

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

**Výroční zpráva
2024**

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

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

Profil Společnosti

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s. Společnost vznikla 21. prosince 2012. Povolení k činnosti investiční společnosti bylo uděleno Českou národní bankou rozhodnutím č.j. 2013/4256/570 ze dne 9. dubna 2013, které nabylo právní moci dne 9. dubna 2013. Společnost je stoprocentní dceřiná společnost Raiffeisenbank a.s.

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

Kontakty

Tel: +420 412 440 000
Fax: +420 234 402 111
Internetová adresa společnosti: www.rfis.cz

Seznam obhospodařovaných fondů k 31. prosinci 2024

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2024 celkem 19 otevřených podílových fondů a 9 fondů kvalifikovaných investorů.

Standardní fondy

- Raiffeisen fond dluhopisové stability (ISIN CZ0008474293)
- Raiffeisen fond dluhopisových trendů (ISIN CZ0008474376)
- Raiffeisen fond globálních trhů (ISIN CZ0008474442)
- Raiffeisen fond high-yield dluhopisů (ISIN CZ000847848)
- Raiffeisen strategie konzervativní (ISIN CZ0008474871)
- Raiffeisen fond udržitelného rozvoje (ISIN CZ0008474400)
- Raiffeisen fond amerických akcií (ISIN CZ0008475175)
- Raiffeisen fond evropských akcií (ISIN CZ0008475266)
- Raiffeisen fond emerging markets akcií (ISIN CZ0008475274)

- Raiffeisen strategie balancovaná (ISIN CZ0008475506)
- Raiffeisen fond megatrendy (ISIN CZ0008478716)

Speciální fondy

- FWR Strategy 75 (ISIN CZ0008474350)
- Raiffeisen fond alternativní (ISIN CZ0008474954)
- Raiffeisen strategie progresivní (ISIN CZ0008475027)
- Raiffeisen realitní fond (ISIN CZ0008475100)
- Raiffeisen květnový zajištěný fond (ISIN CZ0008475860)
- Raiffeisen zářijový zajištěný fond (ISIN CZ0008475910)
- Raiffeisen březnový zajištěný fond (ISIN CZ0008476926)
- Raiffeisen chráněný fond (ISIN CZ0008477999)

Fond kvalifikovaných investorů

- FWR Strategy 15 (ISIN CZ0008475969)
- FWR Strategy 30 (ISIN CZ0008475977)
- FWR Strategy 60 (ISIN CZ0008475985)
- FWR Strategy 30 USD (ISIN CZ0008475993)
- FWR Strategy 45 ESG (ISIN CZ0008476157)
- FWR Strategy 30 EUR (ISIN CZ0008476462)
- SABRE (ISIN CZ0008476744)
- FWR Private Equity Fund I (ISIN CZ0008476249)
- FWR Private Equity Fund II (ISIN CZ0008477981)

Raiffeisen realitní fond (dále jen „Fond“)

výroční zpráva za období 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Obhospodařovatel fondu

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

Depozitář fondu

Depozitářské služby poskytuje Raiffeisenbank a.s., IČO 492 40 901, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku Fondu v rozhodném období.

Auditor

Auditorem fondu je Deloitte Audit s.r.o., IČO 496 20 592, se sídlem Italská 2581/67, 120 00 Praha 2 - Vinohrady, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24349.

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF“) a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství nemovitosti tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU. Fond byl k 31. prosinci 2024 zařazen do rizikové skupiny 3 podle souhrnného ukazatele rizik (SRI).

Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management, s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	20 let
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017

Komentář portfolio manažera

Rok 2024 byl pro Raiffeisen realitní fond rokem úspěšným. Z pohledu zhodnocení se podařilo dosáhnout nadstandardního výsledku ve výši 6,05 %. Jedná se o třetí nejvyšší zhodnocení za dobu existence fondu. Za touto skutečností stojí jak vynikající správa nemovitostí, kdy se dařilo po většinu roku držet 100% pronájem všech objektů, tak dva nové přírůstky do portfolia a zároveň nadstandardní zhodnocení volných, nezainvestovaných, finančních prostředků.

Ve třetím čtvrtletí se podařilo dokončit, zkolaudovat a předat expanzi prostor datového centra T-Mobile v Praze. Tato skutečnost vedla ke zdvojnásobení dosavadních kapacit datového úložiště a zároveň k prodloužení nájemní smlouvy na celý objekt. Ke konci roku byl zároveň dokončen nákup Pařížské 3, sídlo a obchodní prostory Louis Vuitton. Fond rovněž participoval na pomalu klesajících úrokových sazbách. Tato skutečnost se projevila nadprůměrným zhodnocením volných finančních prostředků na finančním trhu.

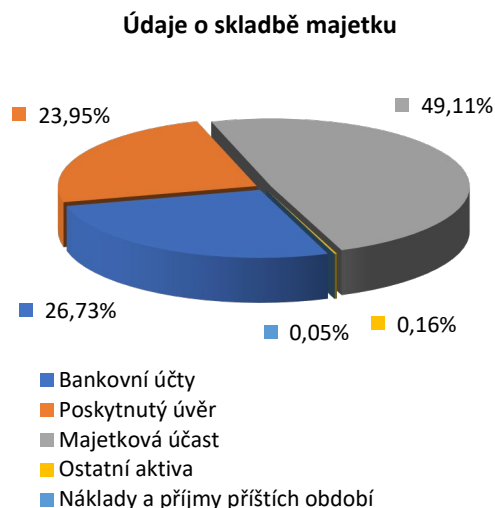
Trh realit, zejména v druhé polovině roku, zaznamenal ve srovnání s předchozím rokem velkou aktivitu. Rovněž dochází k pozvolnému návratu zahraničních investorů, kteří ČR opustili ze svého hledáčku se zahájením války na Ukrajině. I přes tuto skutečnost, dle zdrojů z realitně poradenských společností, cca 90 % transakcí bylo uskutečněno prostřednictvím českých investorů. Celkový objem investic v ČR je odhadován na cca 1,79 mld. EUR, tj. o 23 % více v meziročním srovnání (zdroj: Knight Frank).

V rámci aktuálního portfolia nemovitostí v uvedeném období probíhala řádná údržba a správa všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky.

Finanční ukazatele	31. prosince 2024	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	63 499	146 863	87 933
Změna oceňovacích rozdílů účtovaná přímo do vlastního kapitálu, v tis. Kč	210 672	99 031	204 923
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	5 392 234	3 987 814	3 037 247
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,4885	1,4036	1,3125
Počet podílových listů, ks	3 622 642 695	2 841 188 207	2 314 028 263

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2024 - 31. 12. 2024

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	891 564 806	1 288 602	110 110 318	158 353	781 454 488	1 130 249



Graf vývoje hodnoty PL je zobrazen v CZK. Graf údajů o skladbě majetku je sestaven k 31. 12. 2024.

Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 31. prosinci 2024

Přehled majetku	Tržní cena celkem (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Majetková účast	2 676 019	49,11
Bankovní účty	1 456 742	26,73
Poskytnutý úvěr	1 305 077	23,95

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

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

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

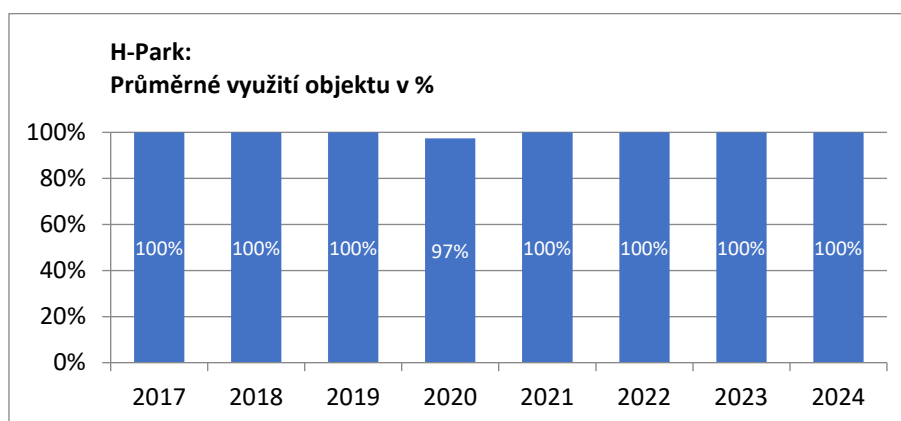
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze čtyř komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 232 401 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 31.12.2024 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.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	1684/2, 1689/2, 1692/1, 1692/24, 59/14	Teplárny Brno, a.s. V-7596/2012	2. 5. 2012 16. 5. 2012	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1258-8/2012
2	1697/2	EG. D, a.s. V-1314/2015	2.12. 2014 19. 1. 2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-105/2014
3	1689/2	EG. D, a.s. V-1314/2015	2.12.2014 10.2.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy E.ON Česká republika, s.r.o., v rozsahu dle GP 1414/105/2014
4	1689/2, 59/14	EG. D, a.s. V-6076/2015	2. 12. 2014 1.4.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-104/2014
5	1689/2, 1692/1	Teplárny Brno, a.s. V-23021/2015	26. 8. 2015 9. 9. 2015	zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení podle čl. II. A III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1438-230/2014
6	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-9181/2018	1.12.2017 26.4.2018	zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
7	1689/2, 59/14	Technické sítě Brno, a.s. V-5621/2019	13.3.2019 9.4.2019	zřizování a provozování vedení zařízení VO podle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1627-724/2018
8	1689/2	Teplárny Brno, a.s. 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
9	1692/1	Teplárny Brno, a.s. V-9180/2021	18.5.2021 21.4.2021	zřizování a provozování vedení inženýrské sítě
10	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-16622/2023	11.9.2023 3.10.2023	zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

11	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-23919/2024	3.12.2024 18.12.2024	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zřízení ZP ze dne 1.12.2017 (prodloužení trvání zajištění do 30.9.2033)
----	---------	---	-------------------------	---

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyt nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Raiffeisen - Leasing, s.r.o.; IČO: 614 67 863, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. červenci 2024.

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

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

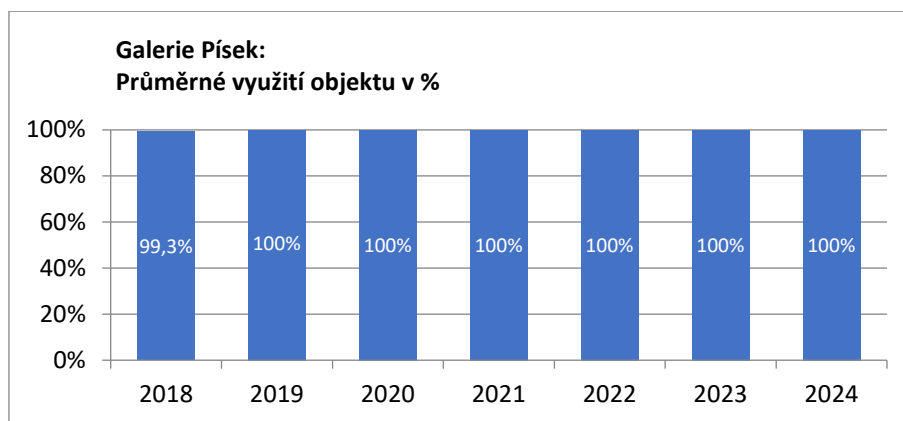
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze tří komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 138 713 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.



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

Stručný popis nemovitosti

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

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva vztahující se k nemovitosti, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1	V-2340/2009-305	3.6.2009 5.6.2009	Věcné břemeno uložení kanal. potrubí včetně vstupu za účelem údržby a oprav, provoz a odstraňování poruch v rozsahu dle GP 5120-15/2009
2	988/4, 988/8	CETIN a.s. V-1688/2017-305	23.2.2017 21. 3. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6531-424/2016
3	988/10 989/1	CETIN a.s. V-2641/2017-305	28.4.2017 23. 5. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6585-79/2017
4	988/8	EG.D, a.s. V-3479/2017-305	1.3.2017 2. 6. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – monolitického kabelového pilíře v rozsahu dle GP 6570-71/2014
5	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1, 988/8	EASY POWER s.r.o. V-2144/2018-305	20.4.2018 23. 4. 2018	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové rozvody nízkého napětí a přípojnicový rozvod el. energie v rozsahu dle GP 6733-15/2018
6	7449,7450, 2556/5,988/1, 988/4, 988/8,989/1, 989/10,989/5, 992	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3920/2018	25.7.2018 26.7.2018	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
7	7449, 989/1, 989/10	Teplárna Písek, a.s. V-2475/2019	2.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě
8	7610, 993/1, 993/2, 993/3, 993/5, 993/6, 994/1, 994/5, 994/17	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3161/2021	27.5.2021 31.5.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
9	7610, 989/10, 993/1	ČEZ LDS s.r.o. V-4964/2021	29.7.2021 23.8.2021	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - kabelového vedení NN a rozvodového zařízení NN v rozsahu dle GP 7139-69/2021

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě CBRE s.r.o., IČO: 25759604, Praha 1 - Nové Město, nám. Republiky 1079/1a, 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 2024.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Plzeň Park West

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

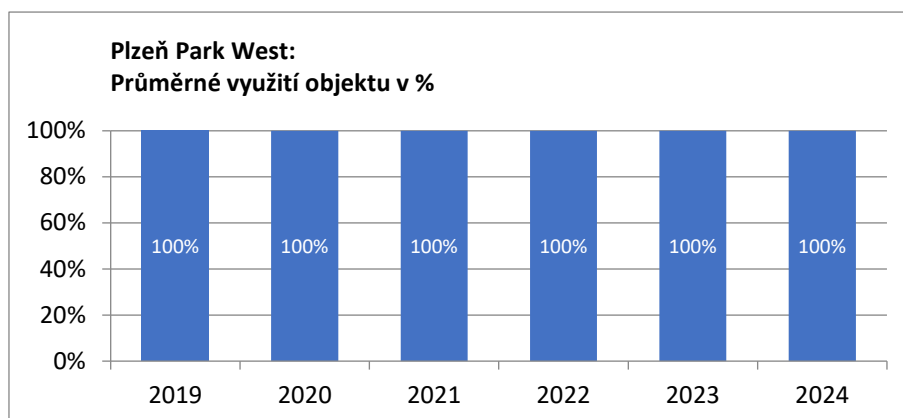
V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přilehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- Plzeň Park West
- Nachází se na adrese Tovární 168 a 171
- Obec: Úherce
- Katastrální území: Úherce u Nýřan
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81 součástí pozemku je stavba č.p. 168, 1289/82-100, 1289/104, 1289/105, 1289/111-118, 1294/62, 1294/85-89, 1294/95-97, 1295/1, 1295/31, 1295/37-43, 1295/45 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/46 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/48, 1295/67 - 1295/72, 1295/73, 1295/75 součástí pozemku je stavba č.p. 171, 1295/76 – 84, 1299/26 a 1299/49

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou ze 100 % pronajaty a využívány.



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

Stručný popis nemovitosti

Plzeň Park West se skládá ze dvou samostatných moderních průmyslových objektů o celkové pronajímatelné ploše cca 29.820 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 Karl Heß GmbH & Co., přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry a Filtration Group s.r.o., která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	1295/1, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/48	ČEZ Distribuce, a.s. V-5545/2016-407	2.11.2016 11.11.2016	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 526-68/2016
2	1295/38	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – splašková kanalizace v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 608-55/2019
3	1295/38, 1295/39	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – vodovod v rozsahu stanoveným geom. plánem č. 611-55/2019
4	1295/39	V-2251/2019-407	6.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno služebnost inženýrské sítě – plynovod v rozsahu stanoveném geom. plánem č. 609-55/2019
5	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-2473/2019-407	24.5.2019 24.5.2019	Zástavní právo smluvní existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do výše 305 mil. Kč vzniklé do 31.5.2026
6	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-2732/2019-407	24.5.2019 7.6.2019	Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva
7	1289/105, 1289/82-84, 1289/86, 1294/89, 1295/1, 1295/37 - 41, 1295/76, 1295/79, 1295/81	CETIN a.s. V-2191/2021	6.4.2021 23.4.2021	Věcné břemeno umístění provozování komunikačního vedení a zařízení v rozsahu stanovené GP č. 613-343/2018 a č. 625-373/2019

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě ze dne 1.8.2023 společnost CBRE s.r.o., IČO: 25759604, Praha 1 – Nové Město, nám. Republiky 1a 1079, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2024.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

T-Mobile Data Centrum

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

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

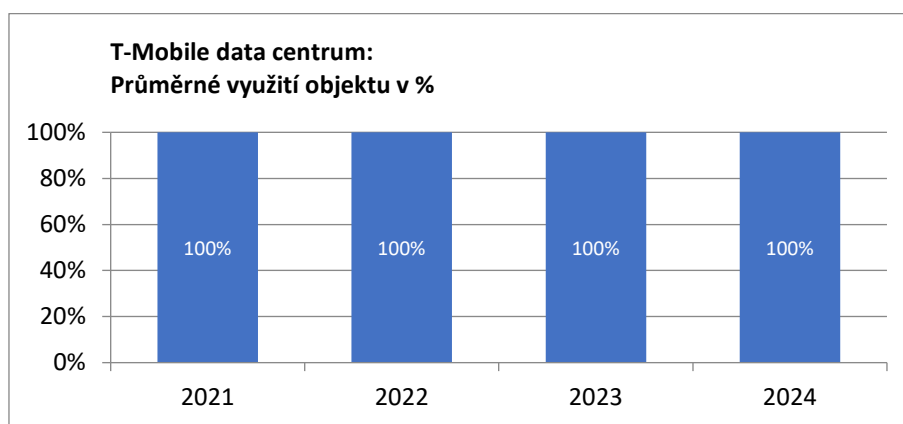
Ke dni 31.července 2024 byla dokončena a nabyla právních účinků kolaudace II. fáze rozšiřující kapacitu datových skladů o 100 %. Pořizovací cena majetku činila 299 574 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- T-Mobile Data Centrum
- Nachází se na adrese K Pérovně 1616/2
- Obec: Praha 15
- Katastrální území: Hostivař
- LV: 10271
- Pozemky:
1676/4; 1676/152-155, 182-190; 1680/24-26, 96-101

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

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



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

Stručný popis nemovitosti

Datové centrum T-Mobile se skládá z jedné členité budovy využívané jako datové sklady pro klienty nájemce a také jako kanceláře pro klienty T-Mobile Czech Republic a.s. Nemovitost se nachází na pozemku o velikosti 29 523 m². Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou. Ke dni 31. července 2024 bylo dokončeno rozšíření datového centra rozšiřující kapacitu datových skladů o 100 %. Nájemcem těchto rozšířených prostor je opět T-Mobile Czech Republic a.s.

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	p.č. 1676/152, 1676/155, 1676/28,	V-39191/2005	29.8.2005, 26.9.2005	VB právo zřízení a provozování podzemního vedení komunikační sítě
2	p.č. 1676/150, 1676/151, 1676/27, 1676/29	Pražská teplárenská a.s. V-43307/2005	27.9.2005, 21.10.2005	VB umístění a provozování, kontroly a údržby tepelného napáječe
3	p.č. 1680/101, 1680/25, 1680/98, 1676/135, 1676/33	V-23727/2005	13.6.2005, 13.6.2005	VB chůze a jízdy
4	p.č.1680/100, 101, 1680/25, 1680/96, 97, 98	V-45315/2008	14.8.2008 25.8.2008	VB průchodu pro pěší
5	p.č. 1676/142, 143, 147, 33, 4, 1680/100, 24, 25, 26, 99	V-87559/2018	29.11.2018 6.3.2019	VB zřizování a provozování vedení
6	p.č. 1676/134, 135, 141, 33, 50, 1680/101, 25, 98	V-87940/2018	10.12.2018 20.12.2018	VB zřizování a provozování vedení
7	p.č. 1676/134- 136, 140, 141, 143, 146, 147, 23- 31, 33, 4, 50, 1680/100, 101, 1680/24-26, 1680/97-98, 1676/4, 1680/101	V-17151/2019	14.3.2019 25.4.2019	VB právo zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního a komunikačního vedení
8	p.č. 1676/133, 1676/33, 1680/25	V-44662/2019	15.7.2019 16.7.2019	VB chůze a jízdy
9	p.č. 1676/29	V-60296/2019	18.9.2019 27.9.2019	VB provozování vedení (CETIN)
10	p.č. 1676/4, 1680/101	V-32634/2020	2.6.2020 7.7.2020	VB provozování vedení (CETIN)
11	p.č. 1676/132, 134, 135, 141, 33, 50, 1680/25	V-45304/2021	26.5.2021 8.7.2021	Věcné břemeno vedení součásti distribuční soustavy
12	Všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-71681/2021	20.9.2021 14.10.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
13	p.č. 1676/29-31, 1676/50, 1676/151-153,	V-56317/2022	16.9.2022 26.9.2022	VB stezky, dle čl. II. (i) smlouvy a v rozsahu dle GP č. 4637-165/2018
14	všechny	V-64489/2023	24.10.2023 30.11.2023	Zástavní právo smluvní, zákaz zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
15	p.č. 1676/145- 147, 1676/150, 189-190	V-33110/2024	27.5.2024 7.6.2024	VB zřizování a provozování vedení

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. 12. 2024.

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

Park Porubka

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

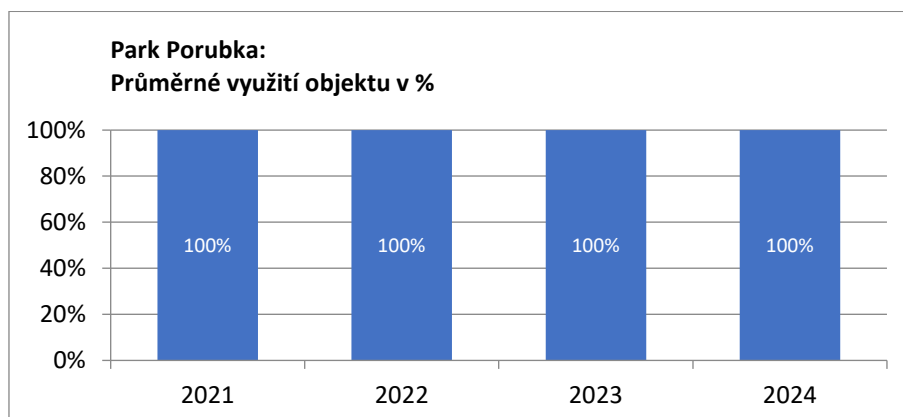
Do majetku společnosti byla dne 27.10.2021 nabyta logistická nemovitost v Ostravě, části Poruba. Pořizovací cena majetku činila 100 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou k datu 31.12.2024 100 % pronajaty a využívány.



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

Stručný popis nemovitosti

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

Přehled závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	p.č. 2801/1, 2801/171, 2801/202	V-4836/2012	15.5.2012 24.5.2012	VB vedení a provozování dešťové a splaškové kanalizace s právem vstupu
2	p.č. 2801/1, 2801/171, 3008/2	V-10916/2013	26.6.2013 2.10.2013	VB vedení a provozování podzemní kabelové přípojky VN s právem vstupu
3	p.č. 2801/1, 2801/202	V-10240/2017	8.6.2017 19.6.2017	VB vedení vodovodního řadu, kanalizačního řadu
4	p.č. 2801/1	V-15280/2017	7.9.2017 12.9.2017	VB umístění, provozování, oprav a údržby zařízení distribuční soustavy podzemního elektrického vedení VN
5	p.č. 2801/1, 2801/190, 2801/194, 2801/202, 2801/237, 2801/185	V-7046/2018	6.4.2018 27.4.2018	VB cesty a stezky, VB zřízení, provozování a držba vodovodní přípojky, VB zřízení, provozování a údržba podzemní elektro přípojky silnoproudu a slaboproudu, VB zřízení, provozování a údržba potrubí dešťové/splaškové kanalizace,

6	p.č. 3008/2	V-9025/2018	4.5.2018 4.6.2018	VB zřízení a provozování splaškové kanalizace s právem vstupu
7	p.č. 2801/171	V-21318/2019	7.10.2019 30.12.2019	VB vedení kanalizační stoky s právem vstupu a vjezdu v souvislosti s údržbou
8	p.č. 2801/1, 2801/190, 2801/237	V-6564/2020	14.4.2020 15.5.2020	VB cesty a stezky
9	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-21439/2021	21.10.2021 22.10.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
10	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-6168/2024	23.4.2024 30.4.2024	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zřízení ZP

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. července 2024.

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

Pařížská 3

Fond nabyl dne 15. listopadu 2024 100% účast v nemovitostní společnosti Nemovitostní Pařížská, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 04329040.

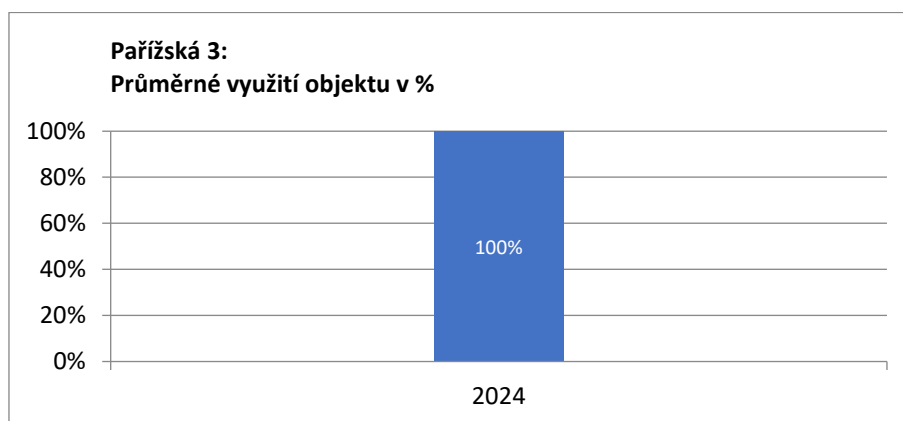
Do majetku společnosti byla dne 15.11.2024 nabyta high streetová nemovitost nacházející se v Pařížské ulici. Pořizovací cena majetku činila 1 013 172 tis. Kč.

Identifikace nemovitosti

- High street, nebytové a bytové prostory
- Nachází se na adrese Pařížská č.p. 1074 a č.o. 3
- Obec: Praha 1
- Katastrální území: Staré Město
- LV: 562
- Pozemky: stavba stojí na pozemku 23

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 31.12.2024 100 % pronajata a využívána.



* Rok 2024 jsou údaje od doby pořízení, tj. 15. 11. 2024 – 31. 12. 2024.

Stručný popis nemovitosti

Pařížská 3 je klasickou high streetovou nemovitostí nacházející se v Pařížské ulici, která se dlouhodobě řadí mezi celosvětově nejluxusnější a nejdražší obchodní destinace. Objekt samotný je plně pronajat největší módní ikoně Louis Vuitton.

Přehled závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Vlastnické právo - Nemovitostní Pařížská, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 043 29 040.

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	23	Česká spořitelna, a.s., V72848/2015-101 V5836/2017-101	25.9.2015 21.10.2015	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele, nejdéle do 30.9.2030
		Raiffeisen investiční společnost a.s. V66757/2024-101	12.11.2024 18.12.2024	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Savills CZ s.r.o.; IČO: 055 61 281, Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. CBRE s.r.o. k datu 30. srpna 2024.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Informace o členech výboru odborníků nemovitostního fondu

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

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

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

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

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

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

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob (mimo DPP a DPČ), které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem fondu a jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám za období končící k 31. prosinci 2024

	Průměrný počet *	Pevná složka v tis. Kč	Pohyblivá složka v tis. Kč	Odměny za zhodnocení kapitálu v tis. Kč
Pracovníci	32	36 070	10 285	-
z toho: vedoucí osoby	8	16 113	5 741	-

* Průměrný přepočtený počet zaměstnanců za rok 2024 byl 25,2.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu za období končící k 31. prosinci 2024

	v tis. Kč
Pracovníci	33 335
z toho: vedoucí osoby	21 854

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

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

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

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

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

g) Společnost jménem fondu nebyla v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu.

h) Fond je fondem růstovým tj. veškerý zisk je reinvestován.

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

Tyto informace jsou uvedeny v částech 7. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE a 9. SPRÁVNÍ NÁKLADY v příloze k účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

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

U fondu byly investice v rozhodném období prováděny v souladu s investiční strategií stanovenou statutem fondu a příslušnými předpisy. Finanční deriváty byly sjednávány s těmito protistranami: PPF banka, a.s. a Raiffeisenbank a.s.

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

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

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, jsou:

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

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

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

Doplňující informace

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

Informace o nabytí vlastních podílů

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2024.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro podílníky fondu Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 25. dubna 2025

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

Ivana Smejkalová
evidenční číslo 2417



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2024

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2024

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

ISIN: CZ0008475100

Součásti účetní závěrky:

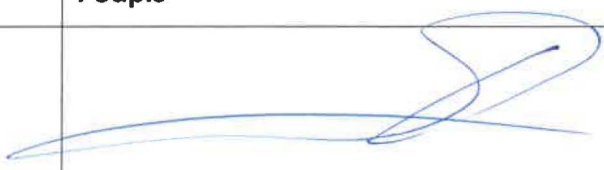

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 25. dubna 2025.

Statutární orgán účetní jednotky	Podpis
Ing. Michal Ondruška člen představenstva	
Ing. Lucie Osvaldová člen představenstva	

Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond
Raiffeisen investiční společnost a.s.
Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 140 78
IČO: 29146739
Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů
Okamžik sestavení účetní závěrky: 25.4.2025

ROZVAHA
k 31.12.2024

tis. Kč	Bod	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 456 742	1 323 726
	<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	122 895	77 770
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	1 333 847	1 245 956
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 305 077	1 064 619
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	1 305 077	1 064 619
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	2 676 019	1 661 337
11	Ostatní aktiva	8 816	23
13	Náklady a příjmy příštích období	2 669	-
Aktiva celkem		5 449 323	4 049 705

tis. Kč	Bod	31.12.2024	31.12.2023
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	4 800	-
	<i>b) ostatní závazky</i>	4 800	-
4	Ostatní pasiva	51 853	60 682
5	Výnosy a výdaje příštích období	436	469
6	Rezervy	-	740
	<i>b) na daně</i>	-	740
12	Kapitálové fondy	4 295 565	3 165 316
13	Oceňovací rozdíly	780 241	569 569
	<i>c) z přepočtu účastí</i>	780 241	569 569
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	252 929	106 066
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	63 499	146 863
Pasiva celkem		5 449 323	4 049 705

tis. Kč	Bod	31.12.2024	31.12.2023
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva		6 652 405	5 311 764
1	Poskytnuté přísliby a záruky	117 059	209 259
4	Pohledávky z pevných termínových operací	1 086 023	1 052 800
8	Hodnoty předané k obhospodařování	5 449 323	4 049 705
Podrozvahová pasiva		6 652 405	5 311 764
12	Závazky z pevných termínových operací	1 076 533	1 056 380
	Vyrovňovací účet	5 575 872	4 255 384

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: 25.4.2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 01.01.-31.12.2024

tis. Kč	Bod	31.12.2024	31.12.2023
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	131 344	135 898
2	Náklady na úroky a podobné náklady	(246)	(864)
3	Výnosy z akcií a podílů	-	9 141
	<i>c) ostatní výnosy z akcií a podílů</i>	-	9 141
4	Výnosy z poplatků a provizí	2 560	1 565
5	Náklady na poplatky a provize	(52 982)	(56 844)
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	(9 118)	71 983
9	Správní náklady	(4 613)	(2 988)
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	(4 613)	(2 988)
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	66 945	157 891
23	Daň z příjmů	(3 446)	(11 028)
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	63 499	146 863

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: 25.4.2025

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31.12.2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2023	2 460 643	470 538	18 133	87 933	3 037 247
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	146 863	146 863
Podílové listy prodané	860 160	-	-	-	860 160
Podílové listy odkoupené	(155 487)	-	-	-	(155 487)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	99 031	-	-	99 031
Převody do fondů	-	-	87 933	(87 933)	-
Zůstatek k 31. 12. 2023	3 165 316	569 569	106 066	146 863	3 987 814

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	3 165 316	569 569	106 066	146 863	3 987 814
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	63 499	63 499
Podílové listy prodané	1 288 602	-	-	-	1 288 602
Podílové listy odkoupené	(158 353)	-	-	-	(158 353)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	210 672	-	-	210 672
Převody do fondů	-	-	146 863	(146 863)	-
Zůstatek k 31.12.2024	4 295 565	780 241	252 929	63 499	5 392 234

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika fondu

Vznik a charakteristika fondu

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

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

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

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

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

Údaje o investiční společnosti

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

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

Předmět podnikání Společnosti

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

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

Informace o depozitáři

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

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Běžným účetním obdobím Fondu je kalendářní rok končící 31. prosince 2024. Jako srovnávací údaje jsou použity údaje z minulého účetního období, tj. data za rok 2023.

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

Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Klasifikace

Finanční aktiva

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

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

Závazky

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

(ii) Zaúčtování a ocenění

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

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

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

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

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

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

Výnosy plynoucí z dividend z majetkových účastí s rozhodujícím vlivem se vykazují na účtech výnosů. Následně dochází k související úpravě hodnoty Majetkových účastí s rozhodujícím vlivem proti oceňovacím rozdílům.

(iii) Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

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

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

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

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

V rámci vykazování finančních aktiv a závazků nejsou kompenzovány kolaterály přijaté a kolaterály vydané, které by mohly být započteny s finančními aktivy a finančními závazky z titulu reálných hodnot derivátů.

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

(v) Ocenění v reálné hodnotě

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

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

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

(vi) Cenné papíry (kromě majetkových účastí)

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

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

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

Odúčtování cenných papírů

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

(vii) Finanční deriváty

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

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

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

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

(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

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

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

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

Úvěry poskytnuté jednotlivým SPV jsou klasifikovány jako finanční pohledávky a vykazovány v reálné hodnotě. Úroky a poplatky účtují jako náklady v průběhu doby splatnosti úvěru. Na pololetní bázi se úvěry přeceňují na reálnou hodnotu.

(d) Úrokové výnosy

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

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

(e) Výnosy z dividend

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

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

Dividendové výnosy z cenných papírů (kromě majetkových účastí)

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

Dividendové výnosy z majetkových účastí

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

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

(f) Náklady na správu Fondu

Úplata investiční společnosti

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

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

Úplata Depozitáři

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

(g) Výnosy z poplatků a provizí

Poplatek za předčasně splacený úvěr

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

Poplatek za nevyčerpaný úvěrový rámec

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

Výstupní poplatek

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

(h) Prostředky podílníků

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

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

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

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

(i) Tvorba rezerv

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

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

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

(j) Přepoččet cizí měny

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

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

(k) Zdanění

Splatná daň

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

Srážková daň

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

Odložená daň

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

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD A OPRAV ZÁSADNÍCH CHYB

Opravy chyb minulých účetních období

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

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

Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

K žádným změnám účetních metod či postupů v daném účetním období nedošlo.

4. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2024	2023
Úroky z termínovaných vkladů	73 143	94 168
Úroky z poskytnutých úvěrů	58 197	41 468
Úroky z poskytnutého kolaterálu z finančních derivátů	4	262
Celkem	131 344	135 898

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

5. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Úroky z přijatého kolaterálu z finančních derivátů	(246)	(864)
Celkem	(246)	(864)

6. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

Položka výnosy z akcií a podílů představuje výnosy z dividend ve výši 0 tis. Kč (2023: 9 141 tis. Kč).

7. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2024	2023
Poplatek za předčasné splacení úvěru	1 001	480
Poplatek za poskytnutý nevyčerpaný úvěrový rámec	603	486
Vstupní poplatky	956	599
Celkem	2 560	1 565

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

8. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024	2023
Obhospodařovatelský poplatek	(50 478)	(54 687)
Depozitářský poplatek	(2 490)	(2 146)
Ostatní poplatky a provize	(14)	(11)
Celkem	(52 982)	(56 844)

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí za rok končící 31. prosince 2024 v souladu se statutem Fondu 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv (za rok končící 31. prosince 2023: 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv). V průběhu roku 2024 poplatek za leden až květen činil v souladu se statutem 2,3% z nemovitostních aktiv 0,5% z ostatních aktiv, za měsíce červen až září činil poplatek v souladu se statutem 1,5% z nemovitostních aktiv 0,8% z ostatních aktiv, za měsíc říjen činil poplatek v souladu se statutem 0,5% z nemovitostních aktiv 0,5% z ostatních aktiv a poplatek za měsíce listopad a prosinec se neúčtoval. Nemovitostní aktiva jsou vypočítána jako součet hodnot, které jsou vynaloženy na zajištění investice, tzn. majetková účast v SPV, úvěr poskytnutý fondem do SPV a příplatek mimo základní kapitál do SPV.

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

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

9. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2024	2023
Zisk/(Ztráta) z kurzových rozdílů	(1 979)	237
Zisk/(Ztráta) ze spotových a z pevných termínových operací	178	9 255
Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu	(7 317)	62 491
Celkem	(9 118)	71 983

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

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

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

V prosinci roku 2023 došlo rozhodnutím ČNB ke snížení CZK úrokových sazeb. Tato změna způsobila významný pohyb v přecenění úvěrů na reálnou hodnotu v řádku Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu.

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

10. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Externí poradenské služby	(3 817)	(2 267)
Audit	(545)	(545)
Odměny investičního výboru	(176)	(176)
Pojištění	(75)	-
Celkem	(4 613)	(2 988)

11. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Raiffeisenbank, a.s.	122 895	77 770
Celkem	122 895	77 770

Položka pohledávky za bankami představuje především běžné účty.

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Ostatní pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Termínované vklady včetně naběhlých úroků		
Raiffeisenbank, a.s.	446 366	-
PPF Banka, a.s.	446 416	422 418
Československá obchodní banka, a.s.	441 065	422 371
Komerční banka a.s.	-	401 167
Celkem ostatní	1 333 847	1 245 956

Ostatní pohledávky představují termínované vklady včetně naběhlých úroků.

12. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

Pohledávky za nebankovními subjekty představují úvěry v reálné hodnotě poskytnuté realitním společností, které jsou vlastněny Fondem. Poskytnutý úvěr společnosti REF HP1 s.r.o. je splatný 30. září 2033 a 30. září 2033, společnosti Retail Park Písek, s.r.o. je splatný 31. července 2025 a 1. června 2031, společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o. je splatný 31. května 2026, společnosti DCH REAL s.r.o. je splatný 1. října 2031 a 31. října 2033 a společnosti Park Porubka s.r.o. je splatný 1. listopadu 2031 a společnosti Nemovitostní Pařížská, s.r.o. je splatný 31.12.2034.

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

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

K 31. prosinci 2024

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota+poplatek k úvěru	Reálná hodnota
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	3,900%	CZK	127 000	126 772
REF HP1 s.r.o.	6,500%	CZK	178 213	181 021
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	130 616	128 929
Retail Park Písek, s.r.o.	4,000%	CZK	37 590	32 661
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	CZK	283 204	274 918
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,050%	EUR	7 556	7 455
DCH REAL s.r.o.	4,080%	CZK	186 340	161 861
DCH REAL s.r.o.	6,700%	CZK	149 335	153 713
Park Porubka s.r.o.	4,565%	CZK	110 959	99 591
Park Porubka s.r.o.	4,565%	EUR	1 259	1 209
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	6,080%	CZK	139 255	136 947
Celkem			1 351 327	1 305 077

K 31. prosinci 2023

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

13. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond vlastnil k 31. prosinci 2024 100% podíl ve společnosti REF HP1 s.r.o., 100% podíl ve společnosti Retail Park Písek, s.r.o., 100% podíl ve společnosti Industrial Center CR 1 s.r.o., 100% podíl ve společnosti DCH Real, s.r.o. a 100% podíl ve společnosti Park Porubka, s.r.o. Nákup majetkové účasti v REF HP1 s.r.o. proběhl dne 5. prosince 2017. Nákup majetkové účasti v Retail Park Písek, s.r.o. proběhl 31. července 2018. Nákup majetkové účasti v Industrial Center CR 1 s.r.o. proběhl 24. května 2019. Nákup majetkové účasti DCH REAL s.r.o. proběhl dne 22.září.2021. Nákup majetkové účasti Park Porubka s.r.o. proběhl 21.října 2021. Nákup majetkové účasti Nemovitostní Pařížská, s.r.o. proběhl 14.listopadu 2024. Všechny společnosti působí v České republice.

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

K 31. prosinci 2024

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
tis. Kč					
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	88 229	19 301	107 730
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	42 880	12 910	55 990
Industrial Center CR 1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	85 038	13 685	98 823
DCH REAL s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	162 592	4 851	167 543
Park Porubka s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	78 185	1 176	79 461
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	220	374 398	(24 542)	350 076

*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2024

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2024

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
tis. Kč				
REF HP1 s.r.o.	-	232 401	153 115	385 516
Retail Park Písek, s.r.o.	-	138 713	113 300	252 013
Industrial Center CR 1 s.r.o.	58 741	196 886	290 893	546 520
DCH REAL s.r.o.	160 000	144 675	138 864	443 539
Park Porubka	74 300	100	86 733	161 133
Nemovitostní Pařížská, s.r.o.	300 000	573 172	14 126	887 298
	593 041	1 285 947	797 031	2 676 019

K 31. prosinci 2023

Název Společnosti	Sídlo	Základní kapitál zapsaný v OR	Ostatní složky vlastního kapitálu*	Zisk/Ztráta za účetní období*	Celkem
tis. Kč					
REF HP1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	143 855	6 620	150 675
Retail Park Písek, s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	200	42 292	11 888	54 380
Industrial Center CR 1 s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	81 971	14 374	96 445
DCH REAL s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	143 910	7 782	151 792
Park Porubka s.r.o.	Hvězdova 1716/2b Praha 4	100	78 983	(258)	78 825

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

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2023

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

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

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

14. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	7 043	-
Zúčtování se státním rozpočtem	1 725	-
Ostatní pohledávky	48	23
Celkem	8 816	23

Položka zúčtování se státním rozpočtem ve výši 1 725 tis. Kč (31.prosince 2023: 0 tis. Kč) je tvořena zálohou na dan z příjmu ve výši 5 171 tis. Kč (31.prosince 2023: 0 tis.Kč), která byla vyšší než rezerva daň z příjmu ve výši 3 446 tis. Kč (31.prosince 2023: 740 tis. Kč). Tyto dvě položky byly započteny.

15. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pojištění	2 669	-
Celkem	2 669	-

16. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2024 je vydáno 3 622 642 695 kusů podílových listů Fondu (31. prosince 2023: 2 841 188 207 kusů podílových listů).

Vlastní kapitál je ve výši 5 392 234 tis. Kč (31. prosince 2023: 3 987 814 tis. Kč).

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2024 činila 1,4885 Kč (2023: 1,4036 Kč). Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

17. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	780 241	569 569
Celkem	780 241	569 569

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 38 631 tis. Kč. (31. prosince 2023: 27 647 tis. Kč).

18. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám představují přijatý kolaterál ve výši 4 800 tis. Kč související s finančními deriváty (31. prosince 2023: 0 tis. Kč) u instituce Raiffeisen bank, a.s..

19. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Záporné reálné hodnoty finančních derivátů	-	9 119
Závazky z obchodování s cennými papíry	12 984	23 519
Odložený daňový závazek	38 631	27 647
Ostatní závazky	238	397
Celkem	51 853	60 682

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

20. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Položka výnosů a výdajů příštích období je ve výši 436 tis. Kč (31. prosince 2023: 469 tis. Kč).

V položce jsou zaúčtovány dohadné položky na depozitářský poplatek za prosinec ve výši 245 tis. Kč (31. prosince 2023: 181 tis. Kč) a poplatek za audit ve výši 191 tis. Kč (31. prosince 2023: 288 tis. Kč).

21. REZERVY

K 31. prosinci 2023 Fond vykázal rezervu na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2023: 740 tis. Kč), vzhledem k tomu, že rezerva na daň z příjmu ve výši 3 446 tis. Kč (31. prosince 2023: 4 313 tis. Kč) byla ponížena o zálohy na daň z příjmu ve výši 5 171 tis. Kč (31. prosince 2023: 3 573 tis. Kč).

22. FINANČNÍ DERIVÁTY

Nominální hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	1 086 023	1 076 533	1 052 800	1 056 380
Celkem	1 086 023	1 076 533	1 052 800	1 056 380

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

Reálná hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	7 043	-	-	9 119
Celkem	7 043	-	-	9 119

Všechny měnové deriváty jsou splatné do jednoho roku.

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

Členění finančních derivátů dle protistran

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.		
<i>aktiva</i>	-	24
<i>pasiva</i>	-	(9 129)
čistá pozice derivátů	-	(9 105)
PPF banka a.s.		
<i>aktiva</i>	1 723	-
čistá pozice derivátů	1 723	-
Raiffeisenbank a.s. RB		
<i>aktiva</i>	5 320	-
<i>pasiva</i>	-	(14)
čistá pozice derivátů	5 320	(14)
<i>Aktivní/pasivní kolaterál</i>	(4 800)	-
Celkem	520	(14)

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

23. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU

Společnost navrhuje rozdělení zisku Fondu roku 2024 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. prosinci 2024 před rozdělením zisku za rok 2024	-	252 929
Zisk za rok 2024	63 499	-
Návrh na rozdělení zisku za rok 2024:		
Převod do neuhrazené ztráty/nerozděleného zisku	(63 499)	63 499
Celkem	-	316 428

24. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Splatná daň z příjmů	3 446	4 313
(Vratky)/doplatky daní za minulá účetní období	-	5 338
Srážková daň	-	1 371
Celkem	3 446	11 022

(b) Daň z příjmů – daňová analýza

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta před zdaněním	66 945	157 891
Výnosy zahrnuté do samostatného základu daně	-	(9 141)
Nedaňové přecenění úvěrů v běžném roce	1 979	(62 491)
Daňový základ	68 924	86 259
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5%	(3 446)	(4 313)
Samostatný základ daně	-	9 141
Daň ze samostatného základu daně-srážková daň	-	(1 371)
Daň splatná za běžné účetní období celkem	(3 446)	(5 684)
(Vratky)/doplatky daní za minulá účetní období	-	(5 338)
Celkem	(3 446)	(11 022)

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

25. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Aktiva		
Poskytnuté úvěry	1 305 077	1 064 619
Účasti v Realitních společnostech	2 676 019	1 661 337
Pasiva		
Ostatní závazky	184	-

tis. Kč	2024	2023
Výnosy		
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	58 197	41 468
Výnosy z poplatků a provizí	2 560	1 565
Výnosy z akcií a podílů	-	9 141
Náklady		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	(50 478)	(54 687)
Náklady na externí poradenství	(2 772)	(1 693)

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Podrozvahová aktiva		
Hodnoty předané k obhospodařování	5 449 323	4 049 705
Poskytnuté přísliby a záruky	117 059	209 259

Transakce s RBCZ

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Aktiva		
Pohledávky za bankami – splatné na požádání	122 895	77 770
Pohledávky za bankami – ostatní pohledávky	446 366	-
Měnové forwardy kladné	5 320	-
Pasiva		
Závazky vůči bankám	4 800	-
DP depozitářský poplatek	245	181
Měnové forwardy záporná	-	13

tis. Kč	2024	2023*
Náklady		
Depozitářský poplatek	(2 490)	(1 258)
Výnosy		
Úroky z termínovaných vkladů	7 175	23 714

* období 2023 není srovnatelné – RBCZ je depozitářem od 1.6.2023

tis. Kč	31.12.2024		31.12.2023	
	Pohledávky	Závazky	Pohledávka	Závazek
Podrozvahová aktiva a pasiva				
Měnové forwardy	830 578	823 046	1 014	1 003

26. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 117 059 tis. Kč (31. prosince 2023: 209 259 tis. Kč) a to za společností Retail Park Písek, s.r.o. ve výši 22 600 tis. Kč (31. prosince 2023: 8 630 tis. Kč), za společností REF HP1 s.ro. ve výši 13 162 tis. Kč (31. prosince 2023: 33 432 tis. Kč), za společností Industrial Center CR1 s.r.o. ve výši 58 835 tis. Kč (31. prosince 2023: 35 135 tis. Kč), za společnost DCH REAL s.r.o. ve výši 8 000 tis. Kč (31. prosince 2023: 131 000 tis. Kč), za společností Park Porubka s.r.o. ve výši 4 462 tis. Kč (31. prosince 2023: 1 062 tis. Kč) a za společností Nemovitostní Pařížská, s.r.o. ve výši 10 000 tis. Kč (31. prosince 2023: 0 tis. Kč).

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

27. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

28. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

(a) Řízení rizik

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

(b) Riziko likvidity

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

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 més.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Pohledávky za bankami	1 456 742	-	-	-	-	1 456 742
Pohledávky za neban. subjekty	-	128 929	282 372	893 776	-	1 305 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	2 676 019	2 676 019
Ostatní aktiva	46	8 770	-	-	-	8 816
Náklady a příjmy příštích období	113	338	1 804	414	-	2 669
Celkem	1 456 901	138 037	284 176	894 190	2 676 019	5 449 323
Závazky za bankami	4 800	-	-	-	-	4 800
Ostatní pasiva	13 222	-	-	-	38 631	51 853
Výnosy a výdaje příštích období	436	-	-	-	-	436
Rezervy	-	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	-	-	5 392 234	5 392 234
Celkem	18 458	-	-	-	5 430 865	5 449 323
Poskytnuté přísliby a záruky	117 059	-	-	-	-	117 059
GAP	1 555 502	138 037	284 176	894 190	(2 754 846)	117 059
Kumulativní GAP	1 555 502	1 693 539	1 977 715	2 871 905	117 059	-

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(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 2023						
Pohledávky za bankami	1 323 726	-	-	-	-	1 323 726
Pohledávky za neban. subjekty	-	131 420	435 117	498 082	-	1 064 619
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 661 337	1 661 337
Ostatní aktiva	23	-	-	-	-	23
Celkem	1 323 749	131 420	435 117	498 082	1 661 337	4 049 705
Ostatní pasiva	29 375	3 660	-	-	27 647	60 682
Výnosy a výdaje příštích období	469	-	-	-	-	469
Rezervy	-	740	-	-	-	740
Vlastní kapitál	-	-	-	-	3 987 814	3 987 814
Celkem	29 844	4 400	-	-	4 015 461	4 049 705
Poskytnuté přísliby a záruky	209 259	-	-	-	-	209 259
GAP	1 503 164	127 020	435 117	498 082	(2 354 124)	209 259
Kumulativní GAP	1 503 164	1 630 184	2 065 301	2 563 383	209 259	-

(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. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve.

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 2024					
Aktiva					
Pohledávky za bankami	1 456 742	-	-	-	1 456 742
Pohledávky za neban. subjekty	126 772	128 929	282 372	767 004	1 305 077
Celkem	1 583 514	128 929	282 372	767 004	2 761 819
Pasiva					
Závazky za bankami	4 800	-	-	-	4 800
Celkem	4 800	-	-	-	4 800

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 2023					
Aktiva					
Pohledávky za bankami	1 323 726	-	-	-	1 323 726
Pohledávky za neban. subjekty	-	131 420	435 117	498 082	1 064 619
Celkem	1 323 726	131 420	435 117	498 082	2 388 345

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

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

(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 2024				
Pohledávky za bankami	1 265	-	1 455 477	1 456 742
Pohledávky za neban. subjekty	8 664	-	1 296 413	1 305 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 676 019	2 676 019
Ostatní aktiva	7 043	-	1 773	8 816
Náklady a příjmy příštích období	-	-	2 669	2 669
Celkem	16 972	-	5 432 351	5 449 323
Závazky za bankami	-	-	4 800	4 800
Ostatní pasiva	-	-	51 853	51 853
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	436	436
Rezervy	-	-	-	-
Vlastní kapitál	-	-	5 392 234	5 392 234
Celkem	-	-	5 449 323	5 449 323

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2023				
Pohledávky za bankami	884	-	1 322 842	1 323 726
Pohledávky za neban. subjekty	8 407	-	1 056 212	1 064 619
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 661 337	1 661 337
Ostatní aktiva	-	-	23	23
Celkem	9 291	-	4 040 414	4 049 705
Ostatní pasiva	9 119	-	51 563	60 682
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	469	469
Rezervy	-	-	740	740
Vlastní kapitál	-	-	3 987 814	3 987 814
Celkem	9 119	-	4 040 586	4 049 705

29. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2024

tis. Kč	ČR	EU	Ostatní Evropa	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	1 456 742	-	-	-	1 456 742
Pohledávky za neban.subjekty	1 305 077	-	-	-	1 305 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 676 019	-	-	-	2 676 019
Ostatní aktiva	8 816	-	-	-	8 816
Náklady a příjmy příštích období	2 669	-	-	-	2 669
Celkem	5 449 323	-	-	-	5 449 323

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2023

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

Členění finančních aktiv dle interního hodnocení rizikovosti a odvětvové struktury trhu

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

Členění finančních aktiv dle segmentu trhu

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky za bankami – splatné na požádání		
R1		
Bankovní sektor	122 895	77 770
Pohledávky za bankami – ostatní pohledávky		
R1		
Bankovní sektor	1 333 847	1 245 956
Celkem	1 456 742	1 323 726
Účasti s rozhodujícím vlivem		
R3		
Nemovitostní majetkové účasti	1 305 077	1 661 337
Celkem	1 305 077	1 661 337
Pohledávky za nebankovními subjekty		
R3		
Nemovitostí majetkové účasti	2 676 019	1 064 619
Celkem	2 676 019	1 064 619
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů		
R1		
Bankovní sektor	7 043	-
Celkem	7 043	-
Celkem	5 444 881	4 049 682

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

k přecenění jednotlivých tříd aktiv a pasiv na reálnou hodnotu a jaká je jejich spolehlivost při přecenění na reálnou hodnotu.

Pro Úroveň 1 jsou použity kótované ceny na aktivních trzích v den ocenění na reálnou hodnotu (Bloomberg kotace).

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

Příloha v účetní závěrce

Za období 1.1.2024-31.12.2024

(v tisících Kč)

Pro Úroveň 2 jsou použity kótované ceny na aktivních nebo méně aktivních trzích v den ocenění na reálnou hodnotu (Bloomberg kotace), nebo pozorovatelná informace na aktivní trzích (výnosové křivky, úrokové sazby).

Pro Úroveň 3 jsou používány pozorovatelné informace na aktivních trzích (výnosové křivky, úrokové sazby) a informace nepozorovatelné, vypočítané na základě nejlepších dostupných informací (kreditní spread).

K 31.12.2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	1 456 742	-	-	1 456 742
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	1 305 077	1 305 077
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	2 676 019	2 676 019
Ostatní aktiva	1 773	7 043	-	8 816
Z toho kladné hodnoty derivátů	-	7 043	-	7 043
Náklady a příjmy příštích období	2 669	-	-	2 669
Celkem	1 461 184	7 043	3 981 096	5 449 323
Ostatní pasiva	51 853	-	-	51 853
Z toho záporné hodnoty derivátů	-	-	-	-
Celkem	51 853	-	-	51 853

Citlivostní analýza

K 31.12.2024

Roční výše pronájmu	244 147	250 572	256 996	263 421	269 846
---------------------	---------	---------	---------	---------	---------

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

Změna výše		Změna výše				
příjmů		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Změna výnosové míry	-0,50%	4 516 363	4 635 215	4 754 066	4 872 918	4 991 770
	-0,25%	4 316 730	4 430 328	4 543 926	4 657 524	4 771 122
	0,00%	4 133 998	4 242 787	4 351 577	4 460 366	4 569 155
	0,25%	3 966 108	4 070 479	4 174 851	4 279 222	4 383 593
	0,50%	3 811 323	3 911 621	4 011 919	4 112 217	4 212 515

Citlivostní analýza ukazuje vliv změny dvou nejvýznamnějších faktorů pro hodnotu SPV – výše příjmů z nájmu a změny výnosové míry na hodnotu nemovitostí při nezměněném měnovém kurzu CZK/EUR. Ostatní faktory (například nepřefakturovatelné provozní náklady) nejsou pro hodnotu SPV významné. Hodnota středních sloupců (0,00%) vyjadřuje hodnotu nemovitostí dle valuací k 31.12.2024.

Úvěry poskytnuté SPV jsou klasifikovány jako level 3. Naběhlé úroky jsou účtovány na úrovni fondu a následně se projeví jako změna reálné hodnoty majetkové účasti v SPV ve stejné výši. Stejně tak reálná hodnota úvěrů je účtována na úrovni fondu a následně se projeví jako změna reálné hodnoty majetkové účasti v SPV ve stejné výši. Proto nejsou z hlediska Fondu tyto poskytnuté úvěry úrokově citlivé a nemají žádný dopad do hodnoty Fondu.

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

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

K 31.12.2023

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

Citlivostní analýza

K 31.12.2023

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

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

Citlivostní analýza ukazuje vliv změny dvou nejvýznamnějších faktorů pro hodnotu SPV – výše příjmů z nájmu a změny výnosové míry na hodnotu nemovitostí při nezměněném měnovém kurzu CZK/EUR. Ostatní faktory (například nepřefakturovatelné provozní náklady) nejsou pro hodnotu SPV významné. Hodnota středních sloupců (0,00%) vyjadřuje hodnotu nemovitostí dle valuací k 31.12.2023.

Úvěry poskytnuté SPV jsou klasifikovány jako level 3. Naběhlé úroky jsou účtovány na úrovni fondu a následně se projeví jako změna reálné hodnoty majetkové účasti v SPV ve stejné výši. Stejně tak reálná hodnota úvěrů je účtována na úrovni fondu a následně se projeví jako změna reálné hodnoty majetkové účasti v SPV ve stejné výši. Proto nejsou z hlediska Fondu tyto poskytnuté úvěry úrokově citlivé a nemají žádný dopad do hodnoty Fondu.

Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů

Za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	131 344	131 344
Náklady na úroky a podobné náklady	(246)	(246)
Výnosy z akcií a podílů	-	-
Výnosy z poplatků a provizí	2 560	2 560
Náklady na poplatky a provize	(52 982)	(52 982)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	(9 118)	(9 118)
Správní náklady	(4 613)	(4 613)
Daň z příjmu	(3 446)	(3 446)
Celkem	63 499	63 499

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

Za období 1.1.2024-31.12.2024
(v tisících Kč)

Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů

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

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

30. 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 2024.