

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

**Výroční zpráva
25.5. – 31.12.2017**

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

Obchodní firma: Raiffeisen investiční společnost a.s.
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Hvězdova 1716/2b,
140 78 Praha 4 – Nusle
Česká republika
IČO: 29146739
Obchodní rejstřík: spisová značka B18837 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 21.12.2012 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: +420 800 900 900
Fax: +420 234 402 223
Internetová adresa společnosti: www.rfis.cz

Seznam obhospodařovaných fondů k 31.12.2017

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2017 celkem 17 otevřených podílových fondů.

Standardní fondy

- Raiffeisen fond dluhopisových příležitostí (ISIN CZ0008473998, ISIN CZ0008474921)
- 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 CZ0008474848)
- Raiffeisen fond flexibilního růstu (ISIN CZ0008474871)
- Raiffeisen fond amerických akcií (ISIN CZ0008475175)
- Raiffeisen fond evropských akcií (ISIN CZ0008475266)
- Raiffeisen fond emerging markets akcií (ISIN CZ0008475274)

Speciální fondy

- Raiffeisen chráněný fond ekonomických cyklů (ISIN CZ0008474038)
- Raiffeisen privátní fond dynamický (ISIN CZ0008474350)
- Raiffeisen fond alternativní (ISIN CZ0008474368, ISIN CZ0008474954)
- Raiffeisen fond optimálního rozložení (ISIN CZ0008474731)
- Raiffeisen fond dividendový (ISIN CZ0008475027)
- Raiffeisen realitní fond (ISIN CZ0008475100)

Fond kvalifikovaných investorů

- LEONARDO (ISIN CZ0008474525)

Smlouva o částečném obhospodařování investičního fondu Raiffeisen-Czech-Click Fund II (ISIN AT0000A0QRK9) uzavřená mezi Společností a Raiffeisen Kapitalanlage – Gesellschaft m.b.H. dne 1. července 2013 byla ukončena ke dni 31. prosince 2016. V průběhu roku 2017 z této smlouvy plynuly ještě dodatečné platby.

Raiffeisen realitní fond (dále jen „Fond“)
výroční zpráva za období 25.5.2017 - 31.12.2017

Měna:	Kč
ISIN kapitalizační třídy:	CZ0008475100
Jmenovitá hodnota podílového listu:	Nemá
Forma fondu:	otevřený podílový fond
Typ fondu dle AKAT:	smíšený
Datum vzniku:	25.5.2017

Obhospodařovatel fondu

Fond obhospodařuje Raiffeisen investiční společnost a.s. Společnost neuzavřela s žádnou osobou smlouvu na činnost hlavního podpůrce fondu dle ustanovení § 85 až 91 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Depozitář fondu

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

Auditor

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

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků Podílníků. Fond investuje zejména do Nemovitostí a Nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné Nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého majetku Nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství Nemovitostní 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, sítňová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod.

Portfolio manažer fondu

Vít Svoboda

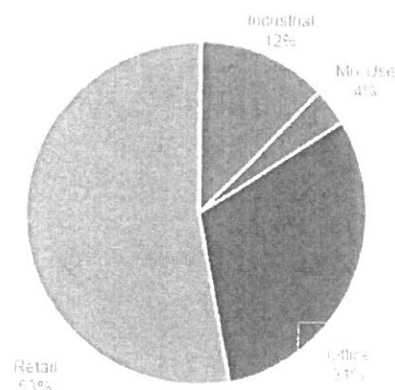
Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economic and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	13 let
Portfolio manažer v RIS	od 1.2.2017

Komentář portfolio manažera

Rok 2017 byl z hlediska realizovaných transakcí v regionu střední a východní Evropy velmi pozitivní. Sledovaný objem transakcí se z maxima roku 2016 zvýšil v roce 2017 o 3,3% na 12,98 miliard EUR, dle statistik JLL¹. Zvýšení objemu transakcí bylo dáno jak charakterem jednotlivých akvizic, tak zejména pokračujícím zájmem investorů napříč trhem, ale i celým segmentem aktiv. Díky tomuto vývoji došlo jak na českém, tak polském trhu k dosažení druhého největšího objemu transakcí.

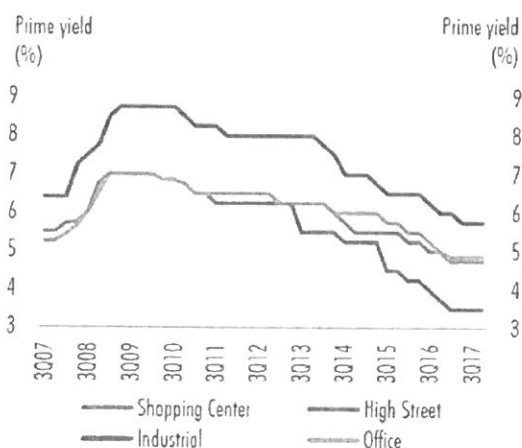
Odhadovaný objem transakcí ČR v roce 2017 je cca 3,3 – 3,5 miliard EUR². Z pohledu segmentu trhu tvořil největší podíl transakcí prodej administrativních objektů (37 transakcí, resp. 31% z celkového objemu), retail (28 transakcí, resp. 53% z celkového objemu). Důležitým faktorem je skutečnost, že více jak polovina transakcí proběhla na území Prahy. Z největších transakcí roku 2017 lze uvést prodej Olympie Brno, CBRE GI portfolia (Nisa Liberec, Zlatý Anděl a Olympia Plzeň), Metropole Zličín nebo OC Letňany.

Graf: Podíl investic dle segmentu v roce 2017



Obrázek 1 – zdroj: Zdroj: Cushman&Wakefield: Celkový objem investic... 25.1.2018

Realitní trh zároveň ovlivňoval volný kapitál. Investoři zaměřili svůj zájem na nákup nemovitostí s vyšším výnosem – v porovnání s nízkým zhodnocením klasických investic do akcií a dluhopisů. Tato skutečnost měla pozitivní vliv na množství a druh nabízených nemovitostí. Negativní stránkou této skutečnosti byl požadavek prodávajících dosahovat výnosy pod úroveň předkrizového období roku 2007. Proběhli přeproje nemovitostí pořízených před krizí za stejné, ale i vyšší ceny. A to i přes skutečnost, že jsou o deset let starší. High streetové transakce atakují výnos 3,5%, viz graf níže.



Source: CBRE Research, Q4 2017

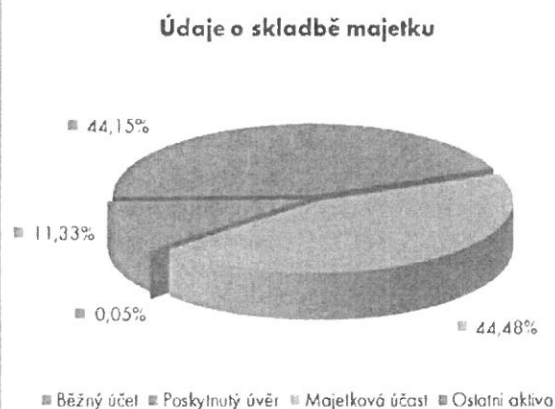
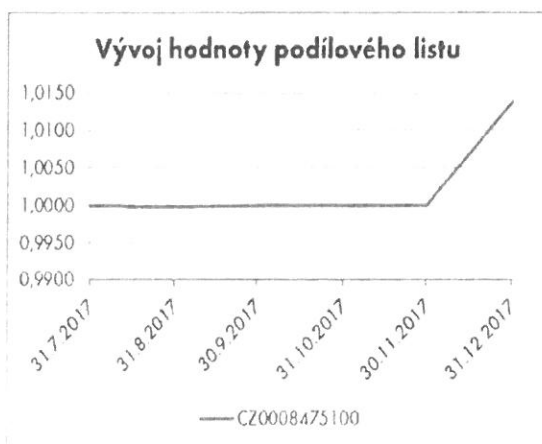
¹ Zdroj: JLL – H2 2017 CEE Investment Market

² Zdroj: Cushman&Wakefield: Celkový objem investic... 25.1.2018 a viz 1

Finanční ukazatele	31. prosince 2017	25. května 2017
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	279 549	-
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,0139	-
Zisk /(ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(1 637)	-
Počet podílových listů, ks	275 730 166	-

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 25.5.2017 - 31.12.2017

ISIN	Vydané podílové listy		Odkoupené podílové listy		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	275 730 166	275 726	0	0	275 730 166	275 726



Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni 31.12.2017

Přehled majetku	Tržní cena celkem (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Běžné účty	31 904	11,33
Poskytnutý úvěr	124 317	44,15
Majetková účast	125 241	44,48

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

Fond nabyt dne 5.12.2017 100% účast v nemovitostní společnosti REF HP1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4.

Raiffeisen fond realitní

Výroční zpráva 25.5. – 31.12.2017

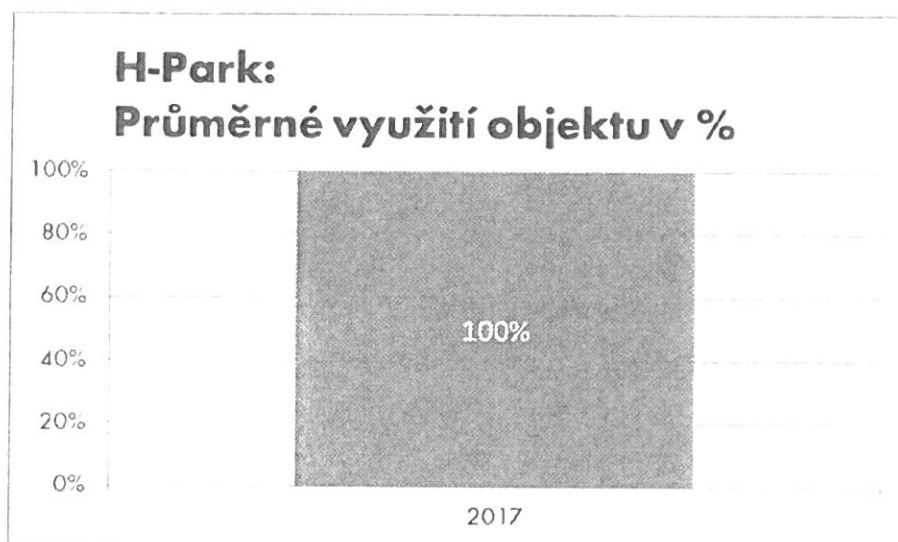
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku.

Identifikaci nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je 100% pronajata a využívána.



*** Údaje od doby pořízení, tj. 5.12.2017 - 31.12.2017**

Stručný popis nemovitosti

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

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - REF HPI s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Raiffeisen fond realitní

Výroční zpráva 25.5. – 31.12.2017

Služebnosti, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	1684/2, 1684/32, 1689/2, 1692	TB V7596/2012 Z7849/2013	2.5.2012 16.5.2012	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1258-8/2012
2	1692	ED V1314/2015	31.10.2014 19.1.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-105/2014
3	1697/2	ED V1314/2015	31.10.2014 19.1.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy E.ON Distribuce, a.s., v rozsahu dle GP 1314/2015-702
4	1692, 1693/8	ED V6076/2015	2.12.2014 11.3.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-104/2014
5	1684/32, 1692, 1697/4	TB V23021/2015	16.8.2015 9.9.2015	zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení podle čl. II. A III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1438-230/2014

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 22.11.2017.

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

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

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

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

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

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

Obchodní společnost REF HPI s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČ: 06634206, právní forma: společnost s ručením omezeným (dále též jen "REF HPI s.r.o.") vznikla rozdělením obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 27571866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114123, právní forma: společnost s ručením omezeným, založené a existující podle práva České republiky (dále jen "RLRE Carina Property, s.r.o."), jako rozdělované obchodní společnosti, a to v důsledku rozdělení obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., formou odštěpení se vznikem nové společnosti s obchodní firmou REF HPI s.r.o. Na nově vzniklou obchodní společnost REF HPI s.r.o. přešla odštěpená část jmění obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., podle Projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 24.10.2017.

Nemovitost byla součástí odštěpené části jmění. Právní účinky odštěpení nastaly dle projektu rozdělení v souladu s § 59 zákona č. 125/2008 Sb. ke dni zápisu odštěpení do obchodního rejstříku – tedy ke dni 28.11.2017. K tomuto dni se společnost REF HPI s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

Informace o členech výboru odborníků

Ing. Přemysl Chaloupka, den vzniku funkce 1.5.2017

Ředitel české pobočky mezinárodní realitně poradenské společnosti Knight Frank, v které působí již od roku 1995, původně spol. Ryden. Přemysl Chaloupka vystudoval České vysoké učení technické v Praze, obor pozemní stavby a ekonomika. Absolvoval dvouletý pracovní studijní pobyt v USA (Alberici & Harlan Company, St. Louis, Missouri) a kurz oceňování na VUT v Brně, který ukončil jako kvalifikovaný odhadce.

Aneta Lendvayová, den vzniku funkce 1.5.2017

Od roku 2014 je vedoucím oddělení oceňování mezinárodní realitně poradenské společnosti Cushman & Wakefield, kde je zaměstnána od roku 2011. Od roku 2013 členkou Královského institutu kvalifikovaných znalců RICS. V rámci předchozí praxe pracovala jako úvěrový analytik v odd. financování komerčních nemovitostí EUROHYPO AG, Relationship manažer odd. financování komerčních nemovitostí Istrobanka, a.s. na Slovensku a v HVB Bank Slovakia v rámci odd. Management rizik – úvěry pro fyzické osoby.

Ing. Jaromír Smetana, den vzniku funkce 1.5.2017

Více jak dvacetileté zkušenosti s komerčními nemovitostmi. Od roku 2015 vlastník a jednatel realitní kanceláře RealAd s.r.o. V letech 1994 – 2015 působil na různých manažerských a řídících pozicích (Head of Agency, Managing Director, Supervisory Board member) v mezinárodní realitně poradenské společnosti DTZ. Absolvent Fakulty Elektrotechnické na ČVUT, postgraduálního studia angličtiny na PF UK a Institutu oceňování majetku (IOM) při VŠE.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem fondu a jeho pracovníkům nebo vedoucích osobám za období končící k 31.12.2017.

	Počet	Pevná složka v tis. Kč	Pohyblivá složka v tis. Kč	Odměny za zhodnocení kapitálu v tis. Kč
Pracovníci	21	20 354	4 607	-
z toho: vedoucí osoby	7	11 093	2 906	-

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu za období končící k 31.12.2017.

	v tis. Kč
Pracovníci	16 433
z toho: vedoucí osoby	13 999

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

V průběhu účetního období nedošlo k žádným změnám údajů uvedených ve statutu.

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 4. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE a 6. 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. U fondu nebyly v rozhodném období uzavírány finanční deriváty. Byly sledovány a kontrolovány rizika specifická pro nemovitostní fond, a to těmito investičními limity: Hodnota Nemovitosti nabývané do jmění Fondu nesmí v době jejího nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu (v prvních 3 letech platí 60%). Celková hodnota Nemovitostí, které se oceňují porovnávacím způsobem, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu.

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

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

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

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

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

Doplňující informace

Fond v roce 2017 nevynaložil žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu ani nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

Významné události po datu účetní závěrky

Kromě významných událostí uvedených v účetní závěrce fondu nejsou vedení Společnosti k datu sestavení výroční zprávy známy žádné významné následné události, které by ovlivňovaly účetní závěrku za období končící 31. prosince 2017.

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

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2017**

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: 24.1.2018

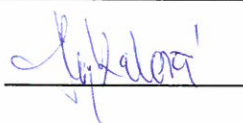
ROZVAHA
k 31.12.2017

tis. Kč	Bod	31.12.2017	25.5.2017	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7	31 904	-
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		31 904	-
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	8	124 317	-
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		124 317	-
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	9	125 241	-
11	Ostatní aktiva	10	133	-
Aktiva celkem			281 595	-

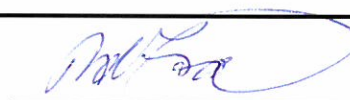
tis. Kč	Bod	31.12.2017	25.5.2017	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	13	1 628	-
5	Výnosy a výdaje příštích období	14	418	-
12	Kapitálové fondy	11	275 726	-
13	Oceňovací rozdíly	12	5 187	-
	<i>c) z přepočtu účastí</i>		5 187	-
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	15	(1 364)	-
Pasiva celkem			281 595	

tis. Kč	Bod	31.12.2017	25.5.2017	
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
Podrozvahová aktiva				
1	Poskytnuté přísliby a záruky	18	16 041	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	19	281 593	-

Sestavil/a:



Schválil/a:



Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond

Raiffeisen investiční společnost a.s.

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

IČO: 29146739

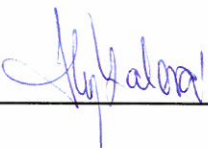
Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 24.1.2018


VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 25.5.-31.12.2017

tis. Kč	Bod	25.5.-31.12.2017
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	3	358
5 Náklady na poplatky a provize	4	(338)
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	5	4
9 Správní náklady	6	(1 388)
<i>b) ostatní správní náklady</i>		<i>(1 388)</i>
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		(1 364)
23 Daň z příjmů	16	-
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		(1 364)

Sestavil/a:



Schválil/a:



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: 24.1.2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období 25.5.-31.12.2017

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 25.5.2017	-	-	-	-
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	(1 364)	(1 364)
Podílové listy prodané	275 726	-	-	275 726
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	5 187	-	5 187
Převody do fondů	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2017	275 726	5 187	(1 364)	279 549

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. (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). Statut Fondu dále obsahuje informace o investičních cílech a strategiích.

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

Údaje o investiční společnosti

Investiční společnost, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČ 29146739, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č.j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití k účasti na podnikání (kolektivní investování).

Předmět podnikání Společnosti

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

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

Informace o depozitáři

Depozitářské služby poskytuje od 6. února 2014 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 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.

(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.

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 2017.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

(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, devíz, 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.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

V případě, že finanční závazek nebo jeho část zanikne (např. tím, že povinnost definovaná smlouvou je splněna, zrušena nebo skončí její platnost), účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou finančního závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cenné papíry

V souladu se strategií Fondu jsou všechny cenné papíry klasifikovány jako cenné papíry oceňované reálnou hodnotou. 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.

Úrokový výnos

Úrokovým výnosem se:

- a) 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.
- b) u bezkuponových dluhopisů a směnek rozumí nabíhající rozdíl mezi jmenovitou hodnotou a pořizovací cenou.

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

Odučtování cenných papírů

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

(c) Pohledávky a opravné položky

Provozní pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o případnou opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka nebo v případě, že pravděpodobnost jejich zaplacení není reálná.

Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

(d) Finanční deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- a) jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- b) ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- c) bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

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“.

(e) Prostředky podílníků

Fond nemá základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Kapitálové fondy

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

Emisní ážio

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu.

(f) 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.

(g) Přepočet 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“.

(h) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou účasti v Realitních společnostech zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

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 v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně. V případě trvalého snížení hodnoty účastí v Realitních společnostech je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(i) **Pohledávky za nebankovními subjekty**

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě. Následně jsou poskytnuté úvěry vykázány v reálné hodnotě. Přecenění na reálnou hodnotu je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z majetku a závazků“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně. Související kursové rozdíly z přecenění jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(j) **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%.

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.

(k) **Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend**

Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu.

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.

3. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Úroky z poskytnutých úvěrů	358
Celkem	358

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

4. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Obhospodařovatelský poplatek	320
Depozitářský poplatek	12
Ostatní poplatky a provize	6
Celkem	338

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí v souladu se statutem Fondu 1,75 % z nemovitostních aktiv a 0,20 % z ostatních aktiv.

Poplatek za administraci není účtován.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, platí Fond poplatek ve výši 0,0605% z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

5. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Zisk z finančních operací	4
Celkem	4

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Externí poradenské služby	1 283
Audit	12
Odměny investičního výboru	93
Celkem	1 388

7. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Položka pohledávky za bankami představuje běžné účty u instituce UniCredit bank Czech Republic and Slovakia ve výši 31 879 tis. Kč (k 25.5.2017: 0 tis. Kč) a běžný účet u instituce Raiffeisen Bank a.s, ve výši 25 tis.Kč (k 25.5.2017: 0 tis. Kč).

Běžné účty jsou splatné na požádání.

8. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěr v reálné hodnotě včetně naběhlých úroků poskytnuté Realitní společnosti, která je ovládaná Fondem. Poskytnutý úvěr je splatný 31. prosinci 2024.

Při stanovení reálné hodnoty Společnost zohlednila očekávanou splatnost úvěrů.

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
REF HPI s.r.o.	3,9%	CZK	124 317	124 317
Celkem			124 317	124 317

9. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2017 100% podíl ve společnosti REF HP I s.r.o. Datum nákupu majetkové účasti proběhl dne 5. prosince 2017. Společnost působí v České republice.

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
REF HP I	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	83 812	2 061	86 073

*údaje na základě neauditované účetní závěrky k 31. prosinci 2017

Tržní hodnota účasti k 31. prosinci 2017

tis. Kč	Celkem
Pořizovací cena	10 740
Příplatky do VK v roce 2017	109 041
Změna tržního ocenění	5 460
	125 241

10. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2017	25.5.2017
Pohledávky z obchodního styku	132	-
Ostatní aktiva	1	-
Celkem	133	-

11. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2017 je vydáno 275 730 166 kusů podílových listů Fondu.

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2017 činila 1,0139 Kč. Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

12. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 25. květnu 2017	-
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	5 187
Zůstatek k 31. prosinci 2017	5 187

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 273 tis. Kč.

13. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2017	25. 5. 2017
Závazky z obchodního styku	1 355	-
Odložený daňový závazek	273	-
Celkem	1 628	-

14. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

V položce výdajů příštích období je zaúčtován zejména nevyfakturovaný obhospodařovatelský poplatek za prosinec ve výši 319 tis. Kč.

15. NÁVRH UHRAZENÍ ZTRÁTY

Představenstvo Společnosti navrhuje uhrazení ztráty roku 2017 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. prosinci 2017 před uhrazením ztráty za rok 2017	(1 364)	-
Návrh uhrazení ztráty za rok 2017:		
Převod do neuhrazené ztráty	1 364	(1 364)
Celkem	-	(1 364)

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Daň z příjmů / odložená	-
Celkem	-

(b) Daň z příjmů – daňová analýza

tis. Kč	25.5.-31.12.2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	(1 364)
Mezisoučet	(1 364)
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	-

17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. 12. 2017	25. 5. 2017
Aktiva		
Poskytnuté úvěry	124 317	-
Účasti v Realitních společnostech	125 241	-
Pasiva		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	319	-
Závazky z obchodního styku	1 293	-
<hr/>		
tis. Kč	25.5.-31.12.2017	
Výnosy		
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů		358
Náklady		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti		319
Náklady na externí poradenství		1 200
<hr/>		
tis. Kč	31. 12. 2017	25. 5. 2017
Podrozvahová aktiva		
Hodnoty předané k obhospodařování	281 593	-
Poskytnuté přísliby a záruky	16 041	-

18. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 16 041 tis.Kč (k 25.5.2017: 0 tis. Kč) za společnosti REF HPI s.r.o.

19. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti. Položka hodnoty předané k obhospodařování zahrnuje zahraniční a tuzemské cenné papíry, termínované vklady a dále zůstatky na běžných účtech.

20. 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, citlivost na změnu úrokových sazeb a alokace do cenných papírů s akciovou expozicí.

Tržní rizika jsou měřena metodou Value at Risk („VaR“). Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Hodnota Value at Risk je měřena na bázi jednoletého intervalu držby a hladiny spolehlivosti 99 %.

(b) Riziko likvidity

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

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2017						
Pohledávky za bankami	31 904	-	-	-	-	31 904
Pohledávky za neban.subjekty	358	-	-	123 959	-	124 317
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	125 241	125 241
Ostatní aktiva	133	-	-	-	-	133
Celkem	32 395	-	-	123 959	125 241	281 595
Ostatní pasiva	1 628	-	-	-	-	1 628
Výnosy a výdaje příštích období	418	-	-	-	-	418
Vlastní kapitál	-	-	-	-	279 549	279 549
Celkem	2 046	-	-	-	279 549	281 595
GAP	30 349	-	-	123 959	(154 308)	-
Kumulativní GAP	30 349	30 349	30 349	154 308	-	

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.

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.

**Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond,
Raiffeisen investiční společnost a.s.
Období končící 31. prosince 2017**

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2017					
Pohledávky za bankami	31 904	-	-	-	31 904
Pohledávky za neban.subjekty	358	-	-	123 959	124 317
Celkem	32 262	-	-	123 959	156 221

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	Kč	Celkem
K 31. prosinci 2017				
Pohledávky za bankami	-	-	31 904	31 904
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	124 317	124 317
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	125 241	125 241
Ostatní aktiva	-	-	133	133
Celkem	-	-	281 595	281 595
Ostatní pasiva	-	-	1 628	1 628
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	418	418
Vlastní kapitál	-	-	279 549	279 549
Celkem	-	-	281 595	281 595

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která Fondu hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. 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 2017

tis. Kč	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	31 904	-	-	-	31 904
Pohledávky za neban.subjekty	124 317	-	-	-	124 317
Účasti s rozhodujícím vlivem	125 241	-	-	-	125 241
Jiná aktiva	133	-	-	-	133
Celkem	281 595	-	-	-	281 595

Veškeré výnosy a náklady Fondu za období od 25.5 do 31.12.2017 byly realizovány na území České republiky.

22. 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 2017.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnosti a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnosti a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 25. května 2017 do 31. prosince 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 25. května 2017 do 31. prosince 2017 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 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

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Raiffeisen investiční společnost a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné

(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, již 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 a
- 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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, 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnosti a.s. k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditorského auditora.

V Praze, dne 24. dubna 2018


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195