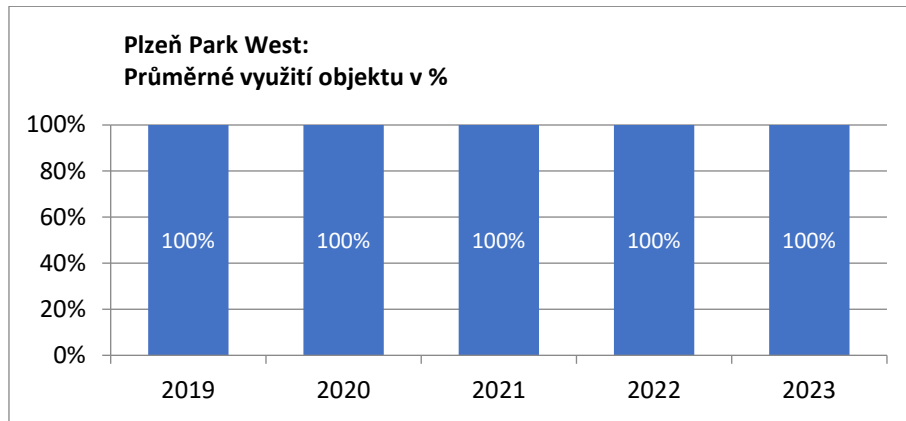
V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přílehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

**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, 1289/82-100, 1289/104, 1289/105, 1289/111-118, 1294/62, 1294/85-89, 1294/95-97, 1295/1, 1295/31, 1295/37-43, 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<br>Den účinků | Typ oprávnění pro oprávněného   |
|---|---|--|---------------------------|---|
| 1 | 1295/1, 1295/37,<br>1295/38, 1295/39,<br>1295/48  | ČEZ Distribuce, a.s.<br>V-5545/2016-407                  | 2.11.2016<br>11.11.2016   | Věcné břemeno zřízení 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<br>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<br>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<br>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.<br>V-2473/2019-407 | 24.5.2019<br>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.<br>V-2732/2019-407 | 24.5.2019<br>7.6.2019     | Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva  |
| 7 | 1289/105, 1289/82-84,<br>1289/86, 1294/89,<br>1295/1, 1295/37 - 41,<br>1295/76, 1295/79,<br>1295/81 | CETIN a.s.<br>V-2191/2021                                | 6.4.2021<br>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 zajišťovala do 1.9.2023 na základě smlouvy o správě společnost Panattoni Czech Republic Development s.r.o.; IČO: 281 90 882, Praha 1, V celnici 1034/6, PSČ 110 00. Následně, na základě smlouvy o správě ze dne 1.8.2023 správu nemovitosti převzala společnost CBRE s.r.o., IČO: 25759604, Praha 1 – Nové Město, nám. Republiky 1a 1079, 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 2023.

#### 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.

## T-Mobile Data Centrum

Fond nabyl 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.

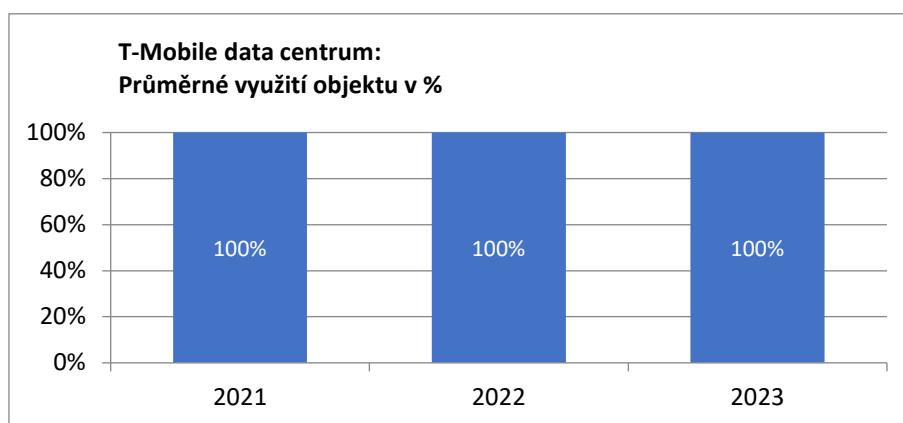
V majetku společnosti je objekt, sloužící jako datové centrum společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. pro zákazníky této firmy. Pořizovací cena majetku činila 144 675 tis. Kč.

### 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-Mobile Czech Republic a.s.. 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. Nyní probíhá výstavba druhé etapy datového centra, kde je nájemcem opět T-Mobile Czech Republic a.s.

### 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

|    | Dotčený pozemek   | Oprávněný č.j. zápisu                                       | Den smlouvy<br>Den účinků | Typ oprávnění pro oprávněného   |
|----|---|---|---------------------------|---|
| 1  | p.č. 1676/152,<br>1676/155, 1676/28,  | V-39191/2005  | 29.8.2005,<br>26.9.2005   | VB právo zřízení a provozování podzemního vedení komunikační sítě                             |
| 2  | p.č. 1676/150,<br>1676/151, 1676/27,<br>1676/29   | Pražská<br>teplárenská a.s.<br>V-43307/2005                 | 27.9.2005,<br>21.10.2005  | VB umístění a provozování, kontroly a údržby tepelného napáječe                               |
| 3  | p.č. 1680/101, 1680/25,<br>1680/98, 1676/135,<br>1676/33  | V-23727/2005  | 13.6.2005,<br>13.6.2005   | VB chůze a jízdy  |
| 4  | p.č.1680/100, 101,<br>1680/25, 1680/96, 97,<br>98   | V-45315/2008  | 14.8.2008<br>25.8.2008    | VB průchodu pro pěší  |
| 5  | p.č. 1676/142, 143, 147,<br>33, 4, 1680/100, 24, 25,<br>26, 99  | V-87559/2018  | 29.11.2018<br>6.3.2019    | VB zřizování a provozování vedení   |
| 6  | p.č. 1676/134, 135, 141,<br>33, 50, 1680/101, 25,<br>98   | V-87940/2018  | 10.12.2018<br>20.12.2018  | VB zřizování a provozování vedení   |
| 7  | p.č. 1676/134-136, 140,<br>141, 143, 146, 147, 23-<br>31, 33, 4, 50, 1680/100,<br>101, 1680/24-26,<br>1680/97-98, 1676/4,<br>1680/101 | V-17151/2019  | 14.3.2019<br>25.4.2019    | VB právo zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního a komunikačního vedení              |
| 8  | p.č. 1676/133, 1676/33,<br>1680/25  | V-44662/2019  | 15.7.2019<br>16.7.2019    | VB chůze a jízdy  |
| 9  | p.č. 1676/29  | V-60296/2019  | 18.9.2019<br>27.9.2019    | VB provozování vedení (CETIN)   |
| 10 | p.č. 1676/4, 1680/101   | V-32634/2020  | 2.6.2020<br>7.7.2020      | VB provozování vedení (CETIN)   |
| 11 | p.č. 1676/132, 134, 135,<br>141, 33, 50, 1680/25  | V-45304/2021  | 26.5.2021<br>8.7.2021     | Věcné břemeno vedení součástí distribuční soustavy  |
| 12 | Všechny   | Raiffeisen<br>investiční<br>společnost a.s.<br>V-71681/2021 | 20.9.2021<br>14.10.2021   | Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele |
| 13 | p.č. 1676/29-31,<br>1676/50, 1676/151-<br>153,  | V-56317/2022  | 16.9.2022<br>26.9.2022    | VB stezky, dle čl. II. (i) smlouvy a v rozsahu dle GP č. 4637-165/2018                        |
| 14 | všechny   | V-64489/2023  | 24.10.2023<br>30.11.2023  | Zástavní právo smluvní, zákaz 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 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 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. 2023.

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

Probíhá investice z důvodu investice do rozšíření datového centra o další budovu.

### 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.

## 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.

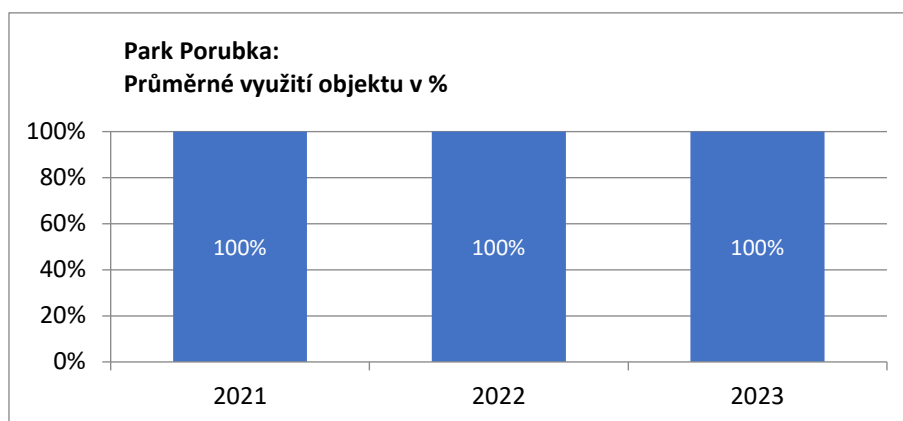
Do majetku společnosti byla dne 27.10.2021 nabyta logistická nemovitost v Ostravě, části Poruba. Pořizovací cena majetku činila 100 tis. Kč.

### 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 31.12.2023 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<br>Den účinků | Typ oprávnění pro oprávněného  |
|---|--|--|---------------------------|--|
| 1 | p.č. 2801/1,<br>2801/171, 2801/202                                     | V-4836/2012  | 15.5.2012<br>24.5.2012    | VB vedení a provozování dešťové a splaškové kanalizace s právem vstupu   |
| 2 | p.č. 2801/1,<br>2801/171, 3008/2                                       | V-10916/2013   | 26.6.2013<br>2.10.2013    | VB vedení a provozování podzemní kabelové přípojky VN s právem vstupu  |
| 3 | p.č. 2801/1,<br>2801/202   | V-10240/2017   | 8.6.2017<br>19.6.2017     | VB vedení vodovodního řadu, kanalizačního řadu   |
| 4 | p.č. 2801/1  | V-15280/2017   | 7.9.2017<br>12.9.2017     | VB umístění, provozování, oprav a údržby zařízení distribuční soustavy podzemního elektrického vedení VN   |
| 5 | p.č. 2801/1,<br>2801/190, 2801/194,<br>2801/202, 2801/237,<br>2801/185 | V-7046/2018  | 6.4.2018<br>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<br>4.6.2018      | VB zřízení a provozování splaškové kanalizace s právem vstupu  |
| 7 | p.č. 2801/171  | V-21318/2019   | 7.10.2019<br>30.12.2019   | VB vedení kanalizační stoky s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s údržbou   |
| 8 | p.č. 2801/1,<br>2801/190, 2801/237                                     | V-6564/2020  | 14.4.2020<br>15.5.2020    | VB cesty a stezky  |
| 9 | všechny  | Raiffeisen<br>investiční<br>společnost a.s.<br>V21439/2021 | 21.10.2021<br>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 nabyl 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 2023.

### 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.

**Informace o členech výboru odborníků nemovitostního fondu**

**Ing. Marek Pohl, MRICS**, den vzniku funkce 1 .5. 2023

Od roku 2020 pracuje na pozici Director, Head of Valuations CZ&SK společnosti Savills CZ. Vystudoval České vysoké učení technické v Praze, Fakultu stavební a je členem Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Je certifikovaným odhadcem nemovitostí.

**Mgr. Vítězslav Doležal, MSc**, den vzniku funkce 1 .5. 2023

V současné době pracuje na pozici Director ve společnosti CBRE, kde působí or roku 2012. Vystudoval College of Estate Management, a dále Univerzitu Karlovu, Fakultu sociálních věd, Institut ekonomických studií, obor Finance, finanční trhy a bankovníctví.

**Ing. David Sajner, MSc**, den vzniku funkce 1. 5. 2023

Aktuálně pracuje na pozici Partner, Head of Investment Team, ve společnosti KNIGHT FRANK, kde působí od roku 2005. Vystudoval České vysoké učení technické v Praze, Fakultu stavební, dále vystudoval Nottingham Trent University, Velká Británie.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob (mimo DPP a DPČ), které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám za období končící k 31. prosinci 2023**

|                       | Počet | Pevná složka<br>v tis. Kč | Pohyblivá složka<br>v tis. Kč | Odměny za zhodnocení kapitálu<br>v tis. Kč |
|-----------------------|-------|---------------------------|-------------------------------|--|
| Pracovníci            | 32    | 33 720                    | 9 649                         | -  |
| z toho: vedoucí osoby | 8     | 14 639                    | 5 717                         | -  |

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 2023**

|                       | v tis. Kč |
|-----------------------|-----------|
| Pracovníci            | 31 768    |
| z toho: vedoucí osoby | 20 356    |

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

V průběhu účetního období byla na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 27. 3. 2023 zvýšena maximální výše odměny za obhospodařování majetku Fondu, která je stanovena z ostatních aktiv, tj. jiných než nemovitostních aktiv, a to z původní výše 0,5% p.a. na novou výši 2 % p.a. Tato změna statutu nabyla účinnosti ke dni 1. 5. 2023, tedy nejméně 30 dní poté, co byla podílníkům poskytnuta lhůta na zpětný odkup podílových listů bez srážky v souladu s § 211 ZISIF. Dále v průběhu účetního období došlo k vypuštění minimálního objemu odkupovaných podílových listů.

V průběhu rozhodného období došlo ke dni 1.6.2023 ke změně depozitáře Fondu a k 1.5.2023 byli Společností jmenováni noví členové výboru odborníků Fondu. Tyto změny byly reflektovány ve statutu Fondu a jsou rovněž uvedeny výše v této výroční zprávě, včetně jmenovitého označení předmětných subjektů/osob.

### **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: Komerční banka, a.s., PPF banka, a.s., Raiffeisenbank 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 pracovně právních vztahů.

### **Informace o nabytí vlastních podílů**

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

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

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2023.

## 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 2023, 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 2023 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.

#### 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 způsobilé 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.



#### 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 vzniknout 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:

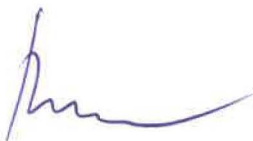
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 události 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 26. dubna 2024

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.  
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal  
evidenční číslo 2147



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2023



## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2023

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

**ISIN:** CZ0008475100

### Součásti účetní závěrky:

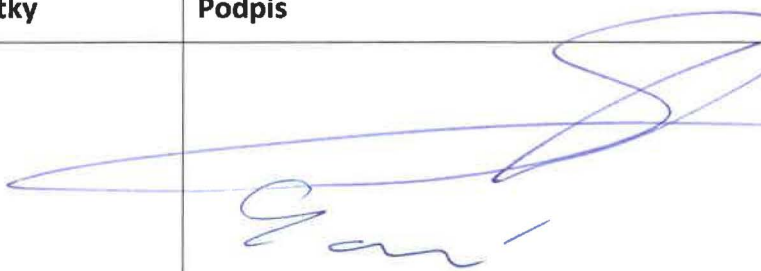
Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 26. dubna 2024.

| Statutární orgán účetní jednotky            | Podpis   |
|---|--|
| Ing. Michal Ondruška<br>člen představenstva |  |
| Ing. Lucie Osvaldová<br>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: 26.04.2024

**ROZVAHA  
k 31.12.2023**

| tis. Kč              | Bod  | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVA</b>        |  |                  |                  |
| 3                    | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 1 323 726        | 1 029 357        |
|                      | <i>v tom: a) splatné na požádání</i>           | 77 770           | 70 963           |
|                      | <i>b) ostatní pohledávky</i>                   | 1 245 956        | 958 394          |
| 4                    | Pohledávky za nebankovními subjekty            | 1 064 619        | 769 682          |
|                      | <i>b) ostatní pohledávky</i>                   | 1 064 619        | 769 682          |
| 8                    | Účasti s rozhodujícím vlivem                   | 1 661 337        | 1 276 758        |
| 11                   | Ostatní aktiva                                 | 23               | 35 958           |
| <b>Aktiva celkem</b> |  | <b>4 049 705</b> | <b>3 111 755</b> |

| tis. Kč              | Bod  | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>PASIVA</b>        |  |                  |                  |
| 1                    | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám                   | -                | 19 250           |
|                      | <i>b) ostatní závazky</i>                                    | -                | 19 250           |
| 4                    | Ostatní pasiva   | 60 682           | 49 621           |
|                      | <i>v tom: deriváty</i>                                       | 9 119            | -                |
| 5                    | Výnosy a výdaje příštích období                              | 469              | 4 621            |
| 6                    | Rezervy  | 740              | 1 016            |
|                      | <i>b) na daně</i>  | 740              | 1 016            |
| 12                   | Kapitálové fondy   | 3 165 316        | 2 460 643        |
| 13                   | Oceňovací rozdíly  | 569 569          | 470 538          |
|                      | <i>c) z přepočtu účastí</i>                                  | 569 569          | 470 538          |
| 14                   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | 106 066          | 18 133           |
| 15                   | Zisk nebo ztráta za účetní období                            | 146 863          | 87 933           |
| <b>Pasiva celkem</b> |  | <b>4 049 705</b> | <b>3 111 755</b> |

| tis. Kč                     | Bod                                      | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b> |  |                  |                  |
| <b>Podrozvahová aktiva</b>  |  | <b>5 311 764</b> | <b>4 269 794</b> |
| 1                           | Poskytnuté přísliby a záruky             | 209 259          | 101 891          |
| 4                           | Pohledávky z pevných termínových operací | 1 052 800        | 1 056 148        |
| 8                           | Hodnoty předané k obhospodařování        | 4 049 705        | 3 111 755        |
| <b>Podrozvahová pasiva</b>  |  | <b>5 311 764</b> | <b>4 269 794</b> |
| 12                          | Závazky z pevných termínových operací    | 1 056 380        | 1 009 454        |
|                             | Vyrovňovací účet                         | 4 255 384        | 3 260 340        |

**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: 26.04.2024

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
za období 01.01.2023-31.12.2023**

| tis. Kč   | Bod   | 31.12.2023     | 31.12.2022    |
|-----------|---|----------------|---------------|
| 1         | Výnosy z úroků a podobné výnosy   | 135 898        | 90 659        |
| 2         | Náklady na úroky a podobné náklady                                      | (864)          | (248)         |
| 3         | Výnosy z akcií a podílů   | 9 141          | 30 352        |
|           | <i>c) ostatní výnosy z akcií a podílů</i>                               | 9 141          | 30 352        |
| 4         | Výnosy z poplatků a provizí   | 1 565          | 3 481         |
| 5         | Náklady na poplatky a provize   | (56 844)       | (53 027)      |
| 6         | Zisk nebo ztráta z finančních operací                                   | 71 983         | 24 873        |
| 9         | Správní náklady   | (2 988)        | (1 862)       |
|           | <i>b) ostatní správní náklady</i>                                       | (2 988)        | (1 862)       |
| <b>19</b> | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b> | <b>157 891</b> | <b>94 228</b> |
| 23        | Daň z příjmů  | (11 028)       | (6 295)       |
| <b>24</b> | <b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                     | <b>146 863</b> | <b>87 933</b> |

**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: 26.04.2024

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
k 31.12.2023**

| tis. Kč                             | Kapitálové fondy | Oceňovací<br>rozdíly | Nerozdělený zisk nebo<br>neuhrazená ztráta<br>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> |

| tis. Kč                             | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Nerozdělený zisk nebo<br>neuhrazená ztráta<br>z předchozích období | Zisk (Ztráta)  | Celkem           |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|--|----------------|------------------|
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>        | <b>2 460 643</b> | <b>470 538</b>    | <b>18 133</b>  | <b>87 933</b>  | <b>3 037 247</b> |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období  | -                | -                 | -  | 146 863        | 146 863          |
| Podílové listy prodané              | 860 160          | -                 | -  | -              | 860 160          |
| Podílové listy odkoupené            | (155 487)        | -                 | -  | -              | (155 487)        |
| Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí | -                | 99 031            | -  | -              | 99 031           |
| Převody do fondů                    | -                | -                 | 87 933   | (87 933)       | -                |
| <b>Zůstatek k 31.12.2023</b>        | <b>3 165 316</b> | <b>569 569</b>    | <b>106 066</b>   | <b>146 863</b> | <b>3 987 814</b> |

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(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 společností, 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 poskytovala od 6. února 2014 do 31. května 2023 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 (dále jen jako „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 6. února 2014.

Od 1. června 2023 poskytuje depozitářské služby pro tento fond Raiffeisenbank, a.s., IČ 49240901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 (dále jen jako „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 18. května 2023

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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 2023. Jako srovnatelné údaje jsou použity údaje z minulého účetního období, tj. data za rok 2022.

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.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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 na účtech výnosů. Následně dochází k související úpravě hodnoty Majetkových účastí s rozhodujícím vlivem proti oceňovacím rozdílům.

**(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 neoponechá 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 části 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.

V rámci vykazování započtených finančních aktiv a závazků jsou souvstažně zobrazovány i kolaterály přijaté a kolaterály vydané, které finanční aktiva a finanční závazky kompenzují.

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 nejuvhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).



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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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“.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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 nemovitosti 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 přečeňovacího 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 z tuzemských cenných papírů jsou zachyceny po odpočtu srážkové daně. Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně.

Dividendové výnosy z majetkových účastí

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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 poplatky). 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.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(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) Přepočtení 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.

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(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. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

| tis. Kč   | 2023           | 2022          |
|---|----------------|---------------|
| Úroky z termínovaných vkladů                          | 94 168         | 55 193        |
| Úroky z poskytnutých úvěrů                            | 41 468         | 35 445        |
| Úroky z poskytnutého kolaterálu z finančních derivátů | 262            | 21            |
| <b>Celkem</b>   | <b>135 898</b> | <b>90 659</b> |

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

**4. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY**

| tis. Kč  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Úroky z přijatého kolaterálu z finančních derivátů | (864)        | (248)        |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>(864)</b> | <b>(248)</b> |

**5. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ**

Položka výnosy z akcií a podílů představuje výnosy z dividend ve výši 9 141 tis. Kč (2022: 30 352 tis. Kč).

**6. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ**

| tis. Kč  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Poplatek za předčasné splacení úvěru             | 480          | 2 079        |
| Poplatek za poskytnutý nevyčerpaný úvěrový rámec | 486          | 600          |
| Vstupní poplatky                                 | 599          | 802          |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>1 565</b> | <b>3 481</b> |

**7. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

| tis. Kč                      | 2023            | 2022            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Obhospodařovatelský poplatek | (54 687)        | (51 191)        |
| Depozitářský poplatek        | (2 146)         | (1 827)         |
| Ostatní poplatky a provize   | (11)            | (9)             |
| <b>Celkem</b>                | <b>(56 844)</b> | <b>(53 027)</b> |

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí za rok končící 31. prosince 2023 v souladu se statutem Fondu 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv (za rok končící 31. prosince 2022: 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv). Poplatek za měsíc prosinec se neúčtoval. 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.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(v tisících Kč)

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře u instituce UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. platí Fond roční poplatek za období 01. ledna 2023 do 31. května 2023 ve výši 0,05 % (31. prosince 2022: 0,05%) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, minimálně však částku 95 tis. Kč bez DPH.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře u instituce Raiffeisenbank, a.s. platí Fond roční poplatek od 1. června 2023 ve výši 0,045% (fakturovaný měsíčně tj. jedna dvanáctina ze sjednané roční sazby odměny). Ke stanovené částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v příslušné výši.

## 8. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

| tis. Kč  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Zisk/(Ztráta) z kurzových rozdílů                          | 237           | (274)         |
| Zisk/(Ztráta) ze spotových a z pevných termínových operací | 9 255         | 81 619        |
| Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu         | 62 491        | (56 472)      |
| <b>Celkem</b>  | <b>71 983</b> | <b>24 873</b> |

Zisk nebo ztráta z kurzových rozdílů představuje především zisk 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 prosinci roku 2023 došlo rozhodnutím ČNB ke snížení CZK úrokových sazeb. Tato změna způsobila významný pohyb v přecenění úvěrů na reálnou hodnotu v řádku Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu.

## 9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

| tis. Kč                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Externí poradenské služby  | (2 267)        | (1 353)        |
| Audit                      | (545)          | (333)          |
| Odměny investičního výboru | (176)          | (176)          |
| <b>Celkem</b>              | <b>(2 988)</b> | <b>(1 862)</b> |

## 10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Položka pohledávky za bankami představuje především běžné účty u instituce Raiffeisenbank, a.s. ve výši 77 770 tis. Kč (31. prosince 2022: 0 tis. Kč) a u instituce UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 70 963 tis. Kč).

Běžné účty jsou splatné na požádání.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(v tisících Kč)

Položka ostatní pohledávky ve výši 1 245 956 tis. Kč (31.prosince 2022: 958 394 tis. Kč) představují termínované vklady včetně naběhlých úroků u instituce Československá obchodní banka a.s. ve výši 422 371 tis. Kč (31.prosince 2022: 453 543 tis. Kč), Raiffeisen bank a.s. ve výši 0 tis. Kč (31.prosince 2022: 504 851 tis. Kč), Komerční banka, a.s. ve výši 401 167 tis. Kč (31.prosince 2022: 0 tis. Kč) a u PPF banka a.s. ve výši 422 418 tis. Kč (31.prosince 2022: 0 tis. Kč).

## 11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry v reálné hodnotě poskytnuté realitním společnostem, které jsou ovládány Fondem. Poskytnutý úvěr společnosti REF HP1 s.r.o. je splatný 31. prosince 2024 a 30.září 2033, 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 31.října 2033 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.

K 31. prosinci 2023

| Společník-dlužník            | Úroková sazba | Měna | Nominální hodnota+poplatek k úvěru | Reálná hodnota   |
|------------------------------|---------------|------|------------------------------------|------------------|
| tis. Kč                      |               |      |                                    |                  |
| REF HP1 s.r.o.               | 3,900%        | CZK  | 135 873                            | 131 420          |
| REF HP1 s.r.o.               | 6,500%        | CZK  | 148 853                            | 159 082          |
| Retail Park Písek, s.r.o.    | 4,017%        | CZK  | 141 348                            | 135 602          |
| Retail Park Písek, s.r.o.    | 4,000%        | CZK  | 40 698                             | 36 356           |
| Industrial Center CR1 s.r.o. | 4,050%        | CZK  | 306 655                            | 292 295          |
| Industrial Center CR1 s.r.o. | 4,050%        | EUR  | 7 418                              | 7 220            |
| DCH REAL s.r.o.              | 4,080%        | CZK  | 186 242                            | 166 782          |
| DCH REAL s.r.o.              | 6,700%        | CZK  | 26 260                             | 28 524           |
| Park Porubka s.r.o.          | 4,565%        | CZK  | 114 306                            | 106 151          |
| Park Porubka s.r.o.          | 4,565%        | EUR  | 1 236                              | 1 187            |
| <b>Celkem</b>                |               |      | <b>1 108 889</b>                   | <b>1 064 619</b> |

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> |

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(v tisících Kč)

## 12. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2023 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 Park Porubka, 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.září.2021. Nákup majetkové účasti Park Porubka s.r.o. proběhl 21.října 2021.Všechny společnosti působí v České republice.

K 31. prosinci 2023

| 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                           | 143 855                            | 6 620                         | 150 675 |
| Retail Park Písek, s.r.o.     | Hvězdova 1716/2b Praha 4 | 200                           | 42 292                             | 11 888                        | 54 380  |
| Industrial Center CR 1 s.r.o. | Hvězdova 1716/2b Praha 4 | 100                           | 81 971                             | 14 374                        | 96 445  |
| DCH REAL s.r.o.               | Hvězdova 1716/2b Praha 4 | 100                           | 143 910                            | 7 782                         | 151 792 |
| Park Porubka s.r.o.           | Hvězdova 1716/2b Praha 4 | 100                           | 78 983                             | (258)                         | 78 825  |

\*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2023

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2023

| Název Společnosti             | Příplatek do VK | Požizovací cena | Změna ocenění  | Celkem           |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| tis. Kč                       |                 |                 |                |                  |
| REF HP1 s.r.o.                | 62 196          | 232 401         | 115 708        | 410 305          |
| Retail Park Písek, s.r.o.     | -               | 138 713         | 106 177        | 244 890          |
| Industrial Center CR 1 s.r.o. | 73 741          | 196 886         | 241 588        | 512 215          |
| DCH REAL s.r.o.               | 149 100         | 144 675         | 54 954         | 348 729          |
| Park Porubka                  | 76 800          | 100             | 68 298         | 145 198          |
|                               | <b>361 837</b>  | <b>712 775</b>  | <b>586 725</b> | <b>1 661 337</b> |

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 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2022

| <b>Název Společnosti</b>      | <b>Příplatek do VK</b> | <b>Požizovací cena</b> | <b>Změna ocenění</b> | <b>Celkem</b>    |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| 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> |

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).

### 13. OSTATNÍ AKTIVA

| tis. Kč                                   | <b>31. 12. 2023</b> | <b>31. 12. 2022</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Kladné reálné hodnoty finančních derivátů | -                   | 35 938              |
| Ostatní pohledávky                        | 23                  | 20                  |
| <b>Celkem</b>                             | <b>23</b>           | <b>35 958</b>       |

### 14. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2023 je vydáno 2 841 188 207 kusů podílových listů Fondu (31. prosince 2022: 2 314 028 263 kusů podílových listů).

Vlastní kapitál je ve výši 3 987 814 tis. Kč (31. prosince 2022: 3 037 247 tis. Kč).

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2023 činila 1,4036 Kč (2022: 1,3125 Kč). Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

### 15. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

| tis. Kč                             | <b>31. 12. 2023</b> | <b>31. 12. 2022</b> |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí | 569 569             | 470 538             |
| <b>Celkem</b>                       | <b>569 569</b>      | <b>470 538</b>      |

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 27 647 tis. Kč. (31. prosince 2022: 24 765 tis. Kč).

### 16. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám představují přijatý kolaterál ve výši 0 tis. Kč související s finančními deriváty (31. prosince 2022: 19 250 tis. Kč) u instituce Komerční banka a.s.

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

## 17. OSTATNÍ PASIVA

| tis. Kč                                    | 31. 12. 2023  | 31. 12. 2022  |
|--|---------------|---------------|
| Záporné reálné hodnoty finančních derivátů | 9 119         | -             |
| Závazky z obchodování s cennými papíry     | 23 519        | 16 721        |
| Odložený daňový závazek                    | 27 647        | 24 765        |
| Ostatní závazky                            | 397           | 8 135         |
| <b>Celkem</b>                              | <b>60 682</b> | <b>49 621</b> |

## 18. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Položka výnosů a výdajů příštích období je ve výši 469 tis. Kč (31. prosince 2022: 4 621 tis. Kč). V této položce je zaúčtován zejména nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 4 340 tis. Kč).

## 19. REZERVY

K 31. prosinci 2023 Fond vykázal rezervu na daň z příjmů ve výši 740 tis. Kč (31. prosince 2022: 1 016 tis. Kč), vzhledem k tomu, že rezerva na daň z příjmu ve výši 4 313 tis. Kč (31. prosince 2022: 1 742 tis. Kč) byla ponížena o zálohy na daň z příjmu ve výši 3 573 tis. Kč (31. prosince 2022: 726 tis. Kč).

## 20. FINANČNÍ DERIVÁTY

### Nominální hodnota derivátů:

| tis. Kč         | 31. 12. 2023     |                  | 31. 12. 2022     |                  |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                 | Pohledávka       | Závazek          | Pohledávka       | Závazek          |
| Měnové forwardy | 1 052 800        | 1 056 380        | 1 056 148        | 1 009 454        |
| <b>Celkem</b>   | <b>1 052 800</b> | <b>1 056 380</b> | <b>1 056 148</b> | <b>1 009 454</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. 2023 |              | 31. 12. 2022  |          |
|-----------------|--------------|--------------|---------------|----------|
|                 | Kladná       | Záporná      | Kladná        | Záporná  |
| Měnové forwardy | -            | 9 119        | 35 938        | -        |
| <b>Celkem</b>   | <b>-</b>     | <b>9 119</b> | <b>35 938</b> | <b>-</b> |

Všechny měnové deriváty jsou splatné do jednoho roku.

Fond má uzavřené rámcové smlouvy o obchodování na finančních trzích včetně započtení s následujícími protistranami. Tabulka níže obsahuje výši reálných hodnot FX derivátů započtených dle této rámcové smlouvy a s nimi související výše kolaterálů přijatých nebo vydaných.

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

**Členění finančních derivátů dle protistran**

| tis. Kč                                    | 31.12.2023     | 31.12.2022    |
|--|----------------|---------------|
| <b>UniCredit Bank Czech Republic, a.s.</b> |                |               |
| aktiva                                     | 24             | 14 090        |
| pasiva                                     | (9 129)        | -             |
| <b>čistá pozice derivátů</b>               | <b>(9 105)</b> | <b>14 090</b> |
| <b>Komerční banka a.s.</b>                 |                |               |
| aktiva                                     |                | 21 848        |
| pasiva                                     |                | -             |
| <b>čistá pozice derivátů</b>               | <b>0</b>       | <b>21 848</b> |
| <b>Raiffeisenbank a.s. RB</b>              |                |               |
| pasiva                                     | (14)           | -             |
| <b>čistá pozice derivátů</b>               | <b>(14)</b>    | <b>0</b>      |

**21. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU**

*Společnost navrhuje rozdělení zisku Fondu roku 2023 následujícím způsobem:*

| tis. Kč  | Zisk / (Ztráta) | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období |
|--|-----------------|--|
| Zůstatek k 31. prosinci 2023 před rozdělením zisku za rok 2023 | -               | 106 066  |
| Zisk za rok 2023   | 146 863         | -  |
| <b>Návrh na rozdělení zisku za rok 2023:</b>                   |                 |  |
| Převod do neuhrazené ztráty/nerozděleného zisku                | (146 863)       | 146 863  |
| <b>Celkem</b>  | <b>-</b>        | <b>252 929</b>   |

**22. DAŇ Z PŘÍJMŮ**

**(a) Daň z příjmů**

| tis. Kč  | 2023          | 2022         |
|--|---------------|--------------|
| Splatná daň z příjmů                           | 4 313         | 1 742        |
| (Vratky)/doplatky daní za minulé účetní období | 5 338         | -            |
| Srážková daň                                   | 1 371         | 4 553        |
| <b>Celkem</b>                                  | <b>11 022</b> | <b>6 295</b> |

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

**(b) Daň z příjmů – daňová analýza**

| tis. Kč  | 2023            | 2022           |
|--|-----------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta před zdaněním                       | 157 891         | 94 228         |
| Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně         | (9 141)         | (30 352)       |
| Náklady zahrnuté do samostatného základu daně        | -               | -              |
| Nedaňové přecenění úvěrů v běžném roce               | (62 491)        | -              |
| Daňový základ  | 86 259          | 63 876         |
| Odpočet daňové ztráty                                | -               | (29 034)       |
| Daňový základ  | 86 259          | 34 842         |
| <b>Daň z příjmů za běžné období ve výši 5%</b>       | <b>(4 313)</b>  | <b>(1 742)</b> |
| Samostatný základ daně                               | 9 141           | 30 352         |
| <b>Daň ze samostatného základu daně-srážková daň</b> | <b>(1 371)</b>  | <b>(4 553)</b> |
| <b>Daň splatná za běžné účetní období celkem</b>     | <b>(5 684)</b>  | <b>(6 295)</b> |
| (Vratky)/doplatky daní za minulé účetní období       | (5 338)         | -              |
| <b>Celkem</b>  | <b>(11 022)</b> | <b>(6 295)</b> |

Doplatek daně za minulé období souvisí se změnou daňového posouzení přecenění z úvěrů. Bylo podáno dodatečné daňové přiznání, které vyústilo k zaplacení daně ve výši 5% z kumulativního rozdílu na úvěrech k 31.12.2023.

**23. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

V této kapitole jsou vykázány transakce fondu s obhospodařovatelem fondu Raiffeisen investiční společností (RIS) a za jednotlivými SPV. Ve zvláštní tabulce jsou pak zachyceny vztahy s Raiffeisenbank, a.s. (RBCZ). RBCZ je osoba přímo ovládající obhospodařovatele Fondu RIS a pro Fond poskytuje depozitářské služby.

| tis. Kč                                       | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|--------------|--------------|
| <b>Aktiva</b>                                 |              |              |
| Poskytnuté úvěry                              | 1 064 619    | 769 682      |
| Účasti v Realitních společnostech             | 1 661 337    | 1 276 758    |
| <b>Pasiva</b>                                 |              |              |
| Úplata za obhospodařování placená Společnosti | -            | 4 340        |
| Ostatní závazky                               | -            | 8 033        |

| tis. Kč                                       | 2023     | 2022     |
|---|----------|----------|
| <b>Výnosy</b>                                 |          |          |
| Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů           | 41 468   | 35 445   |
| Výnosy z poplatků a provizi                   | 1 565    | 3 481    |
| Výnosy z akcií a podílů                       | 9 141    | 30 352   |
| <b>Náklady</b>                                |          |          |
| Úplata za obhospodařování placená Společnosti | (54 687) | (51 191) |
| Náklady na externí poradenství                | (1 693)  | (613)    |

| tis. Kč                           | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Podrozvahová aktiva</b>        |              |              |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 4 049 705    | 3 111 755    |
| Poskytnuté přísliby a záruky      | 209 259      | 101 891      |

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

**Transakce s RBCZ**

| tis. Kč                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| <b>Aktiva</b>                               |            |            |
| Pohledávky za bankami – splatné na požádání | 77 770     | -          |
| Pohledávky za bankami – ostatní pohledávky  | -          | 504 851    |
| <b>Pasiva</b>                               |            |            |
| DP depozitářský poplatek                    | 181        | -          |
| Měnové forwardy záporná                     | 13         | -          |

| tis. Kč                      | 2023    | 2022*  |
|------------------------------|---------|--------|
| <b>Náklady</b>               |         |        |
| Depozitářský poplatek        | (1 258) | -      |
| <b>Výnosy</b>                |         |        |
| Úroky z termínovaných vkladů | 23 714  | 18 904 |

\* období 2022 není srovnatelné – RBCZ je depozitářem od 1.6.2023

| tis. Kč                      | 31.12.2023        |                | 31.12.2022        |                |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Podrozvahová aktiva a pasiva | <b>Pohledávky</b> | <b>Závazky</b> | <b>Pohledávka</b> | <b>Závazek</b> |
| Měnové forwardy              | 1 014             | 1 003          | -                 | -              |

**24. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY**

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 209 259 tis. Kč (31. prosince 2022: 101 891 tis. Kč) a to za společností Retail Park Písek, s.r.o. ve výši 8 630 tis. Kč (31. prosince 2022: 4 630 tis. Kč), za společností REF HP1 s.r.o. ve výši 33 432 tis. Kč (31. prosince 2022: 11 960 tis. Kč), za společností Industrial Center CR1 s.r.o. ve výši 35 135 tis. Kč (31. prosince 2022: 15 135 tis. Kč), za společnost DCH REAL s.r.o. ve výši 131 000 tis. Kč (31. prosince 2022: 60 000 tis. Kč) a za společností Park Porubka s.r.o. ve výši 1 062 tis. Kč (31. prosince 2022: 10 166 tis. Kč).

**25. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

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

**26. 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.

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2023-31.12.2023

(v tisících Kč)

**(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<br>měs.     | Od 3 měs.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let        | Bez<br>specifik.   | Celkem           |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| <b>K 31. prosinci 2023</b>          |                  |                        |                       |                  |                    |                  |
| Pohledávky za bankami               | 1 323 726        | -                      | -                     | -                | -                  | <b>1 323 726</b> |
| Pohledávky za neban. subjekty       | -                | 131 420                | 435 117               | 498 082          | -                  | <b>1 064 619</b> |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | -                | -                      | -                     | -                | 1 661 337          | <b>1 661 337</b> |
| Ostatní aktiva                      | 23               | -                      | -                     | -                | -                  | <b>23</b>        |
| <b>Celkem</b>                       | <b>1 323 749</b> | <b>131 420</b>         | <b>435 117</b>        | <b>498 082</b>   | <b>1 661 337</b>   | <b>4 049 705</b> |
| Ostatní pasiva                      | 29 375           | 3 660                  | -                     | -                | 27 647             | <b>60 682</b>    |
| Výnosy a výdaje příštích období     | 469              | -                      | -                     | -                | -                  | <b>469</b>       |
| Rezervy                             | -                | 740                    | -                     | -                | -                  | <b>740</b>       |
| Vlastní kapitál                     | -                | -                      | -                     | -                | 3 987 814          | <b>3 987 814</b> |
| <b>Celkem</b>                       | <b>29 844</b>    | <b>4 400</b>           | -                     | -                | <b>4 015 461</b>   | <b>4 049 705</b> |
| <b>Poskytnuté přísliby a záruky</b> | <b>209 259</b>   | -                      | -                     | -                | -                  | <b>209 259</b>   |
| <b>GAP</b>                          | <b>1 503 164</b> | <b>127 020</b>         | <b>435 117</b>        | <b>498 082</b>   | <b>(2 354 124)</b> | <b>209 259</b>   |
| <b>Kumulativní GAP</b>              | <b>1 503 164</b> | <b>1 630 184</b>       | <b>2 065 301</b>      | <b>2 563 383</b> | <b>209 259</b>     | -                |

**Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu**

| tis. Kč                             | Do 3<br>měs.     | Od 3 měs.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let        | Bez<br>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>3 062 012</b>   | <b>3 111 755</b> |
| <b>Poskytnuté přísliby a záruky</b> | <b>101 891</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>     | -                |

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

**(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.

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

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.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad<br>5 let   | Celkem           |
|-------------------------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| <b>K 31. prosinci 2023</b>    |                  |                        |                       |                |                  |
| <b>Aktiva</b>                 |                  |                        |                       |                |                  |
| Pohledávky za bankami         | 1 323 726        | -                      | -                     | -              | <b>1 323 726</b> |
| Pohledávky za neban. subjekty | -                | 131 420                | 435 117               | 498 082        | <b>1 064 619</b> |
| <b>Celkem</b>                 | <b>1 323 726</b> | <b>131 420</b>         | <b>435 117</b>        | <b>498 082</b> | <b>2 388 345</b> |

**Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu**

| tis. Kč                       | Do 3 měs.        | Od 3 měs.<br>do 1 roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad<br>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>    |

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 2023</b>      |              |     |                  |                  |
| Pohledávky za bankami           | 884          | -   | 1 322 842        | <b>1 323 726</b> |
| Pohledávky za neban. subjekty   | 8 654        | -   | 1 055 965        | <b>1 064 619</b> |
| Účasti s rozhodujícím vlivem    | -            | -   | 1 661 337        | <b>1 661 337</b> |
| Ostatní aktiva                  | -            | -   | 23               | <b>23</b>        |
| <b>Celkem</b>                   | <b>9 538</b> | -   | <b>4 040 167</b> | <b>4 049 705</b> |
| Ostatní pasiva                  | 9 119        | -   | 51 563           | <b>60 682</b>    |
| Výnosy a výdaje příštích období | -            | -   | 469              | <b>469</b>       |
| Rezervy                         | -            | -   | 740              | <b>740</b>       |
| Vlastní kapitál                 | -            | -   | 3 987 814        | <b>3 987 814</b> |
| <b>Celkem</b>                   | <b>9 119</b> | -   | <b>4 040 586</b> | <b>4 049 705</b> |

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

**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> |

**27. 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 2023**

| tis. Kč                      | ČR               | EU | Ostatní<br>Evropa | Ostatní | Celkem           |
|------------------------------|------------------|----|-------------------|---------|------------------|
| Pohledávky za bankami        | 1 323 726        | -  | -                 | -       | <b>1 323 726</b> |
| Pohledávky za neban.subjekty | 1 064 619        | -  | -                 | -       | <b>1 064 619</b> |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 1 661 337        | -  | -                 | -       | <b>1 661 337</b> |
| Ostatní aktiva               | 23               | -  | -                 | -       | <b>23</b>        |
| <b>Celkem</b>                | <b>4 049 705</b> | -  | -                 | -       | <b>4 049 705</b> |

**Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů**

**K 31. prosinci 2022**

| tis. Kč                      | ČR               | EU | Ostatní<br>Evropa | Ostatní | Celkem           |
|------------------------------|------------------|----|-------------------|---------|------------------|
| 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 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



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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

diverzifikovaný. V situaci, kdy není u instrumentu odvětvová struktura sledování, zveřejňujeme instrument v kategoriích „Ostatní“.

**Členění finančních aktiv dle segmentu trhu**

| tis. Kč  | 31. 12. 2023     | 31. 12. 2022     |
|--|------------------|------------------|
| <b>Pohledávky za bankami – splatné na požádání</b> |                  |                  |
| <b>R1</b>  |                  |                  |
| Bankovní sektor                                    | 77 770           | 70 963           |
| <b>Pohledávky za bankami – ostatní pohledávky</b>  |                  |                  |
| <b>R1</b>  |                  |                  |
| Bankovní sektor                                    | 1 245 956        | 958 394          |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>1 323 726</b> | <b>1 029 357</b> |
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                |                  |                  |
| <b>R3</b>  |                  |                  |
| Nemovitostní majetkové účasti                      | 1 661 337        | 1 276 758        |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>1 661 337</b> | <b>1 276 758</b> |
| <b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>         |                  |                  |
| <b>R3</b>  |                  |                  |
| Nemovitostní majetkové účasti                      | 1 064 619        | 769 682          |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>1 064 619</b> | <b>769 682</b>   |
| <b>Kladné reálné hodnoty finančních derivátů</b>   |                  |                  |
| <b>R1</b>  |                  |                  |
| Bankovní sektor                                    | -                | 35 938           |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>-</b>         | <b>35 938</b>    |
| <b>Celkem</b>                                      | <b>4 049 682</b> | <b>3 111 735</b> |

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

K 31.12.2023

| tis. Kč                             | Úroveň 1         | Úroveň 2     | Úroveň 3         | Celkem           |
|-------------------------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami               | 1 323 726        | -            | -                | 1 323 726        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | -                | -            | 1 064 619        | 1 064 619        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | -                | -            | 1 661 337        | 1 661 337        |
| Ostatní aktiva                      | 23               | -            | -                | 23               |
| <b>Celkem</b>                       | <b>1 323 749</b> | <b>-</b>     | <b>2 725 956</b> | <b>4 049 705</b> |
| Ostatní pasiva                      | 51 563           | 9 119        | -                | 60 682           |
| Z toho záporné hodnoty derivátů     | -                | 9 119        | -                | 9 119            |
| <b>Celkem</b>                       | <b>51 563</b>    | <b>9 119</b> | <b>-</b>         | <b>60 682</b>    |

**Citlivostní analýza**

K 31.12.2023

|                     |         |         |         |         |         |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Roční výše pronájmu | 168 551 | 172 987 | 177 422 | 181 858 | 186 293 |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|

**Citlivostní analýza nemovitostního portfolia (výše tržní hodnoty nemovitostí v SPV společnostech v tis CZK)**

| Změna výše příjmů   |        | -5,00%    | -2,50%    | 0,00%     | 2,50%     | 5,00%     |
|---------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Změna výnosové míry | -0,50% | 2 797 810 | 2 871 436 | 2 945 063 | 3 018 689 | 3 092 316 |
|                     | -0,25% | 2 686 332 | 2 757 025 | 2 827 718 | 2 898 411 | 2 969 104 |
|                     | 0,00%  | 2 583 398 | 2 651 382 | 2 719 366 | 2 787 351 | 2 855 335 |
|                     | 0,25%  | 2 488 061 | 2 553 536 | 2 619 012 | 2 684 487 | 2 749 962 |
|                     | 0,50%  | 2 399 510 | 2 462 655 | 2 525 800 | 2 588 945 | 2 652 090 |

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

**Členění aktiv a pasiv dle úrovní ocenění dle úrovní 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        | -             | -                | <b>1 029 357</b> |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | -                | -             | 769 682          | <b>769 682</b>   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | -                | -             | 1 276 758        | <b>1 276 758</b> |
| Ostatní aktiva                      | 20               | 35 938        | -                | <b>35 958</b>    |
| Z toho kladné hodnoty derivátů      | -                | 35 938        | -                | <b>35 938</b>    |
| <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           | -             | -                | <b>19 250</b>    |
| Ostatní pasiva                      | 49 621           | -             | -                | <b>49 621</b>    |
| <b>Celkem</b>                       | <b>68 871</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 nemovitostí v SPV společnostech v tis CZK)**

| Změna výše příjmů   |        | -5,00%    | -2,50%    | 0,00%     | 2,50%     | 5,00%     |
|---------------------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Změna výnosové míry | -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 |

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 31.12.2023.

**Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů**

**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

| tis. Kč                               | ČR             | Celkem          |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy       | 135 898        | <b>135 898</b>  |
| Náklady na úroky a podobné náklady    | (864)          | <b>(864)</b>    |
| Výnosy z akcií a podílů               | 9 141          | <b>9 141</b>    |
| Výnosy z poplatků a provizí           | 1 565          | <b>1 565</b>    |
| Náklady na poplatky a provize         | (56 844)       | <b>(56 844)</b> |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 71 983         | <b>71 983</b>   |
| Správní náklady                       | (2 988)        | <b>(2 988)</b>  |
| Daň z příjmu                          | (11 028)       | <b>(11 028)</b> |
| <b>Celkem</b>                         | <b>146 863</b> | <b>146 863</b>  |

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

Za období 1.1.2023-31.12.2023  
(v tisících Kč)

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

**28. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2023.