

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

**Výroční zpráva
2021**

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 2021

Raiffeisen investiční společnost a.s. obhospodařovala k 31. prosinci 2021 celkem 17 otevřených podílových fondů a 9 fondů kvalifikovaných investorů.

Standardní fondy

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

Raiffeisen realitní fond

Výroční zpráva 2021

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

Speciální fondy

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

Fondy kvalifikovaných investorů

- LEONARDO (ISIN CZ0008474525)
- FWR Strategy 15 (ISIN CZ0008475969)
- FWR Strategy 30 (ISIN CZ0008475977)
- FWR Strategy 60 (ISIN CZ0008475985)
- FWR Strategy 30 USD (ISIN CZ0008475993)
- FWR Strategy 45 ESG (ISIN CZ0008476157)
- FWR Strategy 30 EUR (ISIN CZ0008476462)
- FWR Private Equity Fund I (ISIN CZ0008476249)
- SABRE (ISIN CZ0008476744)

Raiffeisen realitní fond (dále jen „Fond“)**výroční zpráva za období 1. 1. 2021 - 31. 12. 2021**

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Obhospodařovatel fondu

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

Depozitář fondu

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

Auditor

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

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků Podílníků. Fond investuje zejména do Nemovitostí a Nemovitostních společností podle zákona a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné Nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého majetku Nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství Nemovitostní tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s Nemovitostní trvale užívány a přispívají k hodnotě Nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečování zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG).

Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management, s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Odborná praxe	17 let
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017

Komentář portfolio manažera

Při ohlédnutí za rokem 2021 lze říct, že tento rok byl v mnoha ohledech naprosto odlišný od let předchozích.

Celý rok, ale i období následující je ovlivňováno omezeními z důvodu COVID-19. Začátek roku byl i nadále ve znamení hledání podpory nájemcům v podobě překonání velmi těžkého, restriktivního období. Změna této situace nastala v druhém kvartálu, kdy vlivem nedostatečného zdůvodňování docházelo ke konstatování soudů na různých úrovních, že některá vládní opatření byla přijímána v rozporu se zákony. Opakované napravování a chaotická komunikace státu podpořena očekávaným rozvolněním, které bylo stvrženo v dubnu ukončením vyhlášeného nouzového stavu, vedlo na trhu k lepší náladě.

Vlivem restrikcí, napříč celým světem, došlo k nabourání dříve precizního systému dodávek zboží a zásob formou just-in-time. Dochází k výpadkům zásob a schopnosti výrobců uspokojit poptávku trhu a jeho snahu „dohnat“ dřívější období bez nákupů. I nadále rostou ceny stavebních materiálů a trh reaguje neschopností garantovat pořizovací náklady. Přetlak kapitálu a obava z nedostatku tlačí ceny zboží, ale i služeb vzhůru. Trh se začíná obávat rychle rostoucí inflace. V ČR reaguje ČNB, která v průběhu roku opakovaně upravuje základní úrokové sazby s cílem stáhnout z trhu kapitál a přibrzdit zrychlující se inflaci. Rok 2021 tak končí s inflací 3,8% p.a. a posilující korunou.

Novinkou pro trh byly rychle se měnící ceny energií. Cena elektřiny a plynu ke konci roku rostla v porovnání s předchozím obdobím o stovky procent. Situace vyústila i v krach několika dodavatelů, což způsobovalo zvýšenou poptávku na trhu a další tlak na cenu. Zvýšené provozní náklady v podobě dražších energií se se zpožděním budou promítat do ceny služeb a zboží. Řada výrobců, ale i poskytovatelů služeb, řeší existenční problémy s ohledem na nasmlouvané dodávky.

Všechny výše uvedené důvody tak společně s omezenou nabídkou kvalitních komerčních investičních produktů tlačí ceny u prodávaných nemovitostí vzhůru. Tato skutečnost je pozitivní pro růst hodnoty stávajících nemovitostí. Dochází však k tlaku na snižování výnosu u nově obchodovaných nemovitostí. Nejvíce je tato skutečnost vidět na trhu logistických hal, kde zvýšená poptávka po skladových zásobách a neschopnosti trhu dodávat nové sklady vede k historicky nejnižší neobsazenosti prostor a nejnižším výnosům u nově prodávaných objektů.

I přes všechny výše uvedené skutečnosti je ČR vyhodnocována investory jako velmi kvalitní, stabilní a likvidní prostředí. Tuto skutečnost odráží zvyšující se podíl zahraničních investorů na realitním trhu ČR. Zejména v druhé polovině roku převládá aktivita zahraničních investorů. Tato skutečnost je dána i tím, že zahraniční investoři jsou uspokojeni v porovnání s jejich domácími trhy s nižším výnosem, než očekává český investor. Zároveň financování v EUR dává výhodu před CZK kapitálem.

Pro Fond byl rok 2021 z pohledu nových transakcí velmi aktivní. K 1/7/2021 rozšiřuje své portfolio o expanzi nákupní Galerie Písek, která zahrnovala nový objekt a dva nové nájemce v podobě značek Sinsay a House. Zároveň v Galerii Písek došlo k přejednání a prodloužení většiny nájemních smluv.

22/9/2021 došlo k úspěšné a dlouho připravované transakci v Praze. Nákup datového skladu T-Mobile je velmi prestižní a důležitou akvizicí. Kombinace produktu, kvality nájemce a dlouhodobé nájemní smlouvy tvoří tato nemovitost velmi kvalitní předpoklady pro současnou i budoucí stabilitu Fondu.

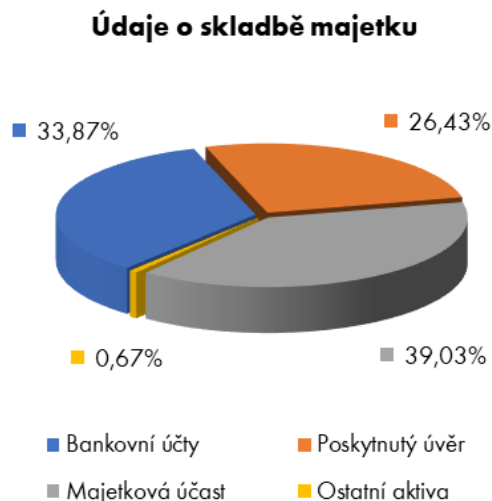
27/10/2021 se rovněž podařilo dokončit nákup logistického areálu v Ostravě. Nemovitosti zahrnují nájemce GGT CZ, a.s., Zásilkovna s.r.o. a TNT Express Worldwide, spol. s r.o.

Výsledkem roční aktivity Raiffeisen realitního fondu je tak dosažení konečné hodnoty majetku pod správou ve výši cca tří miliard korun, splnění stanovené strategie, ale i dosažení zhodnocení za posledních 12 měsíců ve výši 3,93% p.a.

Finanční ukazatele	31. prosince 2021	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(29 183)	32 177	1 462
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	2 957 539	2 446 926	1 904 445
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,1915	1,1464	1,0976
Počet podílových listů, ks	2 482 262 915	2 134 470 740	1 735 029 239

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2021 - 31. 12. 2021

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	451 693 992	522 339	103 901 817	120 392	347 792 175	401 947



Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu k 31. prosinci 2021

Přehled majetku	Tržní cena celkem (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Majetková účast	1 166 207	39,03
Bankovní účty	1 012 150	33,87
Poskytnutý úvěr	789 802	26,43

Informace o nemovitostním portfoliu

H-Park

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

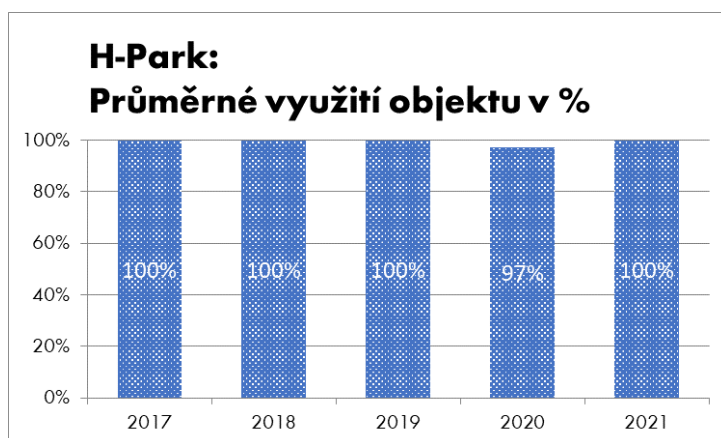
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 10 740 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je k datu 31.12.2021 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	1689/2, 1692/23, 1692/24, 1697/64, 59/14	Teplárny Brno, a.s. V7596/2012	2. 5. 2012 16. 5. 2012	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1258-8/2012
2	1697/2	EG. D, a.s. V1314/2015	2.12. 2014 19. 1. 2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-105/2014
3	1689/2, 1692/25, 1697/64	EG. D, a.s. V1314/2015	2.12.2014 10.2.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, nová distribuční TS s transformátory a kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy E.ON Česká republika, s.r.o., v rozsahu dle GP 1414/105/2014
4	1689/2, 1692/22, 1693/8, 1697/64, 59/14	EG. D, a.s. V6076/2015	2. 12. 2014 1.4.2015	umístění a provoz elektrorozvodného zařízení, kabelové vedení VN podle čl. III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1414-104/2014
5	1689/2, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1697/64	Teplárny Brno, a.s. V23021/2015	26. 8. 2015 9. 9. 2015	zřizování a provozování vedení rozvodného tepelného zařízení podle čl. II. A III. Smlouvy v rozsahu dle GP 1438-230/2014
6	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-9181/2018	1.12.2017 26.4.2018	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
7	1689/2, 1692/22, 1693/8, 1697/64, 59/14	Technické sítě Brno, a.s. V-5621/2019	13.3.2019 9.4.2019	Zřizování a provozování vedení zařízení VO podle čl. III. smlouvy v rozsahu GP 1627-724/2018
8	1689/2	V-21062/2020-702	12.10.2020 26.10.2020	umístit a provozovat rozvodné tepelné zařízení, přístup za účelem údržby a poruch podle čl. II. Smlouvy v rozsahu dle GP 1697-4126/2020

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nabyl nemovitost za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2021.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Galerie Písek

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

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

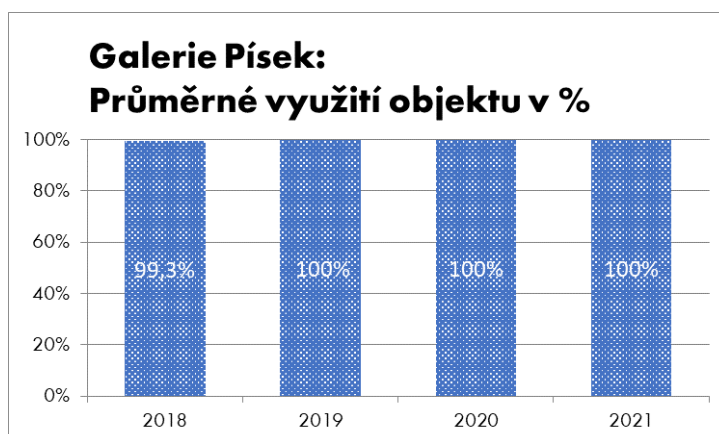
V majetku společnosti je retailový park skládající se ze tří komerčních objektů a parkoviště, tvořící ucelený areál retailového parku. Pořizovací cena majetku činila 155 104 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budova je ze 100% pronajata a využívána.



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

Stručný popis nemovitosti

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

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva vztahující se k nemovitosti, viz tabulka

	Dotčený pozemek	Oprávněný č.j. zápisu	Den smlouvy Den účinků	Typ oprávnění pro oprávněného
1	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1	V-2340/2009-305	3.6.2009 5.6.2009	Věcné břemeno uložení kanal. potrubí včetně vstupu za účelem údržby a oprav, provoz a odstraňování poruch v rozsahu dle GP 5120-15/2009
2	988/4, 988/8	CETIN a.s. V-1688/2017-305	23.2.2017 21. 3. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6531-424/2016
3	988/10 989/1	CETIN a.s. V-2641/2017-305	28.4.2017 23. 5. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního komunikačního vedení dle GP 6585-79/2017
4	988/8	EG.D, a.s. V-3479/2017-305	1.3.2017 2. 6. 2017	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – monolitického kabelového pilíře v rozsahu dle GP 6570-71/2014
5	7449, 989/10, 992, 7450, 988/1, 988/8	EASY POWER s.r.o. V-2144/2018-305	20.4.2018 23. 4. 2018	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kabelové rozvody nízkého napětí a přípojnícový rozvod el. energie v rozsahu dle GP 6733-15/2018
6	7449,7450, 2556/5,988/1, 988/4, 988/8,989/1, 989/10,989/5, 992	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3920/2018	25.7.2018 26.7.2018	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele
7	7449, 989/1, 989/10	Teplárna Písek, a.s. V-2475/2019	2.5.2019 14.5.2019	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě
8	7610, 993/1, 993/2, 993/3, 993/5, 993/6, 994/1, 994/5, 994/17	Raiffeisen investiční společnost a.s. V-3161/2021	27.5.2021 31.5.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2021.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Plzeň Park West

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

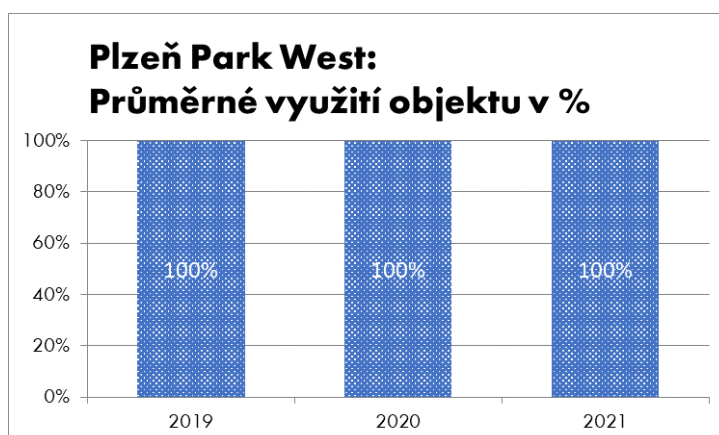
V majetku společnosti je areál skládající se ze dvou komerčních objektů, sloužících ke skladování a výrobě, a přílehlých ploch a parkovišť, tvořící ucelený areál. Pořizovací cena majetku činila 196 886 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

- Plzeň Park West
- Nachází se na adrese Tovární 168 a 171
- Obec: Úherce
- Katastrální území: Úherce u Nýřan
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81 součástí pozemku je stavba č.p. 168, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1289/111, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1294/96, 1294/97, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/46 součástí pozemku je stavba bez čp, 1295/48, 1295/72, 1295/73, 1295/75 součástí pozemku je stavba č.p. 171, 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 Plastivaloire, přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group s.r.o., která produkuje filtrační technologie a zařízení pro filtraci kapalin i plynů, separaci olejové mlhy či ropných produktů z vody.

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

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

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

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

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 30. září 2021.

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

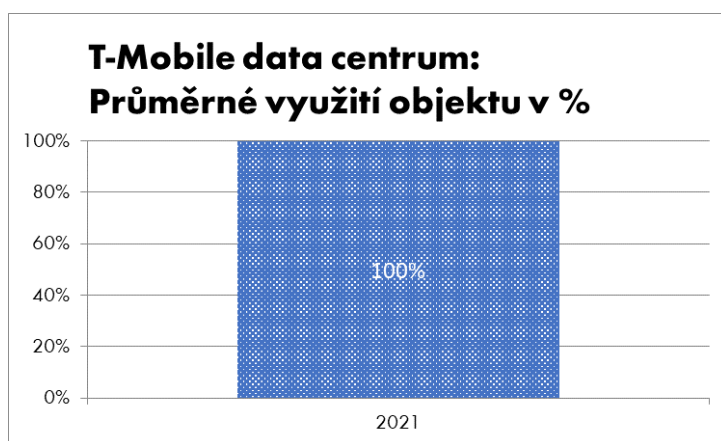
V majetku společnosti je objekt, sloužící jako datové centrum společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. pro zákazníky této firmy. Pořizovací cena majetku činila 347 697 tis. Kč.

Identifikace o nemovitosti

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

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

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



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

Stručný popis nemovitosti

Datové centrum T-Mobile se skládá z jedné členité budovy využívané jako datové sklady pro klienty nájemce a také jako kanceláře pro klienty T-Mobilu. Nemovitost je na pozemku o velikosti 29 523 m². Budova má 5 857 m² pronajímatelné plochy, přičemž kanceláře tvoří 2 335 m² a datové sklady 3 522 m² pronajímatelné plochy. Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou.

Popis závad nemovitosti

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

Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Věcná práva zatěžující nemovitost, viz tabulka

	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

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

Údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje

Správu nemovitosti v rozhodném období zajišťovala na základě smlouvy o správě společnost Apollon development s.r.o., IČO: 269 56 896, Olomouc, Žerotínovo náměstí 218/5, PSČ 779 00.

Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31. 12. 2021.

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

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

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

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

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Park Porubka

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

Do majetku společnosti byla dne 27.10.2021 nabyta logistická nemovitost v Ostravě, části Poruba.

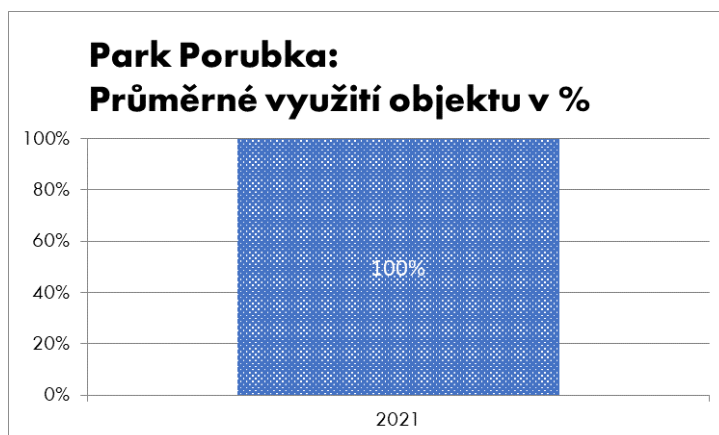
Pořizovací cena majetku činila 244 420 tis. Kč.

Identifikace o 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, 3008/2, stavby s č.p.2380 a č.p. 2396

Způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení

Budovy jsou je k datu 31.12.2021 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 nových plně pronajatých logistických hal. Haly jsou pronajaté společností TNT Express Worldwide, spol. 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	V-7046/2018	6.4.2018 27.4.2018	VB cesty a stezky, VB zařízení, provozování a údržba vodovodní přípojky, VB zařízení, provozování a údržba podzemní elektro přípojky silnoproudu a slaboproudu, VB zařízení, provozování a údržba potrubí dešťové/splaškové kanalizace,
6	p.č. 3008/2	V-9025/2018	4.5.2018 4.6.2018	VB zařízení 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, 2801/194	V-6564/2020	14.4.2020 15.5.2020	VB cesty a stezky
9	všechny	Raiffeisen investiční společnost a.s. V21439/2021	21.10.2021 22.10.2021	Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení bez předchozího souhlasu zástavního věřitele

Technický stav nemovitosti

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

Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu

Fond 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 2021.

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

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

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

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

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

Informace o členech výboru odborníků nemovitostního fondu**Zdenka Klapalová, den vzniku funkce 1.5.2020**

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

Martin Kotrbáček, den vzniku funkce 1.5.2020

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

Jakub Štěpán, den vzniku funkce 1.5.2020

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

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem fondu a jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám za období končící k 31. prosinci 2021

	Počet	Pevná složka v tis. Kč	Pohyblivá složka v tis. Kč	Odměny za zhodnocení kapitálu v tis. Kč
Pracovníci	26	27 854	9 375	-
z toho: vedoucí osoby	7	13 439	5 413	-

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu za období končící k 31. prosinci 2021

	v tis. Kč
Pracovníci	29 829
z toho: vedoucí osoby	18 852

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

V průběhu účetního období byl na základě rozhodnutí představenstva Raiffeisen investiční společnosti a.s. ze dne 15.2.2021 zaveden transakční poplatek účtovaný z hodnoty transakce při nabytí či zcizení účasti v nemovitostní společnosti nebo nemovitosti. Změna statutu týkající se zavedení transakčního poplatku nabyla účinnosti ke dni 1.4.2021, tedy nejméně 30 dní poté, co byla podílňíkům poskytnuta lhůta na zpětný odkup podílových listů bez srážky v souladu s § 211 ZISIF.

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 6. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE a 8. SPRÁVNÍ NÁKLADY v příloze k účetní závěrce, která je součástí této zprávy.

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

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

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

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

Další investiční limity, specifické pro nemovitostní fond, jsou:

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

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

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

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

Doplňující informace

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

Informace o nabytí vlastních podílů

Fond nenabyl do svého portfolia vlastní podílové listy.

Významné události po datu účetní závěrky

Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu pečlivě sleduje aktuální vývoj situace kolem pandemie COVID-19 a nadále přijímá veškerá nezbytná opatření v souvislosti s měnící se situací na trzích a vládními opatřeními.

V souvislosti s reformou referenčních úrokových sazeb IBOR (dále jen „IBOR“) přechází obhospodařovatel od 1. 1. 2022 na nové úrokové sazby SOFR a SARON, které nahrazují používané indexy úrokových sazeb přidružených měn (GBP a CHF). Stávající sazby LIBOR již nebudou používány pro ocenění dluhových investičních nástrojů a finančních derivátů Fondu. Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel k 1.1.2022 plně implementovala změny do svých systémů.

Vpád ruských vojsk na Ukrajinu a související sankce proti Ruské federaci mohou významně ovlivnit celosvětovou ekonomiku. Přímé pozice na ruský trh jsou v rámci Raiffeisen obhospodařovaných fondů limitně blízké nule.

Nepřímé pozice jsou pak reprezentovány podílem v instrumentech zaměřených na segment tzv. rozvíjejících se trhů, i v těchto instrumentech je však podíl Ruska minimální, a to v řádu nízkých jednotek procent. Z tohoto pohledu tedy propad ruských akcií nemá přímý materiální dopad na Raiffeisen obhospodařovaná portfolia. Geopolitická situace v Evropě ovlivňuje dění na finančních trzích. Válka na Ukrajině bude mít dopad na pokles růstu světového hospodářství zejména v Evropě, na ceny komodit a déle trvající inflaci. V této chvíli není Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu schopná spolehlivě odhadnout celkový dopad konfliktu na vývoj celosvětové ekonomiky, dopad na obchodování s finančními nástroji, volatilitu tržních nástrojů ani dopad na budoucí cashflow fondu. Nicméně Společnost situaci podrobně sleduje, kontinuálně vyhodnocuje a případně implementuje potřebná opatření. Fond je nadále schopen plnit svoje závazky.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, kromě výše zmíněných, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2021.

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 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k tomuto datu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Raiffeisen realitní fond, otevřený podílový fond, Raiffeisen investiční společnost a.s. k 31. prosinci 2021 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka fondu za období končící k 31. prosince 2020 byla auditována jiným auditorem, který k této účetní závěrce dne 29. dubna 2021 vyjádřil výrok bez výhrad.

Dne 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela vyhlášky č. 501/2002 vydaná Ministerstvem financí České republiky, fond vykázal a ocenil finanční nástroje v účetní závěrce podle mezinárodních účetních standardů (IFRS) upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

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 nejví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 31. května 2022

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079



Statutární auditor:

David Batal
evidenční číslo 2147



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. PROSINCI 2021

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

ISIN: CZ0008475100

Součástí účetní závěrky:



Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha

Účetní závěrka byla sestavena dne 31. května 2022.

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: 31.05.2022

ROZVAHA
k 31.12.2021

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 012 150	1 154 363
	<i>v tom:</i>		
	<i>a) splatné na požádání</i>	53 927	455 012
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	958 223	699 351
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	789 802	537 334
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	789 802	537 334
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	1 166 207	771 299
11	Ostatní aktiva	19 894	16 946
	<i>v tom:</i>		
	<i>deriváty</i>	19 131	16 931
Aktiva celkem		2 988 053	2 479 942

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020
PASIVA			
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	18 310
	<i>b) ostatní závazky</i>	-	18 310
4	Ostatní pasiva	29 296	12 881
5	Výnosy a výdaje příštích období	1 218	373
6	Rezervy	-	1 452
	<i>b) na daně</i>	-	1 452
12	Kapitálové fondy	2 671 471	2 269 524
13	Oceňovací rozdíly	287 654	149 805
	<i>c) z přepočtu účastí</i>	287 654	149 805
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	27 597	(4 580)
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	(29 183)	32 177
Pasiva celkem		2 988 053	2 479 942

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
Podrozvahová aktiva			
1	Poskytnuté přísliby a záruky	121 646	78 887
4	Pohledávky z pevných termínových operací	918 059	695 038
8	Hodnoty předané k obhospodařování	2 988 053	2 479 942
Podrozvahová pasiva			
12	Závazky z pevných termínových operací	889 491	676 071

Obchodní firma: Raiffeisen realitní fond

Raiffeisen investiční společnost a.s.

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

IČO: 29146739

Předmět podnikání: administrace a obhospod. fondů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31.05.2022

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 01.01.-31.12.2021**

tis. Kč	Bod	31.12.2021	31.12.2020
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	33 235	25 263
2	Náklady na úroky a podobné náklady	(167)	(651)
4	Výnosy z poplatků a provizí	2 401	982
5	Náklady na poplatky a provize	(26 275)	(22 013)
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	(30 628)	32 905
9	Správní náklady	(7 749)	(2 857)
	<i>b) ostatní správní náklady</i>	(7 749)	(2 857)
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z bezne činnosti před zdaněním	(29 183)	33 629
23	Daň z příjmů	-	(1 452)
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	(29 183)	32 177

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: 31.05.2022

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31.12.2021

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	1 821 723	87 302	(6 042)	1 462	1 904 445
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	32 177	32 177
Podílové listy prodané	534 241	-	-	-	534 241
Podílové listy odkoupené	(86 440)	-	-	-	(86 440)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	62 503	-	-	62 503
Převody do fondů	-	-	1 462	(1 462)	-
Zůstatek k 31. 12. 2020	2 269 524	149 805	(4 580)	32 177	2 446 926

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	2 269 524	149 805	(4 580)	32 177	2 446 926
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	-	(29 183)	(29 183)
Podílové listy prodané	522 339	-	-	-	522 339
Podílové listy odkoupené	(120 392)	-	-	-	(120 392)
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	-	137 849	-	-	137 849
Převody do fondů	-	-	32 177	(32 177)	-
Zůstatek k 31.12.2021	2 671 471	287 654	27 597	(29 183)	2 957 539

Za období 1.1.-31.12.2021
(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). Statut Fondu dále obsahuje informace o investičních cílech a strategiích.

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

Údaje o investiční společnosti

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

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

Předmět podnikání Společnosti

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

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

Informace o depozitáři

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

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

- zákonem o účetnictví č. 563/1991, ve znění pozdějších předpisů,

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

- 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 2021. Jako srovnatelné údaje jsou použity údaje z minulého účetního období, tj. data za rok 2020.

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

Fond sestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

Metody účinné od 1.1.2021

(i) Klasifikace

Finanční aktiva

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

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

Závazky

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

(ii) Zaúčtování a ocenění

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

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

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

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

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

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

(iii) Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

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

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

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

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

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

(v) Ocenění v reálné hodnotě

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(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.

Metody účinné do 31.12.2020

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

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

(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.

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.

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

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“.

(c) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti v Realitní společnosti zachyceny v reálné hodnotě. Následně jsou účasti v Realitních společnostech vykázány v reálné hodnotě hodnoty čistých aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku Realitní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv této společnosti, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

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

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

(d) Úrokové výnosy

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

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

(e) Výnosy z dividend

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

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

Dividendové výnosy 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.

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

(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) Prostředky podílníků

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

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány podílové listy pro podílníky snižené 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.

(h) 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 %,

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

c) je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(i) Přepočet cizí měny

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

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

(j) Zdanění

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 2 této přílohy.

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

(i) Prvotní aplikace IFRS 9

(ii) Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021 <i>v tis. Kč</i>	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	Naběhlá hodnota	FVTPL	1 012 150	1 012 150
Pohledávky za nebankovními subjekty	FV přes PL	FVTPL	789 802	789 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	FV přes vl. kapitál	FVOCI	1 166 207	1 166 207
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	FV přes PL	FVTPL	19 131	19 131
Ostatní aktiva – ostatní fin. aktiva	Naběhlá hodnota	FVTPL	763	763
Finanční aktiva celkem			2 988 053	2 988 053
Finanční závazky				
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	Naběhlá hodnota	FVTPL	29 296	29 296
Finanční závazky celkem			29 296	29 296

Dopad aplikace IFRS nemá na výsledky fondu žádný vliv.

4. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úroky z termínovaných vkladů	7 214	4 157
Úroky z poskytnutých úvěrů	26 021	21 106
Celkem	33 235	25 263

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

5. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Úroky termínových vkladů	(146)	(649)
Úroky z přijatého kolaterálu z finančních derivátů	(21)	(2)
Celkem	(167)	(651)

6. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2021	2020
Poplatek za předčasné splacení úvěru	920	-
Poplatek za poskytnutý nevyčerpaný úvěrový rámec	381	407
Vstupní poplatky	1 100	575
Celkem	2 401	982

7. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Obhospodařovatelský poplatek	(24 695)	(20 679)
Depozitářský poplatek	(1 572)	(1 327)
Ostatní poplatky a provize	(8)	(7)
Celkem	(26 275)	(22 013)

Poplatek za obhospodařování, hrazený Fondem Společnosti, činí za rok končící 31. prosince 2021 v souladu se statutem Fondu 2,3 % z nemovitostních aktiv a 0,2 % z ostatních aktiv (za rok končící 31. prosince 2020: 3 % z nemovitostních aktiv a 0,5 % z ostatních aktiv)

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, platí Fond poplatek ve výši 0,05 % (31. prosince 2020: 0,05%) z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, minimálně však částku 95 tis. Kč bez DPH za rok.

8. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Zisk/(Ztráta) z kurzových rozdílů	(162)	17
Zisk/(Ztráta) ze spotových a z pevných termínových operací	43 240	9 471
Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu	(73 706)	23 417
Celkem	(30 628)	32 905

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

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

V roce 2021 došlo rozhodnutím ČNB k výraznému navýšení CZK úrokových sazeb. Tato změna způsobila významný pohyb v přecenění úvěrů na reálnou hodnotu v řádku Zisk/(Ztráta) z přecenění úvěrů na reálnou hodnotu.

9. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Externí poradenské služby	(7 205)	(2 431)
Audit	(250)	(250)
Odměny investičního výboru	(294)	(176)
Celkem	(7 749)	(2 857)

10. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Položka pohledávky za bankami na požádání představuje běžné účty u instituce UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 53 927 tis. Kč (31. prosince 2020: 455 012 tis. Kč).

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Položka ostatní pohledávky ve výši 958 223 tis. Kč představují termínované vklady včetně naběhlých úroků u instituce Česká Spořitelna a.s. ve výši 0 tis. Kč (31.prosinec 2020: 314 739 tis. Kč) a Českoslovenka obchodní banka a.s. ve výši 552 087 tis. Kč (31.prosinec 2020: 384 612 tis. Kč) a Raiffeisen bank a.s. ve výši 406 136tis. Kč (31.prosinec 2020: 0 tis. Kč).

11. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

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

Při stanovení reálné hodnoty Společnost zohlednila očekávanou splatnost úvěrů.

K 31. prosinci 2021

Společník-dlužník	Úroková sazba	Měna	Nominální hodnota	Reálná hodnota
REF HP1 s.r.o.	3,9%	CZK	124 577	117 728
Retail Park Písek, s.r.o.	4,017%	CZK	174 918	163 478
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,05%	CZK	314 409	295 221
Industrial Center CR1 s.r.o.	4,05%	EUR	7 458	6 961
DCH REAL s.r.o.	4,08%	CZK	118 459	109 560
Par Porubka s.r.o.	4,565%	CZK	100 270	96 854
Celkem			840 091	789 802

V přehledu jsou zahrnuty i nesplacené úroky ve výši 802 tis. Kč (31.prosinec 2020: 0 tis. Kč) u úvěrů od společnosti DCH REAL ve výši 412 tis. Kč a Park Porubka ve výši 389tis. Kč.

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

K 31. prosinci 2020

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

12. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

K 31. prosinci 2021

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

*údaje na základě auditované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2021

Název Společnosti	Příplatek do VK	Pořizovací cena	Změna ocenění	Celkem
REF HP1 s.r.o.	80 185	596	84 913	165 694
Retail Park Písek, s.r.o.	17 200	132 104	85 953	235 257
Industrial Center CR 1 s.r.o.	104 469	196 885	84 902	386 256
DCH REAL s.r.o.	40 100	144 675	37 077	221 852
Park Porubka	147 100	100	9 948	157 148
	389 054	474 360	302 794	1 166 207

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

K 31. prosinci 2020

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

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

Reálna hodnota aktiv účasti k 31. prosinci 2020

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

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

13. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů	19 131	16 931
Zúčtování se státním rozpočtem	726	-
Ostatní pohledávky	37	15
Celkem	19 894	16 946

14. KAPITÁLOVÉ FONDY

K 31. prosinci 2020 je vydáno 2 482 262 915 kusů podílových listů Fondu (31. prosince 2020: 2 134 470 740 kusů podílových listů). Vlastní kapitál je ve výši 2 957 539 tis. Kč (31. prosince 2020: 2 446 926 tis. Kč).

Hodnota podílového listu k poslednímu dni roku 2021 činila 1,1915 Kč (2020: 1,1464 Kč). Jedná se o poslední hodnotu podílového listu v roce, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

15. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	287 654	149 805
Celkem	287 654	149 805

Oceňovací rozdíly zahrnují i odloženou daň. Odložená daň je ve výši 15 140 tis. Kč. (31. prosince 2020: 7 884 tis. Kč).

16. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

Závazky vůči bankám představují přijatý kolaterál ve výši 0 tis. Kč související s finančními deriváty (31. prosince 2020: 18 310 tis. Kč) u instituce PPF banka a.s.

17. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky z obchodování s cennými papíry	13 935	4 952
Odložený daňový závazek	15 140	7 884
Ostatní závazky	221	45
Celkem	29 296	12 881

18. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

V položce výdajů příštích období je zaúčtován poplatek za obhospodařování ve výši 982 tis. Kč (31. prosince 2020: 0 tis. Kč).

19. REZERVY

K 31. prosinci 2021 Fond vykázal rezervu na daň z příjmů ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2020: 1 452 tis. Kč).

20. FINANČNÍ DERIVÁTY

Nominální hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Měnové forwardy	918 059	889 491	695 038	676 071
Celkem	918 059	889 491	695 038	676 071

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

Reálná hodnota derivátů:

tis. Kč	31. 12. 2021		31. 12. 2020	
	Kladná	Záporná	Kladná	Záporná
Měnové forwardy	19 131	-	16 931	-
Celkem	19 131	-	16 931	-

Všechny měnové deriváty jsou splatné do jednoho roku.

21. NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU

Představenstvo Společnosti navrhuje rozdělení zisku Fondu roku 2021 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období
Zůstatek k 31. prosinci 2021 před rozdělením ztráty za rok 2021	-	27 597
Ztráta za rok 2021	(29 183)	-
Návrh na rozdělení ztráty za rok 2021:		
Převod do neuhrazené ztráty	29 183	(29 183)
Celkem	-	(1 586)

22. DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Splatná daň z příjmů	-	(1 452)
Celkem	-	(1 452)

(b) Daň z příjmů – daňová analýza

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta před zdaněním	(29 183)	33 629
Daňový základ	(29 183)	33 629
Odpočet daňové ztráty	-	(4 580)
Daň z příjmů za běžné období ve výši 5%	-	1 452
Daň splatná za běžné účetní období celkem	-	1 452

Fond z opatrnostních důvodů neúčtoval k 31. prosince 2021 o odložené daňové pohledávce ve výši 1 459 tis. Kč z titulu daňových ztrát (31. prosince 2020: 0 tis. Kč).

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

23. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Aktiva		
Poskytnuté úvěry	789 802	537 334
Účasti v Realitních společnostech	1 166 207	771 299
tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů	26 021	21 106
Náklady		
Úplata za obhospodařování placená Společnosti	24 695	20 679
Náklady na externí poradenství	6 602	1 778
tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Podrozvahová aktiva		
Hodnoty předané k obhospodařování	2 988 053	2 479 942
Poskytnuté přísliby a záruky	121 646	78 887

24. POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

Fond eviduje v podrozvaze poskytnutý příslib ve výši 121 646 tis. Kč (31. prosince 2020: 78 887 tis. Kč) a to za společností Retail Park Písek, s.r.o. ve výši 15 500 tis. Kč (31. prosince 2020: 15 350 tis. Kč), za společností REF HP1 s.r.o. ve výši 15 041 tis. Kč (31. prosince 2020: 24 041 tis. Kč), za společností Industrial Center CR1 s.r.o. ve výši 9 905 tis. Kč (31. prosince 2020: 39 496 tis. Kč), za společnost DCH REAL s.r.o. ve výši 76 000 tis. Kč (31. prosince 2020: 0 tis. Kč) a za společností Park Porubka s.r.o. ve výši 5 200 tis. Kč (31. prosince 2020: 0 tis. Kč).

25. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

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

26. FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

(a) Řízení rizik

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

(b) Riziko likvidity

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

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

	Do 3 més.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
K 31. prosinci 2021						
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	-	-	1 012 150
Pohledávky za neban.subjekty	-	-	583 388	206 414	-	789 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	1 166 207	1 166 207
Ostatní aktiva	4 290	15 604	-	-	-	19 894
Celkem	1 016 440	15 604	583 388	206 414	1 166 207	2 988 053
Ostatní pasiva	14 156	-	-	-	15 140	29 296
Výnosy a výdaje příštích období	1 218	-	-	-	-	1 218
Vlastní kapitál	-	-	-	-	2 957 539	2 957 539
Celkem	15 374	-	-	-	2 972 679	2 988 053
Poskytnuté přísliby a záruky	121 646	-	-	-	-	121 646
GAP	1 122 712	15 604	583 388	206 414	(1 806 472)	-
Kumulativní GAP	1 122 712	1 138 316	1 721 704	1 928 118	-	-

Zbytková splatnost majetku a dluhů Fondu

	Do 3 més.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
K 31. prosinci 2020						
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	-	-	1 154 363
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	259 740	277 594	-	537 334
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	-	771 299	771 299
Ostatní aktiva	15	16 931	-	-	-	16 946
Celkem	1 154 378	16 931	259 740	277 594	771 299	2 479 942
Závazky vůči bankám	18 310	-	-	-	-	18 310
Ostatní pasiva	4 997	-	-	-	7 884	12 881
Výnosy a výdaje příštích období	373	-	-	-	-	373
Rezervy	-	1 452	-	-	-	1 452
Vlastní kapitál	-	-	-	-	2 446 926	2 446 926
Celkem	23 680	1 452	-	-	2 454 810	2 479 942
Poskytnuté přísliby a záruky	78 887	-	-	-	-	78 887
GAP	1 209 585	15 479	259 740	277 594	(1 683 511)	-
Kumulativní GAP	1 209 585	1 225 064	1 484 804	1 762 398	-	-

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

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

(c) Úrokové riziko

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

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

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu

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

Úroková citlivost majetku a dluhů Fondu

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
K 31. prosinci 2020					
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	-	1 154 363
Pohledávky za neban. subjekty	-	-	259 740	277 594	537 334
Celkem	1 154 363	-	259 740	277 594	1 691 697

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

(d) Měnové riziko

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

Devizová pozice Fondu

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Pohledávky za bankami	66	-	1 012 084	1 012 150
Pohledávky za neban. subjekty	7 458	-	782 344	789 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 166 207	1 166 207
Ostatní aktiva	19 131	-	763	19 894
Celkem	26 655	-	2 961 398	2 988 053
Ostatní pasiva	-	-	29 296	29 296
Výnosy a výdaje příštích období	-	-	1 218	1 218
Vlastní kapitál	-	-	2 957 539	2 957 539
Celkem	-	-	2 988 053	2 988 053

Devizová pozice Fondu

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

27. FINANČNÍ NÁSTROJE – ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2021

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

Členění aktiv Fondu podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2020

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

Členění finančních aktiv dle interního hodnocení rizikovosti a odvětvové struktury trhu

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

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

Členění finančních aktiv dle segmentu trhu

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem		
R3		
<i>Nemovitostní majetkové účasti</i>	1 166 207	771 299
Celkem	1 166 207	771 299
Pohledávky za nebankovními subjekty		
R3		
<i>Nemovitostí majetkové účasti</i>	789 802	537 334
Celkem	789 802	537 334
Kladné reálné hodnoty finančních derivátů		
R1		
<i>Bankovní sektor</i>	19 131	16 931
Celkem	19 131	16 931
Celkem	1 975 140	1 325 564

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

K 31.12.2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	1 012 150	-	-	1 1012 150
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	789 802	789 802
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 166 207	1 166 207
Jiná aktiva	-	-	-	-
kladné hodnoty derivátů	-	19 131	-	19 131
Ostatní aktiva	763	-	-	763
Celkem	1 012 913	19 131	1 956 009	2 988 053
Ostatní pasiva	29 296	-	-	29 296
Celkem	29 296	-	-	29 296

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

K 31.12.2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	1 154 363	-	-	1 154 363
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	537 334	537 334
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	771 299	771 299
Jiná aktiva	-	-	-	-
kladné hodnoty derivátů	-	16 931	-	16 931
Ostatní aktiva	15	-	-	15
Celkem	1 154 378	16 931	1 308 633	2 479 942
Závazky za bankami	18 310	-	-	18 310
Ostatní pasiva	12 881	-	-	12 881
Celkem	31 191	-	-	31 191

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

Za období 1.1.-31.12.2021
(v tisících Kč)

Členění výsledovky Fondu podle zeměpisných segmentů
Za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2021

tis. Kč	ČR	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	33 235	33 235
Náklady na úroky a podobné náklady	(167)	(167)
Výnosy z poplatků a provizí	2 401	2 401
Náklady na poplatky a provize	(26 275)	(26 275)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	(30 628)	(30 628)
Správní náklady	(7 749)	(7 749)
Celkem	(29 183)	(29 183)

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

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

28. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu pečlivě sleduje aktuální vývoj situace kolem pandemie COVID-19 a nadále přijímá veškerá nezbytná opatření v souvislosti s měnící se situací na trzích a vládními opatřeními.

V souvislosti s reformou referenčních úrokových sazeb IBOR (dále jen „IBOR“) přechází obhospodařovatel od 1. 1. 2022 na nové úrokové sazby SOFR a SARON, které nahrazují používané indexy úrokových sazeb přidružených měn (GBP a CHF). Stávající sazby LIBOR již nebudou používány pro ocenění dluhových investičních nástrojů a finančních derivátů Fondu. Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel k 1.1.2022 plně implementovala změny do svých systémů.

Vpád ruských vojsk na Ukrajinu a související sankce proti Ruské federaci mohou významně ovlivnit celosvětovou ekonomiku. Přímé pozice na ruský trh jsou v rámci Raiffeisen obhospodařovaných fondů limitně blízké nule. Nepřímé pozice jsou pak reprezentovány podílem v instrumentech zaměřených na segment tzv. rozvíjejících se trhů, i v těchto instrumentech je však podíl Ruska minimální, a to v řádu nízkých jednotek procent. Z tohoto pohledu tedy propad ruských akcií nemá přímý materiální dopad na Raiffeisen obhospodařovaná portfolia. Geopolitická situace v Evropě ovlivňuje dění na finančních trzích. Válka na Ukrajině bude mít dopad na pokles růstu světového hospodářství zejména v Evropě, na ceny komodit a déle trvající inflaci. V této chvíli není Raiffeisen investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu schopná spolehlivě odhadnout celkový dopad konfliktu na vývoj celosvětové ekonomiky, dopad na obchodování s finančními nástroji, volatilitu tržních nástrojů ani dopad na budoucí cashflow fondu. Nicméně Společnost situaci podrobně sleduje, kontinuálně vyhodnocuje a případně implementuje potřebná opatření. Fond je nadále schopen plnit svoje závazky.

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, kromě výše zmíněných, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2021.