

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

---

**Pololetní zpráva  
2022**

## **Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2022 - 30. 6. 2022**

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

### **Obhospodařovatel fondu**

Investiční společností, která administruje a obhospodařuje majetek fondu, je Raiffeisen investiční společnost a.s., IČO 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 stoprocentní dceřiná společnost Raiffeisenbank a.s. Investiční 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, 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, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## Portfolio manažer Fondu

Vít Svoboda

Vzdělání	Nottingham Trent University / Absolvent oboru Economics and management s titulem MSc, při VŠ BIBS, a.s.
Portfolio manažer v RIS	od 1. února 2017
Odborná praxe	18 let

## Komentář portfolio manažera

1. pololetí roku 2022 zaznamenal trh, nejen realitní, řadu změn. Oproti předchozímu období není hlavním důvodem COVID, jak jsme si již pomalu začínali zvykat, ale devastující válka na Ukrajině. V důsledku válečného konfliktu vykryštalizovaly zároveň problémy zaseté v covidovém období.

Inflace napříč kontinenty je jedním z faktorů, se kterými je trh nucen se vyrovnávat. Pumpování peněz řady vlád do ekonomiky jako nástroj boje s důsledky covidových omezení v kombinaci s válkou na Ukrajině roztočil zdražování napříč segmenty a vystřelil inflaci vysoko. Dle ČNB činila meziroční inflace ČR na konci června 17,2%. Reakcí ČNB bylo opakované zvyšování základních sazeb.

Kromě inflace se trh musí vyrovnat s nedostatkem zaměstnanců. Absence pracovní síly je znám zejména ve službách, které se v důsledku Covidu zbavovaly svých pracovníků.

Samotným specifickým faktorem je prudké a nepředpověditelné zdražování energií. Protiruské sankce a obava z omezení či dokonce zastavení ruského plynu do Evropy vede k prudkému zdražování a vytváří tak další tlak na cenu. Tato skutečnost má negativní vliv zejména na výrobní podniky, pro které je plyn hlavním vstupem. Evropa tak po desetiletí klidu zažívá nedostatek zboží, který nám byl známý v předlistopadovém období.

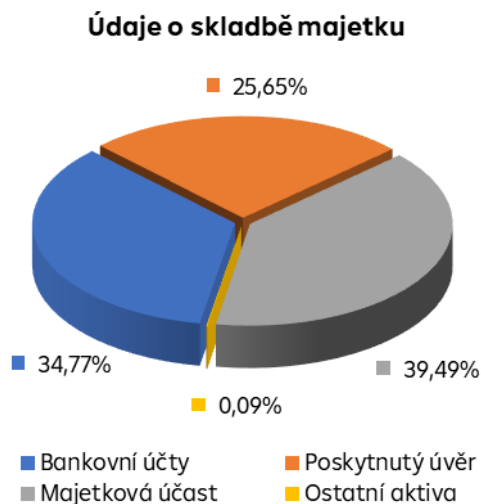
Realitní trh v prvním pololetí i tak zaznamenal další pokles výnosových sazeb, tj. růst hodnoty zejména u nedostatkových logistických a výrobních areálů a žádaných retail parků, které se osvědčily zejména v covidovém období. Růst cen vstupů stavebního materiálů má zároveň za následek, že developéři již nejsou schopni vejít se do původně plánovaných rozpočtů a přenáší růst nákladů na nájemce v podobě zvyšování základního nájemného. V dynamickém tržním prostředí tak dochází i k opakovanému přejednávání základních podmínek nájmu. V kombinaci s rostoucími náklady financování projektů v CZK se tak trh přeorientovává na EUR.

V rámci Raiffeisen realitního fondu probíhala v uvedeném období řádná činnost v podobě údržby a správy všech objektů. Nebyly identifikovány žádné významné vady či nedodělky. Pravidelné tržní přecenění objektů rovněž potvrdilo stabilitu a kvalitu portfolia.

Finanční ukazatele	30. června 2022	30. června 2021	30. června 2020
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	(34 039)	1 832	(2 329)
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	2 999 009	2 405 404	2 119 214
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,2505	1,1514	1,1191
Počet podílových listů, ks	2 398 225 962	2 089 054 054	1 893 717 487

#### Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2022 - 30. 6. 2022

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	0	0	84 036 953	102 901	(84 036 953)	(102 901)



#### Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni 30. června 2022

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Majetková účast	1 203 496	39,49
Bankovní účty	1 059 668	34,77
Poskytnutý úvěr	781 842	25,65

## 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: 06634206 za cenu 10 870 tis. Kč.

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

#### Identifikaci nemovitosti

- Retailový park
- Nachází se na adrese Heršpická 1013/11d, Heršpická 1009/11c
- Obec: Brno [582786]
- Katastrální území: Štýřice [610186]
- Pozemky: 59/14, 1684/168, 1689/2, 1692/22, 1692/23, 1692/24, 1692/25, 1692/26, 1692/28, 1693/2, 1693/8, 1697/2, 1697/3, 1697/4, 1697/64

#### Stručný popis nemovitosti

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

#### Popis závad nemovitosti

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

#### 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 Raiffeisen - Leasing, s.r.o.; IČO: 61467863, Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle.

#### Informace související s oceňováním nemovitosti

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31.3. 2022.

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

Cash flow spojené s nemovitostní 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.

#### Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

#### Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2022 - 30. 6. 2022

### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

Obchodní společnost REF HP1 s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 78 Praha 4, IČO: 06634206, právní forma: společnost s ručením omezeným (dále též jen "REF HP1 s.r.o.") vznikla rozdělením obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 27571866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114123, právní forma: společnost s ručením omezeným, založené a existující podle práva České republiky (dále jen "RLRE Carina Property, s.r.o."), jako rozdělované obchodní společnosti, a to v důsledku rozdělení obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., formou odštěpení se vznikem nové společnosti s obchodní firmou REF HP1 s.r.o. Na nově vzniklou obchodní společnost REF HP1 s.r.o. přešla odštěpená část jmění obchodní společnosti RLRE Carina Property, s.r.o., podle Projektu rozdělení formou odštěpení se vznikem nové obchodní společnosti ze dne 24. října 2017.

Nemovitost byla součástí odštěpené části jmění. Právní účinky odštěpení nastaly dle projektu rozdělení v souladu s § 59 zákona č. 125/2008 Sb. ke dni zápisu odštěpení do obchodního rejstříku – tedy ke dni 28. listopadu 2017. K tomuto dni se společnost REF HP1 s.r.o. stala mimo jiné vlastníkem nemovitosti.

### **Galerie Písek**

Fond nabyl dne 31. července 2018 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 03012948 za cenu 119 345 tis. Kč.

V majetku společnosti je obchodní galerie skládající se ze dvou komerčních objektů s č.p. a technické stavby, tvořící ucelený areál retailového parku/nákupní galerie.

Fond nabyl dne 1. června 2021 100% účast v nemovitostní společnosti Retail Park Písek Beta, s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 06992013 za cenu 24 630 tis. Kč. Jedná se expanzi (druhou fází) Galerie Písek.

Retail Park Písek Beta, s.r.o. v roce 2021 sfúzoval s Retail Park Písek, s.r.o.

### **Identifikaci nemovitosti**

- Nákupní galerie
- Nachází se na adrese Hradištská 2689, 2690 a 2731 (expanze Galerie Písek)
- Obec: Písek [549240]
- Katastrální území: Písek [720755]
- Pozemky: 7449, jehož součástí je stavba č.p. 2689, 7450, jehož součástí je stavba č.p. 2690, 988/1, 988/4, 988/8, 989/1, 989/5, 989/10, 992 a 2556/5
- Pozemky st. 7610; součástí pozemku je stavba, 993/1, 993/2, 993/3, 993/4, 993/5, 993/6, 994/1, 994/15, 994/16 a 994/17

### **Stručný popis nemovitosti**

Galerie Písek je moderním nákupním centrem, které bylo otevřeno v roce 2017. Galerie Písek nabízí ve dvou objektech celkem 14 obchodních jednotek. Areál se nalézá v atraktivní části města Písek, při sjezdu E49 (Praha-Č.Budějovice). Seznam nájemců a aktuální informace o Galerii Písek na stránkách [www.galeriepisek.cz](http://www.galeriepisek.cz).

### **Popis závad nemovitosti**

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

### **Technický stav nemovitosti**

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

### **Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

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

### **Informace související s oceňováním nemovitosti**

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Colliers International s.r.o. k datu 31.3 2022.

### **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 a neuvažuje se s prodejem.

### **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

Součástí příjmů z nájmu je tzv. obrátový nájem, tj. příjmy smluvně stanovené dle dosaženého ročního obrátu nájemcem za předchozí kalendářní rok.

## **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: 05649765 za cenu 64 003 tis. Kč.

V majetku společnosti jsou dva objekty průmyslových hal a přiléhající pozemky, na kterých se nachází technické stavby a komunikace, tvořící ucelený areál.

### **Identifikaci nemovitosti**

- Logisticko-průmyslový areál
- Nachází se na adrese Tovární 168
- Úherce u Nýřan [791946]
- Pozemky: 1289/31, 1289/78, 1289/79, 1289/80, 1289/81; součástí pozemku je stavba, 1289/82, 1289/83, 1289/84, 1289/85, 1289/86, 1289/87, 1289/88, 1289/89, 1289/90, 1289/91, 1289/92, 1289/93, 1289/94, 1289/95, 1289/96, 1289/97, 1289/98, 1289/99, 1289/100, 1289/104, 1289/105, 1289/111, 1294/62, 1294/85, 1294/86, 1294/87, 1294/88, 1294/89, 1294/96, 1294/97, 1295/1, 1295/31, 1295/37, 1295/38, 1295/39, 1295/40, 1295/41, 1295/42, 1295/43, 1295/45; součástí pozemku je stavba, 1295/46; součástí pozemku je stavba, 1295/48, 1295/72, 1295/73, 1295/75; součástí pozemku je stavba, 1299/26, 1299/49

### **Stručný popis nemovitosti**

První objekt zahrnuje nájemce International Automotive Components s.r.o. (IAC), předního světového dodavatele automobilových interiérů, a společnost Toyota Tsusho Europe SA Czech Republic Branch, která prostory využívá pro skladové účely. Druhý objekt využívá společnost Pilsen Injection, s.r.o. ze skupiny Plastivaloire, přední evropský výrobce výbavy pro automobilové interiéry, a Filtration Group Manufacturing 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.

### **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: 28190882, Na příkopě 22/859, 110 00 Praha 1.

### **Informace související s oceňováním nemovitosti**

Ocenění nemovitosti provedeno výnosovou metodou. Ocenění provedla spol. Cushman & Wakefield, s.r.o. k datu 31.3. 2022.

### **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 a neuvažuje se s prodejem.

### **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitostí.

### **T-Mobile Data Centrum**

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

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

### **Raiffeisen realitní fond**

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2022 - 30. 6. 2022



- LV: 10271
- Pozemky:  
1676/4; 1676/27-31,33, 50, 131-155; 1680/24-26, 96-101

### **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 m<sup>2</sup>. Budova má 5 857 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy, přičemž kanceláře tvoří 2 335 m<sup>2</sup> a datové sklady 3 522 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Nájemcem je T-Mobile Czech Republic a.s. s dlouhodobou nájemní smlouvou.

### **Popis závad nemovitosti**

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

### **Technický stav nemovitosti**

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

### **Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Správu nemovitosti v rozhodném období zajišťovala na základě smlouvy o správě společnost 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 30. 6. 2022.

### **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 a neuvažuje se s prodejem do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva.

### **Důvod nedodržení investičních limitů**

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

Je zvažováno rozšíření datového centra o druhou fázi ve spolupráci s nájemcem.

### **Park Porubka**

Fond nabyt dne 14. dubna 2021 100% účast v nemovitostní společnosti Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 10760156.

Fond nabyt dne 27.10.2021 logistickou nemovitost v Ostravě Porubce. Nemovitost je vlastněná společností Park Porubka s.r.o., sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 10760156.

Pořizovací cena majetku činila 244 420 tis. Kč.

#### **Identifikace o nemovitosti**

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

#### **Stručný popis nemovitosti**

Logistický areál Porubka se skládá ze 3 nových plně pronajatých logistických hal. Haly jsou pronajaté společností FedEx/TNT, Zásilkovna a GGT.

#### **Přehled závad nemovitosti**

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

#### **Technický stav nemovitosti**

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

#### **Účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku fondu**

Fond nabyt za účelem jejího provozování.

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

Správu nemovitosti zajišťuje na základě smlouvy o správě Knight Frank, spol.s.r.o.; IČO: 41191536, 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. ledna 2022.

#### **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.

#### **Další podstatné informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti**

V uvedeném období nejsou evidovány žádné další podstatné informace týkající se nemovitostí.

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

#### **h) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii.**

Fond je fondem růstovým, tj. veškerý zisk je reinvestován.

#### **Raiffeisen realitní fond**

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2022 - 30. 6. 2022

- 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 ve Výkaze zisku a ztráty za rozhodné období, jež je součástí této pololetní 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: Česká spořitelna a.s., ČSOB a.s. a 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, které nemusí být po dobu 3 let ode dne vzniku dodržovány jsou:

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

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

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

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

- m) Údaje o nabytí nemovitosti do jmění fondu za cenu, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výborů odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku fondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění.**

V rozhodném období nedošlo k nabytí nebo prodeji nemovitosti do majetku fondu shora uvedeným způsobem.

**Rozvaha**

30. června 2022

CZK'000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 059 668
<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	68 408
<i>b) ostatní pohledávky</i>	991 260
Pohledávky za nebankovními subjekty	781 842
<i>v tom: b) ostatní pohledávky</i>	781 842
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 203 496
Ostatní aktiva	2 827
<i>v tom: deriváty</i>	1 171

<b>Aktiva celkem</b>	<b>3 047 833</b>
----------------------	------------------

Ostatní pasiva	44 319
<i>v tom: deriváty</i>	1 778
Výnosy a výdaje příštích období	4 505
Kapitálové fondy	2 568 570
Oceňovací rozdíly	466 065
<i>v tom: c) z přepočtu účastí</i>	466 065
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	(1 587)
Zisk nebo ztráta za účetní období	(34 039)

<b>Pasiva celkem</b>	<b>3 047 833</b>
----------------------	------------------

**Výkaz zisku a ztráty**

Za období končící 30. června 2022

CZK'000

Výnosy z úroků a podobné výnosy	39 143
Náklady na úroky a podobné náklady	(15)
Výnosy z poplatků a provizí	2 485
Náklady na poplatky a provize	(25 993)
<i>v tom: poplatek za obhospodařování</i>	(25 079)
<i>poplatky za výkon depozitáře</i>	(906)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	(48 518)
Správní náklady	(1 141)
<i>v tom: b) ostatní správní náklady (na ext. audit a poradenství)</i>	(1 141)
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>(34 039)</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>(34 039)</b>