

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

**Výroční zpráva
2020**

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

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

Seznam obhospodařovaných fondů k 31. prosinci 2020

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2020 celkem 17 otevřených podílových fondů a 6 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

- Raiffeisen privátní fond dynamický (ISIN CZ0008474350)
- Raiffeisen fond alternativní (ISIN CZ0008474954)
- Raiffeisen strategie progresivní (ISIN CZ0008475027)
- Raiffeisen realitní fond (ISIN CZ0008475100)
- Raiffeisen zajištěný fond 103 (ISIN CZ0008475860)
- Raiffeisen roční zajištěný fond (ISIN CZ0008475910)

Fond kvalifikovaných investorů

- LEONARDO (ISIN CZ0008474525)
- 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)

Raiffeisen realitní fond (dále jen „Fond“)

výroční zpráva za období 1. 1. 2020 - 31. 12. 2020

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

Obhospodařovatel fondu

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

Depozitář fondu

Depozitářské služby poskytuje UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku fondu v rozhodném období.

Auditor

Auditorem fondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO 496 19 187, se sídlem Pobřežní 648/1a, 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 Nemovitostí tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s Nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě Nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod.

Portfolio manažer fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management, s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	16 let
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017

Komentář portfolio manažera

Rok 2020 byl jiný. Tak by se dal stručně shrnout celý rok, který se na samém počátku profiloval v návaznosti na rok 2019 v setrvalém trendu, tj. maximální tlak na cenu, snižující se YIELDy (výnosy), velmi limitovaná nabídka kvalitních produktů, růst počtu kupujících, přetlak volného kapitálu. Vše se změnilo 12. března 2020 ve 14:00, kdy vešel v platnost vyhlášený nouzový stav z důvodu epidemie COVID-19.

Počáteční reakce trhu byla zdrženlivá. Následovalo zděšení, projekce černých scénářů a až strašení o účincích viru. S příchodem léta a uvolňování vládních restrikcí trh hleděl kupředu a doufal, že se podařilo překonat to nejhorší. Zklamání a další nejistota přišla s opětovným zavedením restrikcí vyplývajících z „druhé vlny“ COVIDu. Trh však stále doufal v otevření a „zahojení se“ v tradičním předvánočním a povánočním období. To se částečně podařilo, ale jinak... Řada odvětví a retailových obchodů musely svůj provoz zavřít nebo omezit na výdejny objednaného zboží. Obchod se přesměroval do on-line světa a čím dál více obchodníků řeší prodej formou on-line a omnichannel prodeje.

V případě služeb a gastro provozoven to naopak znamenalo často úplné zavření a sčítání škod. Sektory realitního trhu jako hotely, velká obchodní centra, high street, ale i administrativní objekty musí řešit nové strategie a formu budoucího fungování. Snižování výnosů a odklon od klasického formátu velkých nákupních center směrem k on-line nabídce, tak jak byl patrný v zahraničí, eskaluje a velmi rychle je patrný i v ČR.

Zájem investorů se přesouvá do sektoru retailových parků, logistiky, průmyslu. Rozjednané a plánované transakce se zastavují úplně, případně zpomalují a vyčkává se na budoucí vývoj. I přes dobu nejistot však do konce roku 2020 bylo uskutečněno několik významných transakcí. Dle projekce řady realitních kanceláří, např. Cushman and Wakefield, rok 2020 zaznamenal objem transakcí na úrovni cca 1,2 miliardy eur.

Vládní protipatření a následná ekonomická pomoc přicházela ve vlnách a to pouze v omezené míře. Vládní boj s pandemií tak nemá proaktivní strategickou podobu. Trh tak měl velmi zřízené možnosti reflektovat a předvídat situaci. Tento stav vedl k dalším škodám, např. v gastro provozovnách v podobě škod na zásobách z důvodu rychlého otvírání a zavírání provozoven, u vlastníků nemovitostí v podobě zvýšených nákladů na právní služby při uzavírání dodatků apod.

Z pohledu vlastníků nemovitostí byla situace řešena různě. Od naprosté absence snahy o jakoukoliv pomoc svým nájemcům, až po 100% akceptaci rizik na své náklady, tj. odpuštění nájmů, poskytnutí slev apod. Obecně však převládá konzervativní způsob řešení, který spočíval např. v okamžité pomoci nájemcům v podobě slev či nájemních prázdnin, výměnou za prodloužení doby nájmu, poskytnutí zákonem požadované slevy se státní podporou, apod.

Nejdynamičtější vývoj probíhal v posledním kvartálu roku 2020. Událostí na trhu, nejen nemovitostním, se odehrálo plno. Naděje v opětovnou ekonomickou svobodu díky rozvolňování COVID opatření, jejich opětovné zavedení, americké volby, posilování koruny, zákaz krátkodobého ubytování, znovuzavedení zákazu vycházení, přísné restriktce v okolních státech, zrod protiepidemického systému PES...

Aktuálně trh vkládá naděje do očkování a doufá opět v uvolnění spravedlivého konkurenčního prostředí bez vnějších zásahů do toho kdo, kde a kdy smí provozovat svoje podnikání. Pozitivní na celé situaci je skutečnost, že nemovitosti prošly dalším zatěžkávacím

testem (2007 finanční krize) a i přes sled událostí kolem COVIDu nadále plní svoji strategickou investiční pozici držitele hodnoty. Dle realitních agentů je již v tuto chvíli odhadováno, že v roce 2021 by měl objem transakcí dosáhnout zhruba dvojnásobku roku 2020. Což potvrzuje pozitivní růst a kvalitu nemovitostí v regionu.

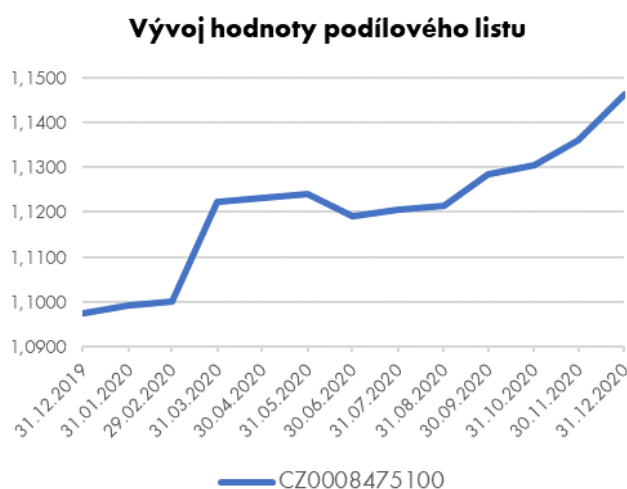
Z pohledu Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období běžná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Probíhala jednání směřující k pořízení dalších nemovitostí. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Veškeré nemovitosti vykazují stabilní, 100% obsazenost.

S přihlédnutím k tomu, co vše se dělo v průběhu roku je skvělé, že i rok 2020 byl z pohledu hodnoty pro fond růstový a celoročně zaznamenal 4,45% zhodnocení. Dosažený výsledek tak potvrzuje jak kvalitu zvolené strategie, tak nemovitostního portfolia a profesionální správu nemovitostí.

Finanční ukazatele	31. prosince 2020	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Zisk / ztráta po zdanění, v tis. Kč	32 177	1 462	(4 678)
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	2 446 926	1 904 445	978 517
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,1464	1,0976	1,0630
Počet podílových listů, ks	2 134 470 740	1 735 029 239	920 517 380

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2020 – 31. 12. 2020

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	476 530 683	534 241	77 089 182	86 440	399 441 501	447 801



Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 31. prosinci 2020

Přehled majetku	Tržní cena celkem (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Běžné účty	1 154 363	46,55
Poskytnutý úvěr	537 334	21,67
Majetková účast	771 299	31,10

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

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

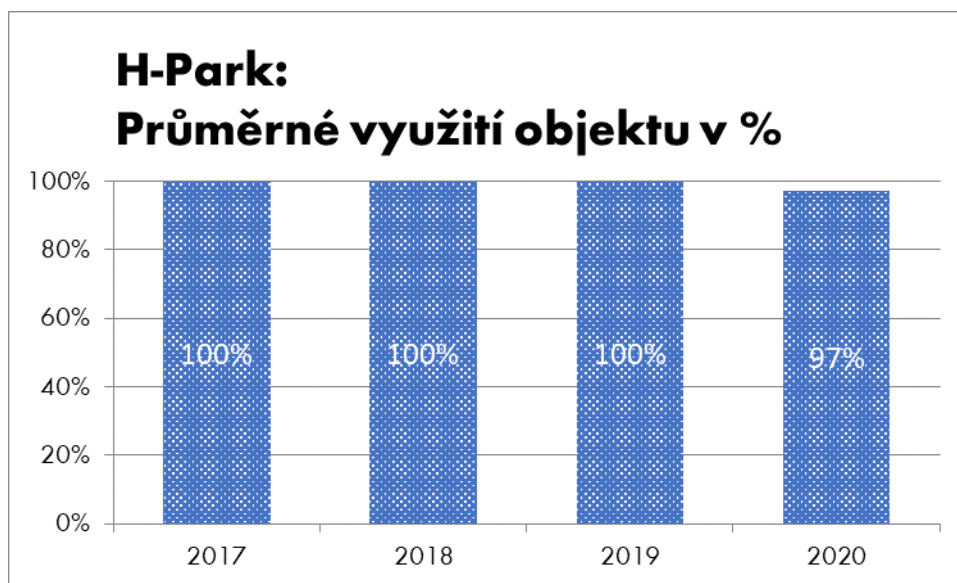
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 10 740 tis. Kč.

Identifikace o 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 k datu 31.12.2020 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.

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.

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 Česká republika, s.r.o., 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
6	1689/2	V-21062/2020-702	12.10.2020 26.10.2020	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1697-4126/2020

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt 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 2020.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Galerie Písek

Fond nabyl dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 030 12 948.

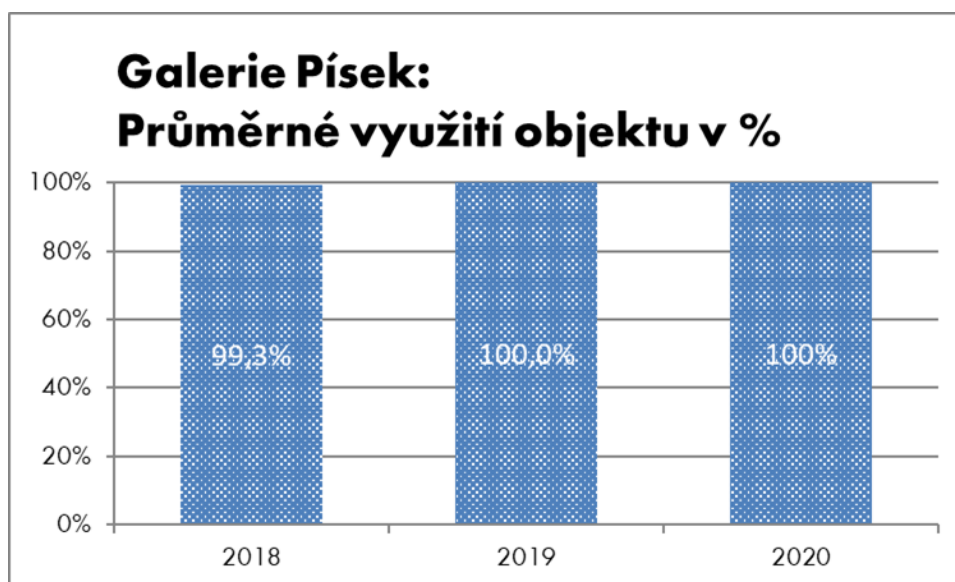
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 130 474 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Hradišfská 2689 a Hradišfská 2690
- Obec: Písek
- Katastrální území: Písek
- Pozemky: 7449 (součástí pozemku je stavba), 7450 (součástí pozemku je stavba), 988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992 a 2556/5

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 dvou objektech celkem 14 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

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.

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1	V-2340/2009-305	8. 6. 2017	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	V-1688/2017-305	21. 3. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6531-424/2016
3	988/10 989/1	V-2641/2017-305	23. 5. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6585-79/2017
4	988/8	V-3479/2017-305	2. 6. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – monolitického kabelového pilíře v rozsahu dle GP 6570-71/2014
5	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1, 988/8	V-2144/2018-305	23. 4. 2018	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové rozvody nízkého napětí a přípojnícový rozvod el. energie v rozsahu dle GP 6733-15/2018

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Colliers International, s.r.o. k datu 30. září 2020.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Plzeň Park West

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

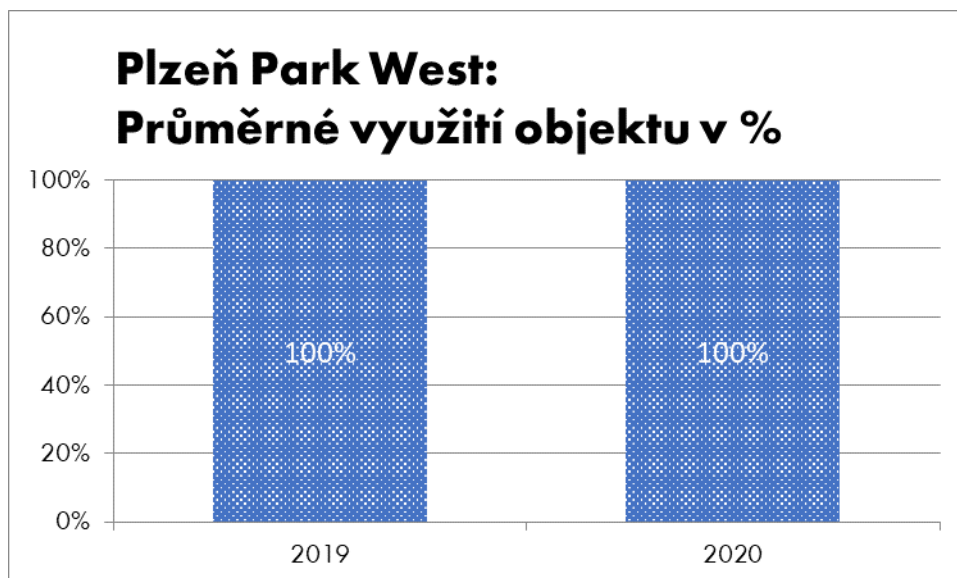
V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přilehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

Identifikace o 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, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1289/111, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1294/96, 1294/97, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45 součástí pozemku je stavba, 1295/46 součástí pozemku je stavba, 1295/48, 1295/72, 1295/73, 1295/75 součástí pozemku je stavba, 1299/26 a 1299/49

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány. S ohledem na termín výstavby a specifikace využití jsou objekty využívány na základě vydaných povolení zkušebního provozu, předčasného užívání a kolaudace jednotlivých částí objektů.



* 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 m². 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 CR 1 s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 056 49 765.

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	Všechny	V-5545/2016-407	11.11.2016	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 526-68/2016
2	Všechny	V-2251/2019-407	14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – splašková kanalizace v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 608-55/2019
3	Všechny	V-2251/2019-407	14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – vodovod v rozsahu stanoveným geom. plánem č. 611-55/2019
4	Všechny	V-2251/2019-407	14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – plynovod v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 609-55/2019
5	Všechny	V-2473/2019-407	24.5.2019	Zástavní právo smluvní existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do výše 305 mil. Kč vzniklé do 31.5.2026
6	Všechny	V-2732/2019-407	7.6.2019	Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Panattoni Czech Republic Development s.r.o.; IČO: 281 90 882, Praha 1, V celnici 1034/6, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2020.

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

Cash flow spojené s nemovitostí je ovlivňováno dostavbou druhého objektu ke konci roku 2019. Plánované obchodní příjmy jsou stabilní a neočekáváme výrazné změny.

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

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

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Informace o členech výboru odborníků nemovitostního fondu

K datu 1.5.2020 byl výbor odborníků v souladu se ZISIF a uplynutí funkčního tříletého období obměněn.

Zdenka Klapalová, den vzniku funkce 1.5.2020

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

Martin Kotrbáček, den vzniku funkce 1.5.2020

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

Jakub Štěpán, den vzniku funkce 1.5.2020

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

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem fondu a jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám za období končící k 31. prosince 2020

	Počet	Pevná složka v tis. Kč	Pohyblivá složka v tis. Kč	Odměny za zhodnocení kapitálu v tis. Kč
Pracovníci	24	26 854	8 518	-
z toho: vedoucí osoby	7	13 287	4 967	-

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. prosince 2020

	v tis. Kč
Pracovníci	28 842
z toho: vedoucí osoby	18 255

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

K 1.4.2020 byla na základě změny § 47 odst. 3 nařízení č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení“) doplněna možnost Fondu investovat do fondů kvalifikovaných investorů za podmínek stanovených v Nařízení, s tím, že byl vypuštěn zákaz investovat do jiných nemovitostních fondů.

Technikami k obhospodařování speciálního fondu jsou pouze finanční deriváty podle § 49 Nařízení

Všechny techniky k obhospodařování fondu v souladu s § 70 a § 78 nařízení. 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 6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE a 8. 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 protistranou PPF banka a.s.

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

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

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, 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 (oddílu 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

Vedení Společnosti nejsou k datu sestavení výroční zprávy známy žádné významné následné události kromě událostí zmíněných v bodě 28. přílohy v účetní závěrce, které ovlivňovaly účetní závěrku Fondu za období 1.1.2020 – 31.12.2020.

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: 29.4.2021

ROZVAHA**k 31.12.2020**

tis. Kč	Bod	31.12.2020	31.12.2019	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	9	1 154 363	720 679
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>		455 012	65 192
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		699 351	655 487
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	10	537 334	502 619
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		537 334	502 619
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11	771 299	705 507
11	Ostatní aktiva	12	16 946	-
Aktiva celkem			2 479 942	1 928 805

tis. Kč		Bod	31.12.2020	31.12.2019
PASIVA				
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	15	18 310	-
	<i>b) ostatní závazky</i>		18 310	-
4	Ostatní pasiva	16	12 881	24 064
5	Výnosy a výdaje příštích období	17	373	296
6	Rezervy	18	1 452	-
	<i>b) na daně</i>		1 452	-
12	Kapitálové fondy	13	2 269 524	1 821 723
13	Oceňovací rozdíly	14	149 805	87 302
	<i>c) z přepočtu účastí</i>		149 805	87 302
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích ob	20	(4 580)	(6 042)
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	20	32 177	1 462
Pasiva celkem			2 479 942	1 928 805

tis. Kč		Bod	31.12.2020	31.12.2019
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
Podrozvahová aktiva				
1	Poskytnuté přísliby a záruky	23	78 887	89 727
4	Pohledávky z pevných termínových operací	19	695 038	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	24	2 479 942	1 928 805
Podrozvahová pasiva				
12	Závazky z pevných termínových operací	19	676 071	-

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: 29.4.2021

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období končící 31.12.2020

tis. Kč	Bod	31.12.2020	31.12.2019
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	25 263	27 279
2	Náklady na úroky a podobné náklady	(651)	-
4	Výnosy z poplatků a provizí	982	397
5	Náklady na poplatky a provize	(22 013)	(16 465)
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	32 905	-
9	Správní náklady	(2 857)	(9 749)
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	(2 857)	(9 749)
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	33 629	1 462
23	Daň z příjmů	(1 452)	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	32 177	1 462

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: 29.4.2021

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období končící 31.12.2020**

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	953 777	30 782	(1 364)	(4 678)	978 517
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	1 462	1 462
Podílové listy prodané	678 051	-	-	-	893 037
Podílové listy odkoupené	(25 091)	-	-	-	(25 091)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	56 520	-	-	56 520
Převody do fondů	-	-	(4 678)	4 678	-
Zůstatek k 31. 12. 2019	1 821 723	87 302	(6 042)	1 462	1 904 445

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	1 821 723	87 302	(6 042)	1 462	1 904 445
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	32 177	32 177
Podílové listy prodané	534 241	-	-	-	534 241
Podílové listy odkoupené	(86 440)	-	-	-	(86 440)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	62 503	-	-	62 503
Převody do fondů	-	-	1 462	(1 462)	-
Zůstatek k 31.12.2020	2 269 524	149 805	(4 580)	32 177	2 446 926

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

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

Údaje o investiční společnosti

Investiční společnost, která administruje a obhospodařuje majetek Fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČ 291 46 739, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č.j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013.

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

Předmět podnikání Společnosti

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

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

Informace o depozitáři

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

(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.

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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 zabráňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Běžným účetním obdobím Fondu je kalendářní rok končící 31. prosince 2020. Jako srovnatelné údaje jsou použity údaje z minulého účetního období, tj. data za rok 2019.

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, 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.

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 části, 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

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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.

Odúčtování 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 a vykazují se v čisté výši v ostatních aktivech nebo v ostatních pasivech dle nettování s protistranami.

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.

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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. Podílové listy fondu nemají jmenovitou hodnotu. 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 Realitní společnosti 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“.

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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. 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 ve vlastním kapitálu 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	2020	2019
Úroky z termínovaných vkladů	4 157	11 108
Úroky z poskytnutých úvěrů	21 106	16 171
Celkem	25 263	27 279

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

4. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

tis. Kč	2020	2019
Úroky termínových vkladů	649	-
Úroky z přijatého kolaterálu z finančních derivátů	2	-
Celkem	651	-

5. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2020	2019
Poplatek za poskytnutý nevyčerpaný úvěrový rámec	407	397
Vstupní poplatky	575	-
Celkem	982	397

6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Obhospodařovatelský poplatek	20 679	15 405
Depozitářský poplatek	1 327	1 039
Ostatní poplatky a provize	7	21
Celkem	22 013	16 465

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí za rok končící 31. prosince 2020 v souladu se statutem Fondu 3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv (za rok končící 31. prosince 2019: 3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv)

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, platí Fond poplatek ve výši 0,05 % (31. prosince 2019: 0,05%) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, minimálně však částku 95 tis. Kč bez DPH za rok.

7. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Zisk/(Ztráta) z kurzových rozdílů	17	-
Zisk/(Ztráta) ze spotových a z pevných termínových operací	9 471	-
Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu	23 417	-
Celkem	32 905	-

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Externí poradenské služby	2 431	9 325
Audit	250	248
Odměny investičního výboru	176	176
Celkem	2 857	9 749

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

9. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Položka pohledávky za bankami představuje běžné účty u instituce UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 455 012 tis. Kč (31. prosince 2019: 65 192 tis. Kč).

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Položka ostatní pohledávky ve výši 699 351 tis. Kč představují termínované vklady včetně naběhlých úroků u instituce Česká Spořitelna a.s. ve výši 314 739 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) a Českoslovenka obchodní banka a.s. ve výši 384 612 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) a PPF banka a.s. ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2019: 655 487 tis. Kč)

10. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

Při stanovení reálné hodnoty Společnost zohlednila očekávanou splatnost úvěrů.

K 31. prosinci 2020

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
REF HP1 s.r.o.	3,9%	CZK	115 450	119 606
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	134 153	140 134
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,05 %	CZK	264 314	277 594
Celkem			513 917	537 334

K 31. prosinci 2019

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
REF HP1 s.r.o.	3,9%	CZK	115 322	115 322
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	134 044	134 044
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,05 %	CZK	253 253	253 253
Celkem			502 619	502 619

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

11. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2020 100% podíl ve společnosti REF HP1 s.r.o., 100% podíl ve společnosti Retail Park Písek, s.r.o. a 100% podíl ve společnosti Industrial Center CR 1 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. Všechny společnosti působí v České republice.

K 31. prosinci 2020

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	115 448	6 592	122 240
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	49 032	4 514	53 746
Industrial Center CR 1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	164 797	8 829	173 726

*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2020

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2020

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
REF HP1 s.r.o.	99 041	10 740	50 416	160 197
Retail Park Písek, s.r.o.	-	130 474	45 542	176 016
Industrial Center CR 1 s.r.o.	176 470	196 885	61 731	435 086
	275 511	338 099	157 689	771 299

K 31. prosinci 2019

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	107 910	7 538	115 648
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	42 984	6 048	49 232
Industrial Center CR1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	173 355	(8 558)	164 897

*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2019

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2019

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
REF HP1 s.r.o.	99 041	10 740	45 387	155 168
Retail Park Písek, s.r.o.	-	130 474	31 142	161 616
Industrial Center CR 1 s.r.o.	176 470	196 885	15 368	388 723
	275 511	338 099	91 897	705 507

Předpoklady ocenění nemovitostí

Reálná hodnota nemovitostí, která slouží k ocenění majetkových účastí je stanovena externími nezávislými znalci. Aktuální posudky k rozvahovému dni připravují mezinárodní renomované konsultační a znalecké společnosti Cushman & Wakefield a Colliers International, které při přípravě ocenění postupují dle obecně uznávaných mezinárodních standardů v oblasti oceňování, správy a rozvoje pozemků, nemovitostí, stavebnictví a infrastruktury (RICS, Red Book of Royal Institution of Chartered Surveyors).

Z důvodu bezprecedentní situace související s pandemií COVID-19 v rámci připraveného ocenění u společností REF HP1 s.r.o., Retail Park Písek, s.r.o. a Industrial Center CR 1 s.r.o. (dále „Nemovitostní SPV“) zhotovitelé ocenění informovali o významné nejistotě plynoucí z nastalé situace.

„Vypuknutí nového typu koronaviru (COVID-19), který Světová zdravotnická organizace prohlásila dne 11. března 2020 za „globální pandemii“, ovlivnilo globální finanční trhy. Řada zemí zavedla cestovní omezení. V mnoha odvětvích je ovlivňována tržní aktivita.

Domníváme se, že pro vyjádření názoru na hodnotu k datu ocenění, můžeme pro účely srovnání přikládat předchozím tržním datům jen menší váhu. Současná reakce na COVID-19 ve skutečnosti znamená, že čelíme bezprecedentnímu souboru okolností, na nichž je možné založit úsudek.

Naše ocenění je proto zatíženo „významnou nejistotou“ podle VPS 3 a VPGA 10 RICS Red Book Global.

V důsledku toho by mělo být naše posouzení spojeno s menší jistotou a vyšší mírou opatrnosti, než by tomu obvykle bylo. Vzhledem k neznámému budoucímu dopadu, který by COVID-19 mohl mít na trh s nemovitostmi, doporučujeme, aby se hodnota předmětných nemovitostí pravidelně sledovala.

Aby se předešlo pochybnostem, výše uvedené zahrnutí prohlášení o „významné nejistotě“ neznamená, že se na posouzení nelze spolehnout. Toto spojení se používá spíše proto, aby bylo jasné a transparentní pro všechny strany, že za současných mimořádných okolností může být posouzení spojeno s menší jistotou, než by tomu bylo jinak.“

Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb., o účetnictví v § 27 odst. 1 písm d) stanoví účetním jednotkám povinnost ocenit majetek a závazky reálnou hodnotou v případě, kdy to ukládá zvláštní právní předpis. Tímto předpisem je v případě investičních fondů Zákon č.240/2013 Sb., zákon o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

V reakci na výše uvedených významných nejistot v oceňovacích zprávách a v souladu s povinností dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, § 7, odst. 1, kdy má účetní závěrka podávat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky, realizovala společnost posouzení oceňovacích zpráv, v ní vykázaných reálných hodnot nemovitostí a ověřených předpokladů a postupů, ze kterých se při přípravě zpráv vycházelo.

Výnosy jsou založeny na aktuálních tržních očekáváních v závislosti na umístění a využití nemovitosti. ERV jsou založeny na odhadovaném potenciálu nájemného s přihlédnutím k aktuálním tokům nájemného, tržním srovnáním, obsazenosti a načasování recenzí nájemného. Jako hodnota diskontního faktoru se u nemovitosti používá YIELD, který představuje roční výnos nemovitosti v procentním vyjádření a závisí na odhadovaném potenciálu výnosů z nájemného, mikrolokaci nemovitosti a tržních podmínkách daného segmentu nemovitostního trhu. I když pro výše uvedené vstupy existují tržní důkazy a nedávné transakční ceny podobných nemovitostí, stále existuje významný prvek odhadu a úsudku.

Po zvážení situace a posouzení vstupních informací, předpokladů a dalších relevantních informací management společnosti dospěl k názoru, že předložené oceňovací zprávy jsou dostačující pro určení reálné hodnoty nemovitostí a stanovené reálné hodnoty jsou v dané situaci a k danému rozvahovému dni nejlepší možnou tržní cenou. Tyto hodnoty v dostatečné míře zohledňují aktuální situaci plynoucí z pandemie COVID-19.

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

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

Management společnosti dále obdržel aktualizované nezávislé ocenění diskutovaných nemovitostí od společnosti Cushman&Wakefield k 31. březnu 2021. Toto ocenění reflektuje následné dění na trhu nemovitostí a s ohledem na minimální rozdíl výsledné reálné hodnoty nemovitostí lze chápat toto ocenění jako faktické potvrzení stanovené hodnoty ocenění k datu 31. prosinci 2020.

Společnost dále zpracovává matematický model citlivostní analýzy vlivu potenciální nižší obsazenosti nájemci v důsledku pandemie COVID – 19 na hodnotu nemovitostí a tím i hodnotu majetkové účasti fondu v dceřiné společnosti. Model pracuje s předpokladem trvalého snížení čistých příjmů dané nemovitosti o 5% a 10% při nezměněných ostatních parametrech (např. výnosového yieldu). Výstupy citlivostní analýzy nemají vliv na aktuální hodnotu nemovitostí stanovenou na základě aktuální situace nezávislými externími znalci uvedenými v rámci jednotlivých ocenění. Pro uvedenou citlivostní analýzu – viz níže:

						Hodnoty nemovitostí při poklesu ročních příjmů o*:	
v tis. Kč (pokud není uvedeno jinak)	Hodnoty nemovitostí k 30.9.2020		Roční příjmy k 31.12.2020	Výnos	-5%	-10%	
K 31. prosinci 2020							
REF HP1 s.r.o	259 200	259 200	18 386	7,09%	246 240	233 280	
Retail Park Písek, s.r.o.	290 700	290 700	18 638	6,41%	276 165	261 630	
Industrial Center CR 1 s.r.o.	25 760 TEUR	699 384	44 012	6,29%	664 415	629 446	

* změna hodnoty nemovitostí by ve stejné výši ovlivnila hodnotu jednotlivých majetkových účastí

12. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	16 931	-
Ostatní pohledávky	15	-
Celkem	16 946	-

13. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2020 je vydáno 2 134 470 740 kusů podílových listů Fondu (31. prosince 2019: 1 735 029 239 kusů podílových listů). Vlastní kapitál je ve výši 2 446 926 tis. Kč (31. prosince 2019: 1 904 445 tis. Kč).

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2020 činila 1,1464 Kč (2019: 1,0976 Kč). Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

14. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	149 805	87 302
Celkem	149 805	87 302

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 7 884 tis. Kč. (31. prosince 2019: 4 595 tis. Kč).

15. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám představují přijatý kolaterál ve výši 18 310 tis. Kč související s finančními deriváty (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) u instituce PPF banka a.s.

16. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky z obchodování s cennými papíry	4 952	13 445
Závazky z obchodního styku	-	5 989
Odložený daňový závazek	7 884	4 595
Ostatní závazky	45	35
Celkem	12 881	24 064

17. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

V položce výdajů příštích období je zaúčtována zejména dohadná položka na audit ve výši 373 tis. Kč (31. prosince 2019: 296 tis. Kč).

18. REZERVY

K 31. prosinci 2020 Fond vykázal rezervu na daň z příjmů ve výši 1 452 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč).

19. FINANČNÍ DERIVÁTY

Nominální hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	695 038	676 071	-	-
Celkem	695 038	676 071	-	-

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).

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

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

Reálná hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	16 931	-	-	-
Celkem	16 931	-	-	-

Všechny měnové deriváty jsou splatné do jednoho roku.

20. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU

Představenstvo Společnosti navrhuje rozdělení zisku Fondu roku 2020 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. prosinci 2020 před rozdělením zisku za rok 2020	-	(4 580)
Zisk za rok 2020	32 177	-
Návrh na rozdělení zisku za rok 2020:		
Převod do neuhrazené ztráty/nerozděleného zisku	(32 177)	32 177
Celkem	-	27 597

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2020	2019
Splatná daň z příjmů	1 452	-
Celkem	1 452	-

(b) Daň z příjmů – daňová analýza

tis. Kč	2020	2019
Zisk nebo ztráta před zdaněním	33 629	1 462
Daňový základ	33 629	1 462
Odpčet daňové ztráty	(4 580)	(1 462)
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5%	1 452	-
Daň splatná za běžné účetní období celkem	1 452	-

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Aktiva		
Poskytnuté úvěry	537 334	502 619
Účasti v Realitních společnostech	771 299	705 507
tis. Kč	2020	2019
Výnosy		
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	21 106	16 171
Náklady		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	20 679	15 405
Náklady na externí poradenství	1 778	2 355
tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Podrozvahová aktiva		
Hodnoty předané k obhospodařování	2 479 942	1 928 805
Poskytnuté přísliby a záruky	78 887	89 727

23. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 78 887 tis. Kč (31. prosince 2019: 89 727 tis. Kč) a to za společností Retail Park Písek, s.r.o. ve výši 15 350 tis. Kč (31. prosince 2019: 15 350 tis. Kč), za společností REF HP1 s.r.o. ve výši 24 041 tis. Kč (31. prosince 2019: 24 041 tis. Kč) a za společností Industrial Center CR1 s.r.o. ve výši 39 496 tis. Kč (31. prosince 2019: 50 336 tis. Kč).

24. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

25. 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

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

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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 2020						
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	-	-	1 154 363
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	259 740	277 594	-	537 334
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	771 299	771 299
Ostatní aktiva	15	16 931	-	-	-	16 946
Celkem	1 154 378	16 931	259 740	277 594	771 299	2 479 942
Závazky vůči bankám	18 310	-	-	-	-	18 310
Ostatní pasiva	4 997	-	-	-	7 884	12 881
Výnosy a výdaje příštích období	373	-	-	-	-	373
Rezervy	-	1 452	-	-	-	1 452
Vlastní kapitál	-	-	-	-	2 446 926	2 446 926
Celkem	23 680	1 452	-	-	2 454 810	2 479 942
GAP	1 130 698	15 479	259 740	277 594	(1 683 511)	-
Kumulativní GAP	1 130 698	1 146 177	1 405 917	1 683 511	-	-

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

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2019						
Pohledávky za bankami	720 679	-	-	-	-	720 679
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	115 322	387 297	-	502 619
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	705 507	705 507
Celkem	720 679	-	115 322	387 297	705 507	1 928 805
Ostatní pasiva	19 469	-	-	-	4 595	24 064
Výnosy a výdaje příštích období	296	-	-	-	-	296
Vlastní kapitál	-	-	-	-	1 904 445	1 904 445
Celkem	19 765	-	-	-	1 909 040	1 928 805
GAP	700 914	-	115 322	387 297	(1 203 533)	-
Kumulativní GAP	700 914	700 914	816 236	1 203 533	-	-

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.

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 2020					
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	-	1 154 363
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	259 740	277 594	537 334
Celkem	1 154 363	-	259 740	277 594	1 691 697

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 2019					
Pohledávky za bankami	720 679	-	-	-	720 679
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	115 322	387 297	502 619
Celkem	720 679	-	115 322	387 297	1 223 298

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

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

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

(d) Měnové riziko

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

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2020				
Pohledávky za bankami	10	-	1 154 353	1 154 363
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	537 334	537 334
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	771 299	771 299
Ostatní aktiva	16 931	-	15	16 946
Celkem	16 941	-	2 463 001	2 479 942
Závazky vůči bankám	-	-	18 310	18 310
Ostatní pasiva	-	-	12 881	12 881
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	373	373
Rezervy	-	-	1 452	1 452
Vlastní kapitál	-	-	2 446 926	2 446 926
Celkem	-	-	2 479 942	2 479 942

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2019				
Pohledávky za bankami	10	-	720 669	720 679
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	502 619	502 619
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	705 507	705 507
Celkem	10	-	1 928 795	1 928 805
Ostatní pasiva	-	-	24 064	24 064
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	296	296
Vlastní kapitál	-	-	1 904 445	1 904 445
Celkem	-	-	1 928 805	1 928 805

26. 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.

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

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

**Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů
K 31. prosinci 2020**

tis. Kč	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	-	1 154 363
Pohledávky za neban.subjekty	537 334	-	-	-	537 334
Účasti s rozhodujícím vlivem	771 299	-	-	-	771 299
Ostatní aktiva	16 946	-	-	-	16 946
Celkem	2 479 942	-	-	-	2 479 942

**Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů
K 31. prosinci 2019**

tis. Kč	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	720 679	-	-	-	720 679
Pohledávky za neban.subjekty	502 619	-	-	-	502 619
Účasti s rozhodujícím vlivem	705 507	-	-	-	705 507
Celkem	1 928 805	-	-	-	1 928 805

**Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů
Za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020**

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	48 680	48 680
Náklady na úroky a podobné náklady	(651)	(651)
Výnosy z poplatků a provizí	982	982
Náklady na poplatky a provize	(22 013)	(22 013)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	9 488	9 488
Správní náklady	(2 857)	(2 857)
Daň z příjmu	(1 452)	(1 452)
Celkem	32 177	32 177

**Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů
Za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019**

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	27 279	27 279
Výnosy z poplatků a provizí	397	397
Náklady na poplatky a provize	(16 465)	(16 465)
Správní náklady	(9 749)	(9 749)
Celkem	1 462	1 462

27. OSTATNÍ UDÁLOSTI

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie, které mají významný ekonomický dopad.

Mezi širší ekonomické dopady těchto událostí patří:

- Narušení podnikatelské a hospodářské činnosti v České republice s následným dopadem na nižší i vyšší stupně dodavatelského řetězce;
- Významné narušení obchodní činnosti v konkrétních odvětvích jak v rámci České republiky a na trzích, jež jsou značně závislé na zahraničním dodavatelském řetězci, tak i u exportně orientovaných podniků závislých na zahraničních trzích. Postižená odvětví zahrnují obchod a dopravu, cestování a turistiku, zábavní průmysl, výrobu, stavebnictví, maloobchod, pojišťovnictví, školství a finanční sektor;
- Významný pokles poptávky po zbytných statcích a službách;
- Nárůst hospodářské nejistoty, jež se odráží v proměnlivějších cenách aktiv a směnných kurzech.

S cílem zajistit nepřerušovaný provoz Společnosti zavedlo vedení v roce 2020 řadu opatření. Patří mezi ně zejména:

- implementace všech nezbytných technických opatření, která v současné době umožňují práci z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti;
- pozastavení všech aktivit, které vedou k osobnímu kontaktu zaměstnanců a klientů, např. školení, konference, pracovní cesty;
- zavedení odděleného provozu pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti za účelem minimalizace osobního kontaktu;
- zabezpečení nezbytných ochranných a hygienických prostředků pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti;

Naším hlavním cílem pro rok 2020 byl růst objemu majetku pod správou. Přestože to na konci března nevypadalo příliš optimisticky, naše komunikační strategie a každodenní práce mnoha lidí v distribuční síti banky s našimi společnými klienty nakonec slavila úspěch. Na konci roku jsme měli pod správou 25,6 mld korun. Pro rok 2021 se v tomto ohledu pro nás nic nemění a naše hlavní cíle zůstávají stejné. Růst majetku pod správou a co nejlepší zhodnocení pro investory.

Společnost se i přes určitou míru nejistoty související s pandemií COVID-19 domnívá, že přijatá opatření jsou dostatečná na to, aby Společnost překonala i případné velmi nepříznivé ekonomické scénáře.

Uvidíme, jak se situace na finančních trzích bude dále vyvíjet, v závislosti na proočkování populace a dalších rizicích. Celkově zůstáváme pro rok 2021 optimističtí. Domníváme se, že rok 2021 by mohl být rokem dalšího dlouhodobějšího růstu finančních trhů. Vedení Společnosti plánuje v roce 2021 nadále pokračovat v obhospodařování a administraci investičních fondů a také v rozšiřování a úpravách portfolia nabízených fondů. Vedení Společnosti se plánuje zaměřit na další zvyšování počtu podílníků do svých fondů. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Rok končící 31. prosince 2020
(v tisících Kč)

28. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY



Změna účetních metod platná pro následující účetní období

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

V rámci souladu se standardem IFRS 9 Fond předpokládá, že může dojít ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení, zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, kromě výše zmíněných, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2020.

Sestaveno dne: 29.4.2021	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Michal Ondruška člen představenstva  Ing. Lucie Osvaldová člen představenstva
-----------------------------	--



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 společnost a.s.**

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu 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 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnosti uvedené v bodu 11 přílohy této účetní závěrky, kde je uvedeno, že ocenění účastí s rozhodujícím vlivem provedená nezávislými znalci byla zpracována na základě tzv. „významné nejistoty“ kvůli možnému dopadu pandemie Covid-19. V důsledku toho jsou ocenění spojena s menší mírou jistoty, než je tomu obvyklé. Toto zdůraznění skutečnosti nepředstavuje výhradu.

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 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, 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 obdržených ostatních informacích 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého 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. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. dubna 2021

KPMG Česká republika Audit

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

Ondřej Fikrle

Ing. Ondřej Fikrle
Partner
Evidenční číslo 2525