

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

**Pololetní zpráva
2023**

Pololetní zpráva fondu za období 1. 1. 2023 - 30. 6. 2023

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 do 31. 5. 2023 poskytoval 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. Od 1. 6. 2023 depozitářské služby poskytuje Raiffeisenbank a.s. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, IČO 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051. Depozitář zajišťoval také úschovu majetku Fondu v rozhodném období.

Auditor

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

Investiční zaměření

Cílem investiční strategie Fondu je dlouhodobé zhodnocování investovaných prostředků podílníků. Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF“) a v rámci zákonem stanovených limitů, jakožto i do dalšího likvidního majetku. Fond, resp. jím vlastněné nemovitostní společnosti mohou nabývat do svého jmění nemovitosti včetně příslušenství. Příslušenství nemovitosti tvoří obvykle samostatné movité a nemovité věci, které jsou s nemovitostí trvale užívány a přispívají k hodnotě nemovitosti nebo výnosu z ní. Jedná se zejména o mobiliář a technické zařízení, např. klimatizace, síťová vedení, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby, nábytek apod. Součástí investiční strategie Fondu není zohledňování specifických kritérií společensky odpovědného investování (ESG). Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond neprosazuje environmentální nebo sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 nařízení 2019/2088/EU ani nesleduje cíl udržitelných investic ve smyslu čl. 9 nařízení 2019/2088/EU. Fond byl zařazen do rizikové skupiny 2 podle souhrnného ukazatele rizik (SRI).

Raiffeisen realitní fond

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	19 let

Komentář portfolio manažera

Realitní trh zaznamenal v 1. pololetí roku 2023 meziroční pokles investic, dle renomovaných realitně poradenských společností, o cca 60%. Jedná se převážně o důsledek kombinace faktorů jako COVID, geopolitické situace (válka na Ukrajině), výše úrokových sazeb apod.

Poptávané sektory retail parků, logistiky a lehkého průmyslu zaznamenaly stabilizaci nájemného. Nedochází tak k dalšímu růstu základního nájemného, které bylo v předchozím období tlačeno vzhůru zejména rostoucími stavebními náklady a velkou poptávkou e-shopových společností.

Developeři s ohledem na náklady financování přecházeli plošně od CZK na EUR. Dle očekávání dochází k pozvolnému snižování inflace, ačkoliv toleranční pásmo ČNB zůstává i nadále spíše v říši snů. Otázkou zůstává budoucí vývoj kurzu CZK/EUR, kde lze předpokládat s ohledem na aktuální vývoj spíše propad hodnoty CZK.

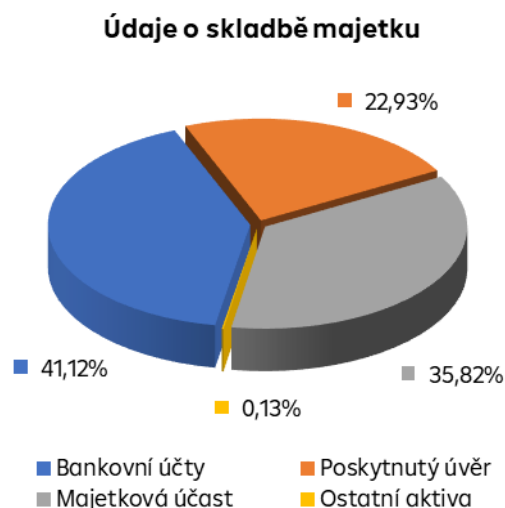
Pozitivní zprávou jsou stále vysoké úrokové sazby na termínových vkladech, které se pohybují velmi blízko základní sazby, tj. těsně pod 7% p.a. Současně dochází k poklesu cen stavebních materiálů.

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. Mimořádná aktivita realitního fondu se věnovala přípravě a realizaci expanze datového centra T-Mobile, který potvrdil svůj zájem o expanzi v rámci stávající lokality.

Finanční ukazatele	30. června 2023	30. června 2022	30. června 2021
Zisk / (ztráta) po zdanění, v tis. Kč	99 668	(34 039)	1 832
Vlastní kapitál podílového fondu, v tis. Kč	3 695 918	2 999 009	2 405 404
VK připadající na jeden podílový list, v Kč	1,3758	1,2505	1,1514
Počet podílových listů, ks	2 686 363 638	2 398 225 962	2 089 054 054

Počet vydaných a odkoupených podílových listů za období 1. 1. 2023 - 30. 6. 2023

ISIN	Vydané PL		Odkoupené PL		SALDO (+/-)	
	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč	ks	tis. Kč
CZ0008475100	418 571 791	554 482	46 236 416	61 741	372 335 375	492 742



Přehled majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni 30. června 2023

Přehled majetku	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Podíl na aktivech v %
Bankovní účty	1 540 520	41,12
Majetková účast	1 341 923	35,82
Poskytnutý úvěr	859 008	22,93

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. 2023.

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. 2023 - 30. 6. 2023

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.

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. 2023.

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-přmyslový 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. 2023.

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. 2023 - 30. 6. 2023

- 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 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.

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. 2023.

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 splupráci 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.

Raiffeisen realitní fond

Pololetní zpráva za období 1. 1. 2023 - 30. 6. 2023

Požizovací 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 2023.

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

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

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

Nemovitost byla nabyta k dlouhodobému vlastnictví.

Důvod nedodržení investičních limitů

V rozhodném účetním období nedošlo k nedodržení investičních limitů.

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. 2023 - 30. 6. 2023

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: Komerční banka, a.s., PPF banka, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, 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 2023

CZK'000

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 540 520
<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	83 043
<i>b) ostatní pohledávky</i>	1 457 477
Pohledávky za nebankovními subjekty	859 008
<i>v tom: b) ostatní pohledávky</i>	859 008
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 341 923
Ostatní aktiva	4 799
<i>v tom: deriváty</i>	4 203
Aktiva celkem	3 746 250

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	5 000
<i>v tom: b) ostatní závazky</i>	5 000
Ostatní pasiva	36 574
<i>v tom: deriváty</i>	3 140
Výnosy a výdaje příštích období	5 175
Rezervy	3 583
<i>v tom: b) na daně</i>	3 583
Kapitálové fondy	2 953 385
Oceňovací rozdíly	536 799
<i>v tom: c) z přepočtu účastí</i>	536 799
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	106 066
Zisk nebo ztráta za účetní období	99 668
Pasiva celkem	3 746 250

Výkaz zisku a ztráty

Za období končící 30. června 2023

CZK'000

Výnosy z úroků a podobné výnosy	64 442
Náklady na úroky a podobné náklady	(804)
Výnosy z akcií a podílů	9 141
<i>v tom: c) ostatní výnosy z akcií a podílů</i>	9 141
Výnosy z poplatků a provizí	412
Náklady na poplatky a provize	(28 856)
<i>v tom: poplatek za obhospodařování</i>	(27 790)
<i>poplatky za výkon depozitáře</i>	(1 055)
Zisk nebo ztráta z finančních operací	66 149
Správní náklady	(519)
<i>v tom: b) ostatní správní náklady (na ext. audit a poradenství)</i>	(519)
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	109 965
Daň z příjmů	(10 297)
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	99 668