

# Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.  
zpracovaná k 30. červnu 2020

## a) Název podílového fondu a ISIN

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen fond) obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení (ISIN) podílového listu je CZ0008473139.

## b) Údaje o činnosti obhospodařovatele

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: TESLA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Konviktská 291/24, PSČ 110 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

V rozhodném období TESLA investiční společnost, a.s. v rámci obhospodařování Fondu vykonávala především následující činnost:

- Vyhodnocování investičních příležitostí;
- Oceňování nemovitostních aktiv v portfoliu fondu prostřednictvím Výboru odborníků;
- Příprava a realizace investic fondu;
- Správa nemovitých věcí v portfoliu fondu, včetně jednání s nájemci;
- Zajišťování efektivního využívání portfolia fondu dle způsobu využití nemovitých věcí;
- Správa dalších aktiv fondu;

## c) Údaje o portfolio manažerech

Správou majetku podílového fondu byl pověřen Ing. Jan Ducháč, který vykonává tuto činnost po celé účetní období.

**Ing. Jan Ducháč**, je absolventem ČVÚT Praha Fakulty elektrotechnické.

V rámci odborné praxe (společnosti Alkona Invest CZ a.s., HÜTERMANN a.s., REMINAS a.s., VESTREAL s.r.o.) pracoval na manažerských pozicích a mimo jiné se zejména zabýval pronájmem, nákupem a prodejem nemovitostí a též developerskou činností.

## d) Údaje o depozitáři fondu

Od 1.8. 2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

## e) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

Kromě depozitáře není žádná další osoba, která by zajišťovala úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

**f) Údaje o osobě, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu**

V rozhodném období žádná osoba činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu nevykonávala.

**g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % majetku podílového fondu**

Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty, termínovanými vklady a dluhopisy, a z nemovitostní složky, a dále nebankovními pohledávkami. Přehled nemovitostí a nemovitostních společností, jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu, jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací cena
Rančířov	Rančířov 1	st. 28/1	Rančířov	48 250 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	35 000 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	71 100 tis. Kč	71 043 tis. Kč
Jesenice	Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420	LV 2646, st.1466, st.992	Jesenice u Prahy	82 230 tis. Kč	79 465 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 980 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Liberec	Moskevská 27/14	135, 136/1, 136/2	Liberec	43 092 tis. Kč	42 674 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	st. 1212,1213	Prachatice	22 680 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 320 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 050 tis. Kč	25 718 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	399 425 tis. Kč	399 425 tis. Kč
Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	105 233 tis. Kč	105 233 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 486 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 480 tis. Kč	52 427 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	135 713 tis. Kč	133 099 tis. Kč

Přehled nemovitostních společností jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	94 475 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	152 519 tis. Kč	128 700 tis. Kč

Přehled dluhopisů jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
---	---	0	0 tis. Kč	0 tis. Kč

Přehled pohledávek ze zápůjček jejichž hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	48 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč

**h) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

**i) Údaje o počtu emitovaných podílových listů**

Počet emitovaných PL k 30.6.2020: 1 254 163 791 ks

**j) Údaje o nabytí/prodeji nemovitosti/účasti v nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10 % než podle posudků**

Od 1.1.2020 do 30.6.2020 nedošlo k žádnému nabytí ani prodeji nemovitostí či nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10 % než podle posudků

V únoru 2020 došlo k prodeji nemovitosti na adrese Budějovická 922, Jesenice u Prahy, kdy prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků.

### k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Růstem aktiv a vlastního kapitálu se oproti konci roku 2019 změnil podíl v jednotlivých složkách majetku. Od počátku roku se napatrně zvýšil podíl nemovitostní složky portfolia díky kombinaci nákupu podílových listů podílníky a vývojem ceny nemovitostních aktiv. Dále fond v prvním pololetí rozložil finanční prostředky na účtech do termínovaných vkladů a spořicíh účtů. Objem přijatých zápůjček zůstal meziročně ve stejné výši. Nárůst podílu ve složce Pohledávky je díky prodloužené splatnosti nájemného, které Fond v době pandemie COVID-19 nabídl svým nájemníkům a ve většině případů ji nájemci využili. V červnu 2020 byla splatná poslední držená emise ve složce dluhopisů. Fond neplánuje v brzké době nákup nové emise dluhopisů. V druhém pololetí předpokládáme nákup nových nemovitostí nebo nemovitostních společností do portfolia fondu, pokud splní dané požadavky a budou v souladu s investiční strategií fondu. Tím by mělo dojít ke zvýšení podílu investic do nemovitostí a nemovitostních společností a snížení likvidních prostředků, případně může dojít k navýšení složky Přijatých úvěrů. Dále se budeme soustředit a vyhledávat vhodné příležitosti k ukládání volných finančních prostředků u bankovních institucí, které musí být dle zákona v likvidní složce.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	0,00	0,00%	0,00%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	1 306 001 173,00	59,18%	64,04%
Majetkové účasti v NS	246 999 341,91	11,19%	12,11%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	360 497 732,74	16,34%	17,68%
Termínové vklady	191 534 700,74	8,68%	9,39%
Poskytnuté půjčky	72 676 138,00	3,29%	3,56%
Pohledávky	18 165 603,15	0,82%	0,89%
Ostatní aktiva	10 975 607,01	0,50%	0,54%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>2 206 850 296,55</b>	<b>100,00%</b>	<b>108,22%</b>
Přijaté půjčky	107 773 493,99	4,88%	5,28%
Výnosy příštích období	7 018 241,50	0,32%	0,34%
Závazky	52 790 866,19	2,39%	2,59%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>2 039 267 694,87</b>	<b>92,41%</b>	<b>100,00%</b>

### l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti od 1.1.2020 do 30.6.2020: 26 085 850,59 Kč (2,5 % p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora od 1.1.2020 do 30.6.2020 nebyla účtována.

**m) Údaje o úplatě depozitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech**

Úplata depozitáři od 1.1.2020 do 30.6.2020: 1 782 032,4 Kč.

Úplata auditorovi od 1.1.2020 do 30.6.2020: 0 Kč.

Úplata hlavního podpůrce od 1.1.2020 do 30.6.2020: 0 Kč.

Další náklady a náklady na daně jsou uvedeny v příložených výkazech fondu.

**n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list**

Údaje k:	FK	FK/PL
30. 6. 2020	2 039 267 694,87 Kč	1,6260 Kč

**o) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách**

Deriváty fond nepoužívá. Obecný popis rizik spojených s deriváty, informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům, jakož i další informace týkající se derivátů a dalších technik obhospodařování fondu, jsou uvedeny v článku 6.9 statutu fondu.

**p) Sledování určitého indexu nebo jiného ukazatele**

Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark

**q) Další podstatné údaje**

V první polovině roku 2020 byl významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti došlo k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku. Stále však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a vlivu zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na majetek fondu.

Další podstatnou událostí, která měla negativní dopad na fond, bylo razantní snížení úrokových sazeb, kdy veškeré likvidní prostředky, které je fond dle právních předpisů a statutu povinen držet, stejně jako volné likvidní prostředky nad takto stanovený limit, byly uloženy v bankách na termínovaných vkladech nebo spořicí účet. I zde existuje značná nejistota budoucího vývoje.

V oblasti nemovitostí jsou členové výboru odborníků toho názoru, že aktuální situace epidemie COVID-19 nemá prozatím na hodnotu nemovitostí a nemovitostních společností v portfoliu fondu vliv. Případný vliv epidemie nemoci COVID-19 a její dopad na hospodářství České republiky se projeví až s odstupem, zřejmě na konci roku 2020. V tomto období už by mohl být patrný i dopad na hodnotu konkrétních nemovitostních aktiv. Zatím nelze předjímat, jaký a v jakém rozsahu tento dopad bude, v některých segmentech trhu nemovitostí může být dopad nové situace pozitivní a v některých negativní. Dopad na ceny nemovitostí se také může výrazně lišit v jednotlivých oblastech České republiky.

Níže jsou uvedeny informace o využití obchodů zajišťujících financování (securities financing transaction – SFT) a swapů veškerých výnosů dle článku 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/2365 ze dne 25. listopadu 2015 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012 (dále jen „SFTR“).

V účetním období fond nevyužíval obchody zajišťující financování ani swapy veškerých výnosů ve smyslu SFTR, jak plyne z níže uvedených údajů.

Obecné údaje:

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů: 0 %.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů vyjádřený v absolutní výši (v CZK) a jako podíl na aktivech spravovaných fondem: 0 CZK / 0 %.

Údaje o koncentraci:

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta): v účetním období není pro fond relevantní.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů): v účetním období není pro fond relevantní.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně – v členění podle těchto kategorií:

- druh a kvalita kolaterálu;
- profil splatnosti kolaterálu dále rozčleněný podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;
- měna kolaterálu;
- profil splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněný podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody;
- země, v níž jsou smluvní strany usazeny;
- vypořádání a clearing (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné).

V účetním období není pro fond relevantní.

Údaje o opětovném použití kolaterálu:

- podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému ve statutu fondu;
- výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí fondu.

V účetním období není pro fond relevantní.

Úschova kolaterálu obdrženého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů:

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich: v účetním období není pro fond relevantní.

Úschova kolaterálu poskytnutého fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů:

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech: v účetním období není pro fond relevantní.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle fondu, obhospodařovatele a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním

vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů: v účetním období není pro fond relevantní.

Další podstatné údaje jsou uvedeny v příloze Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát.

## r) **Informace o nemovitostech v majetku fondu**

Popis limitů a rizik spojených s nákupem, prodejem a držením nemovitostí v portfoliu fondu jsou popsány ve statutu fondu (hlavně článek 7. statutu fondu a další). Mezi hlavní rizika nemovitostí patří: stavební závady, živelné a jiné škodní události, úvěrové (kreditní), tržní a nedostatečné likvidity.

**- riziko stavebních závad:** na nemovitostech se mohou objevit stavební závady, které mohou omezit provoz nebo jejich využití. Závady jsou řešeny neprodleně na základě uplatnění práv odpovědnosti, případně na náklady fondu.

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a nemovitost by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko úvěrové (kreditní):** pokud nájemce nemovitosti nehradí řádně nájemné, vznikne fondu pohledávka za nájemcem, která se může stát nedobytnou a případná ztráta z ocenění pohledávky se promítá negativně do výkonnosti fondu.

**- riziko živelné a jiné škodní události:** v některých případech může dojít k živelné události (povodně, vichřice, pád stromu, požár) nebo k ostatním událostem (vandalismus a jiné), které poškodí nemovitost ve fondu. Toto riziko eliminuje příslušné pojištění nemovitostí.

**- riziko tržní:** ceny nemovitostí mohou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výběrem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

### **A. Příbram č.p. 3**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Budova – dům občanské vybavenosti

Adresa - Příbram, Bechyňovo nám. č. p. 3, katastrální území (dále jen k.ú.) Příbram č. 735698, obec 569321 Příbram

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 let je míra opotřebení 60%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 76,32% pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **B. Kanceláře Náchod**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817, k.ú. Náchod č. 701262, obec 573868 Náchod, jednotky č. 104,105,106 a 107

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Dům je po celkové rekonstrukci. Nebytové prostory v majetku fondu jsou využívány převážně jako kanceláře. Míra opotřebení stavby zjištěná analytickou metodou je 17%. V roce 2019 byly částečně upraveny vnitřní prostory.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Nemovitost je ze 100 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcná břemena chůze a jízdy.

Vnitř.lázeň. území, ložis.slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **C. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Průmyslový objekt

Adresa – Na Lužci 658, Lázně Bohdaneč, k.ú. Lázně Bohdaneč č. 606171, obec 574767 Lázně Bohdaneč

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Budova je volně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve střední části dvoupodlažní, se sedlovou střechou, rekonstruovaná v 1992-3 a 1998-2002. V 1NP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 95 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebení činí 52 %.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč

Věcné břemeno spočívající v :

a) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav horkovodu včetně zařízení pro elektronický přenos dat (dále jen „horkovod“) pod povrchem dotčeného pozemku a v právu přístupu a příjezdu k horkovodu,



b) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav předávací stanice C 038 (dále jen „předávací stanice“) umístěné v dotčené budově v právu přístupu a příjezdu k předávací stanici.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **D. Třebíč**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Třída kpt. Jaroše č.p. 736, k.ú. Třebíč 769738, obec 590266 Třebíč

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s restaurací, obchody a diskotékou. Objekt je třípodlažní s jádrem z železobetonových prefa prvků skeletu konstrukčního systému MSOB, část zděná přístavba. Stáří budovy je cca 35 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě. Probíhají průběžné úpravy interiéru ze strany nájemců, s výhledem do budoucna je plánovaná oprava střechy. V roce 2018 proběhla kompletní rekonstrukce hudebního klubu. Dále byly vyměněny vstupní dveře do objektu. V roce 2019 probíhala údržba a zlepšení vnitřních prostor ze strany hlavního nájemce.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 59,62 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **E. Liberec ul. Milady Horákové**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Dr. Milady Horákové č.p. 1005, k.ú. Rochlice u Liberce 682314, obec 563889 Liberec

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s prodejnou auto potřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří budovy je 23 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 45 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018

proběhl částečný odstřel skály a sanace, který vyřešil problémy se zatékáním. V roce 2019 probíhala standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.**6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **F. Cheb**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

Adresa – Havlíčkova 1801, Cheb, 350 02, k.ú. Cheb 650919, obec 554481 Cheb

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt administrativní budovu. Objekt má tři nadzemní podlaží a je zčásti podsklepen. Po rekonstrukci z roku 2011 jde o kvalitativně a účelně moderně vybavené administrativní prostory, kdy byly obnoveny rozvody ZTI, EI a ÚT s kotlem na plyn. Fasáda je hladká, zateplená, střecha sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 94 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý, probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **G. Liberec ul. 5. Května**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Nebytové prostory

Adresa – 5. Května 159, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Jedná se o nebytové prostory provozní s využitím prodejním. Nachází se zde prodejní, skladovací a kancelářské místnosti vč. Technického zázemí a sociálního zařízení, příp. kuchyně (u cukrárny). Technický stav je dobrý a odpovídá stáří budovy. Probíhá standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### ***4. Způsob současného využití a stupeň obsazení***

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### ***6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)***

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### ***7. Způsob ocenění nemovitosti***

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### ***9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost***

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **H. Prachatice Nádražní 67**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Administrativní budova

Adresa – Nádražní 67, Prachatice, k.ú. Prachatice 732630, obec 550094 Prachatice

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z poloviny 70. Let a v roce 1997 byl zásadně upraven pro účely administrativního provozu. Budova je dobře udržována, je napojená na veškeré rozvody inženýrských sítí. Objekt má 3 NP a je vybaven nákladním výtahem. Technický stav je velmi dobrý, je prováděna řádná údržba a postupná modernizace.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### ***4. Způsob současného využití a stupeň obsazení***

Budova je ze 63,87% pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### ***6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)***

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno chůze a jízdy.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **CH. Prachatice Vodňanská 375**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

Adresa – Vodňanská 375, Prachatice, k.ú. Prachatice 732630, obec 550094 Prachatice

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z roku 1963.

V roce 1993 byla provedena

větší rekonstrukce do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný. V roce 2017 proběhla modernizace vnitřních prostor ze strany nájemce KB. Výhledově do budoucna se plánují další modernizace a úpravy.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 44,89% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno chůze a jízdy pro parcely 545/5 a 545/24.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **I. Liberec ul. Pražská**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Bytový dům s komerčními prostorami

Adresa – Pražská 11/13, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Bytový dům s charakterem polyfunkčního domu s dalšími nebytovými/komerčními prostorami. V budově se nachází 5 samostatných bytových jednotek ve 3. – 5. NP, dále nebytové prostory v 1. a 2. NP, sklepní prostory v suterénu. Dům byl postaven v roce 1929 V letech 2000 -2010 proběhla rekonstrukce. V roce 2016 proběhla úprava prostor v přízemí. Technický stav je dobrý a odpovídá stáří. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 100% pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

#### **10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

### **J. Jažlovice**

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými prostory

Adresa – Zděbradská 75, Jažlovice, k.ú. Jažlovice 745537, obec 538728 Říčany

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Budova je bez podsklepení s přízemním a ustupujícím patrem ve velmi atraktivní průmyslové zóně. Postavena v roce 2000 jako žb. skelet s vyzdívkami. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace. Budova slouží pro provoz komunikační technologie a jako záloha administrativních prostor nájemce.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

#### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno spočívající trpět uložení kabelového vedení 22kV v rozsahu dle geometrického plánu č.280-462/2007

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **K. Čížová**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Ubytovací zařízení

Adresa – Čížová 17, k.ú. Nová Ves u Čížové 624195, obec 5549347 Čížová

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Jedná se o stavbu k bydlení stáří cca 54 let. Stavba má 2 NP a jedno PP. Objekt je napojen na veřejné rozvody inženýrský sítí v plném rozsahu. Původní objekt bydlení se 4 byty byl re-kolaudován na 4 jednotky ubytovacího zařízení. V roce 2017 proběhla kompletní výměna kotle na teplo. Technický stav odpovídá stáří budovy. Probíhá standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### ***4. Způsob současného využití a stupeň obsazení***

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### ***6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)***

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno (podle listiny) stavby římsy střešního pláště na stavbě garáže postavené na st. 244 s přesahem do st. 2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 435-34/2013 písmeno A.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 435-34/2013 písmeno A a B.

Věcné břemeno vedení oprav a údržby kanalizace.

Věcné břemeno přístupu na pozemek za účelem oprav a údržby štitové zdi domu (dle listiny).

### ***7. Způsob ocenění nemovitosti***

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### ***9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost***

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **L. Ústí nad Labem – Revoluční 177,178**

### ***1. Identifikace nemovitosti***

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Revoluční 177 a 178, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec 554804 Ústí nad Labem

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

Domy byly postaveny a jsou využívány od roku 1906. V letech 1996 – 2001 proběhla rekonstrukce a modernizace budov. Budovy jsou řadové postavené na vlastním pozemku. V roce 2017 se zahájil projekt na výstavbu výtahu, který propojí obě budovy a zjednoduší přístup nájemníkům a v roce 2019 byla stavba dokončena. Technický stav je dobrý. Probíhá standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### ***4. Způsob současného využití a stupeň obsazení***

Budova je z 94,52% pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno (podle listiny) zřídit, provozovat opravovat a udržovat rozvodné tepelné zařízení na pozemku p.č. 2621/1, též právo mít na pozemku obslužné zařízení, jakož i právo provádět na tomto zařízení úpravy, výměny a modernizaci včetně jeho odstranění.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 4549-019/2013.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **M. Liberec Moskevská 27**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Moskevská 27, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Domy byly postaveny a jsou využívány od roku 1908. Budova je průběžně rekonstruována a modernizována, má 5. NP. Budova je postavená na vlastním pozemku přibližně obdélníkového tvaru. Dům je s průchodem a vnitřním dvorem, skládá se z přední, boční a zadní části se samostatným vstupem. V roce 2018 byla provedena výměna výlohy v přízemí, výměna kotle a vzduchotechniky, postupná modernizace prostor. Technický stav je dobrý. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 64,84% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **N. Čechtice čp. 16**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Čechtice 16, k.ú. Čechtice 618888, obec 529486 Čechtice

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o původní zámek, který byl do dnešní podoby zrekonstruován po roce 2002. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. K historické části objektu je provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu. Objekt je adaptován na hotelový provoz se zaměřením na

kongresové pobyty. Stavebně technický stav budovy je hodnocen jako dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje velmi dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **O. Rančířov čp. 1**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Stavba ubytovacího zařízení

Adresa – Rančířov čp. 1, k.ú. Rančířov 739286, obec 587176 Rančířov

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Stavba je z části původní farou (pocházející původně dle dostupných informací z 2. poloviny 17. století), která prošla celkovou rekonstrukcí s přístavbou bočního křídla v letech 2003 – 2007, kdy byly dále provedeny další terénní úpravy s výstavbou 2 tenisových kurtů na pozemku a zpevněných parkovacích ploch.

Původní i nová část objektu obsahuje 1 podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. Jedná se o \*\*\*hotelový objekt (Fara Rančířov), orientovaný provozně na kongresovou, konferenční turistiku. Stavebně technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je momentálně nepronajata. Prostory se nabízejí k pronájmu nebo k prodeji.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78



### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

### **10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **P. Ústí nad Labem, Mírové nám. 103/27**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Mírové náměstí 103/27, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Stavebně se jedná o komplex tvořený 2 částmi – původní dům s fasádou do Mírového náměstí, resp. na nároží s ulicí Fabiána Pulíře (po celkové rekonstrukci v roce 2003) a zcela nově vybudované části uzavírající celý blok podél uvedené ulice s průčelím orientovaným dále do Kostelního náměstí, resp. ulice U Kostela, včetně dostavby do původního vnitrobloku. Původní část stavby obsahuje 5 nadzemních podlaží a půdní prostor, nová přístavba pak v části 4 nadzemní podlaží, resp. z části 3 nadzemní podlaží.

V roce 2018 byla provedena rekonstrukce sociálních zařízení pro veřejnost, která má atypické požadavky na dodavatele. V roce 2019 proběhla generální výměna eskalátorů.

Stavebně technický stav je hodnocen jako velmi dobrý, je zde velmi dobrá údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 74,66% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno chůze.

Věcné břemeno chůze a jízdy.

Věcné břemeno, kdy povinný zřizuje právo Oprávněného zřídit, provozovat, opravovat a udržovat rozvodné tepelné zařízení na pozemku p.č. 2621/1 jehož součástí je budova čp. 178, též právo mít na Pozemku obslužné zařízení, jakož i právo provádět na tomto zařízení úpravy, výměny a modernizaci včetně jeho odstranění (ČEZ Teplárenská, a.s.).

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **Q. Česká Lípa, U Synagogy 3001**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – U Synagogy 3001, k.ú. Česká Lípa 621382, obec Česká Lípa 561380

## **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Nemovitost je budova postavená na vlastním pozemku jako obchodně administrativní, situovaná na okraji centra obce s možností parkování pro zákazníky, které je ve vlastnictví města. Atraktivita polohy nemovitosti je nadprůměrná.

Stáří nemovitosti je odhadováno na 17 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

V roce 2018 byla provedena výměna plynového kotle a částečná výměna elektroinstalace. V roce 2019 byla provedena částečná výměna střešní krytiny, byla provedena rekonstrukce vytápění objektu a částečná rekonstrukce vody.

## **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

## **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je z 37,79% pronajata a využívána.

## **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno (podle listiny) výstavby a vstupu za účelem údržby a oprav vodovod. a kanalizač. přípojky.

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **R. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Masarykova 3126/24 a 3127/28, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

### **2. Stručný popis nemovitosti a jejich technický stav**

Nemovitosti se nacházejí v centrální části města, v komerční zástavbě, v ul. Masarykova s dobrým přístupem. Poloha je na základě celkového charakteru lokality s ohledem na typ oceňované nemovité věci jako velmi dobrá.

Budovy jsou ekonomicky i technicky propojené.

Budova č.p. 3126 má 3 nadzemní podlaží, je zde dobrý přístup z obecní komunikace. Půdorysně částečně zasahuje do vedlejšího pozemku (stejný vlastník). K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, venkovní schody, terasa se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, přípojky inženýrských sítí včetně dálkového vytápění. Plyn je v ulici.

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT. V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 provedena částečná výměna oken. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

Budova č.p. 3127 má také 3 nadzemní podlaží, je zde dobrý přístup z obecní komunikace. Půdorysně částečně zasahuje do vedlejšího pozemku (stejný vlastník). K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, venkovní schody, terasa se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, přípojky inženýrských sítí včetně dálkového vytápění. Plyn je v ulici.

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT. V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 provedena částečná výměna oken. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

Probíhá postupná modernizace vnitřních prostor u obou nemovitostí, v některých jednotkách proběhla v roce 2017 obnova podlahy. V roce 2018 proběhly úpravy říms a fasády. V roce 2019 začaly přípravné práce na rekonstrukci schodiště. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 94,67% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno chůze – výměňková stanice, užívání jímky a údržby čerpadla.

Věcné břemeno chůze a jízdy.

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **S. Ústí nad Labem – Masarykova 3124**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Masarykova 3124/32, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Nemovitost se nachází ve smíšené centrální, komerční zástavbě a je využívána jako prodejní a obchodní plocha se zázemím. Sestává z 1 podzemního podlaží a 2 nadzemních podlaží. K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, kryté schodiště, terasy se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, jímka, lapol. Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, přípojku el. energie a dálkové vytápění. Plynovod je v ulici. V roce 2002 byla provedena částečná výměna rozvodů vody, oprava ÚT. V roce 2016 proběhla stavební úprava modernizace 1. nadzemního podlaží, v části je nová prodejna BILLA.

V roce 2018 proběhla částečná rekonstrukce vpusti (kanálového odtoku). Dále byly provedeny částečné opravy vodoinstalace. V roce 2019 proběhla částečná úprava v prostorách prodejny Billa, dále začaly přípravné práce na úpravu terasy.

Atraktivita polohy budovy je nadprůměrná. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděna pravidelná údržba a modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 98,03% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno chůze vstupu na pozemek za účelem užívání jímky a údržby čerpadla v této jímce.

Věcné břemeno chůze vstupu do suterénu objektu čp. 3124 za účelem obsluhy výměňkové stanice.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **T. Lázně Bohdaneč – Masarykovo nám. 6 – léčebný areál**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekty jsou využívány jako lázeňský areál

Adresa – Masarykovo nám. 6, k.ú. Lázně Bohdaneč 606171, obec Lázně Bohdaneč 53341

### **2. Stručný popis nemovitosti a jejich technický stav**

Jedná se o soubor objektů, umístěných v lázeňském areálu, které slouží k lázeňským procedurám, ubytování lázeňských klientů a jako technické zázemí provozu a údržby areálu.

Léčebný areál Lázní Bohdaneč pochází z konce 19.století, hlavní stavební rozvoj pak spadá postupným vývojem do 1.poloviny 20.století. Následné hlavní stavební investice do rekonstrukcí objektů a přístaveb dalších vč. technického zázemí probíhaly od 90.let 20.století.

Převážná většina budov a staveb je po technické stránce ve velmi dobrém stavu, je patrná velmi dobrá pravidelná údržba a průběžné modernizace a rekonstrukce jednotlivých budov a staveb areálu. Kvalita vnitřního vybavení jednotlivých objektů je hodnocena také převážně jako dobrá, pouze ubytovací objekt Gočár (památkově chráněná budova) je v zastaralém stavu, ostatní budovy jsou ve stavu průběžně prováděných rekonstrukcí a modernizací vnitřního vybavení, a to včetně technických instalací a technologického vybavení. V roce 2019 proběhla oprava střechy a výměna oken v budově Jubilejní II.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě – vedení, údržby a oprav

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **U. Svoboda nad Úpou – Lázeňská 317, 319**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Lázeňská 317,319, k.ú. Svoboda nad Úpou 761095, obec Svoboda nad Úpou 579734

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o nemovitosti, které představují areál Alzheimer centra. Areál je tvořen dvěma budovami sloužícími pro účely ubytování klientů, poskytování lékařské péče a terapie včetně potřebného zázemí, dále pak venkovními úpravami v podobě zpevněných ploch na přilehlých pozemcích.

Objekty mají přibližně obdélníkový půdorys, sedlovou střechu s dvěma vikýři. Fasádu tvoří omítka kontaktního zateplovacího systému. Domy mají 5 nadzemních podlaží, jsou propojeny spojovacím krčkem s recepcí.

Jedná se o objekty dvou původních bytových domů, které byly v roce 2013 adaptovány na domov se zvláštním režimem. V rámci přestavby byly provedeny nové dispozice, nové povrchy, zařizovací předměty, instalace, požární schodiště, spojovací krček a související zpevněné plochy areálu. Objekty jsou v dobrém technickém stavu.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Předkupní právo na dobu neurčitou.

Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování distribuční elektrizační soustavy a kabelového vedení nn v rozsahu dle gpl č. 669-401/2012.

Věcné břemeno chůze a jízdy.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **V. Jesenice – administrativní budovy – Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420, Jesenice u Prahy, k.ú. Jesenice u Prahy 658618, obec 539325 Jesenice

### **2. Stručný popis nemovitosti a jejich technický stav**

Nemovitosti jsou situované v zástavbě bytových domů při ulici Nákupní, Jesenice s přístupem ze zpevněné komunikace s úplnými přípojkami na inženýrské sítě. Na parcelách se nacházejí obslužné komunikace, parkoviště a okrasná zeleň. Stáří budovy č.p. 995 je 13 roků, stáří budovy č.p. 1420 je 5 roků. Stavebně technický stav je adekvátní ke stáří staveb – hodnocen jako velmi dobrý. Budova č.p. 995 je nepodsklepený objekt se 3 nadzemními podlažími. Budova č.p. 1420 je objekt s 1 podzemním podlažím a 3 nadzemními. Fasády jsou strohé, bez dekorování, vyvedeny v odstínech šedé barvy, s pásovými okny, odpovídající současným trendům v architektuře. Jedná se o 2 kancelářské objekty, propojené v přízemí spojovacím krčkem. Objekty jsou založeny na železobetonových patkách a pásech. Svislou nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Fasáda je omítaná, zateplená kontaktním zateplovacím systémem. Okna plastová, pásová, s izolačním dvojsklem a venkovními žaluziemi. V objektech jsou provedeny datové rozvody a instalována EPS. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

### **4. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno užívání.

## **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **s) Informace o účastech v nemovitostních společnostech**

S nemovitostními společnostmi a jejich nemovitostmi (pozemky) se vážou stejná (podobná) rizika, jako u nemovitostí:

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a účast v nemovitostní společnosti by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko všeobecné:** nemovitostní společnost může ekonomicky selhat, může nastat neschopnost plnit řádně své dluhy a jiné případy, které ovlivňují hospodářský výsledek, nebo vlastní kapitál, který vstupuje do majetku fondu.

**- riziko tržní:** ceny nemovitostí v nemovitostních společnostech můžou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

Cena účastí v nemovitostních společnostech, která vstupuje do majetku fondu, je stanovena na základě doporučeného výpočtu Výborem odborníků.

Od 1.1.2020 do 30.6.2020 fond nekoupil žádný majetkový podíl ve společnosti.

Fond k 30.6.2020 má 100% majetkovou účast ve 3 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

- Nemovitostní alfa, s.r.o., IČ 05176824
- Solum Consulting, s.r.o., IČ 26103621
- AMULET Country, s.r.o., IČ 24273155

V majetku Fondu jsou tyto účasti v nemovitostních společnostech:

### **A. Nemovitostní společnost – Nemovitostní Alfa, s.r.o.**

Dne 21.6.2016 byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o., sídlo Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1, IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2019 byla určena ve výši 5 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Bez nemovitosti.

#### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Bez nemovitosti.

#### **3. Stručný popis nemovitosti**

Bez nemovitosti.

#### **4. Popis závad nemovitosti**

Bez nemovitosti.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Bez nemovitosti.

#### **6. Technický stav nemovitosti**

Bez nemovitosti.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti**

Bez nemovitosti.

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 17.6.2020 Výborem odborníků

#### **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

#### **11. Způsob ocenění nemovitosti**

Bez nemovitosti.

### **B. Nemovitostní společnost – Solum Consulting, s.r.o.**

Dne 8.8.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti Solum Consulting, s.r.o., sídlo Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1, IČ: 26103621.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost včetně pozemků, vše zapsáno na LV 15805, katastrální pracoviště Písek, město Písek.

#### **1. Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek.

Katastrální území: 720755 Písek, Okres: CZ0314 Písek, Obec: 549240 Písek, List vlastnictví: 15805. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavba je součástí St. 1061/10, dále stojí na pozemcích p.č.: St. 1061/10, St. 7391, St. 7392, St. 7393, St. 7394, St. 7395, St. 7396, St. 7397, St. 7398, St. 7399, dále parcela č. 2948 a 2960.

#### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budova je ze 100% pronajata a využívána pro zdravotnickou péči.

#### **3. Stručný popis nemovitosti**

Budova je v současné době využívána pro zdravotnickou péči, která je v dané lokalitě jedinečná, co do počtu lůžek, tak i umístění. Stavba má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Objekt stojí na vlastním pozemku, součástí je i nezastavěný pozemek s venkovním posezením krytý pergolou. Původní objekt byl postaven přibližně v roce 1970 a sloužil pro administrativu, která byla součástí areálu kasáren. Generální rekonstrukce byla provedena v roce 2015/2016. Přístup do objektu je z veřejné komunikace, část stavby je na cizím pozemku (ve vlastnictví města Písek), smluvně ošetřeno. V nemovitosti se nachází kavárna, technické místnosti, keramická a truhlářská dílna pro psychiatrickou nemocnici, recepce, prostor pro rehabilitaci a fyzioterapii, kancelář.

Zbytek prostor je využíván pro provoz psychiatrické nemocnice – strojovny výtahu, údržbářská dílna, sklad prádla.

Stavba je založena na betonových základech, konstrukční systém je železobetonový skelet tvořený příčnými rámy.

Vnější fasáda je doplněna o předsazenou ocelovou konstrukci, která chrání proti vypadnutí osob z okna. Okna jsou plastová. Jsou zde 2 výtahy, vnitřní schodiště a venkovní evakuační schodiště na fasádě. Je zde umístěn generátor na výrobu elektrické energie včetně nádrže, který slouží jako záložní zdroj pro nemocnici i sousední datové centrum. Podlahy jsou keramické a PVC. Vytápění a

ohřev teplé vody je dálkový, umístěný výměník. Rozvody inženýrských sítí jsou nové. Jsou zde umístěny kalové nádrže.

Probíhá standardní údržba, byla provedena instalace mříží na okna, nové bezpečnostní dveře, drobné úpravy uvnitř budovy.

Nájemce má dlouhodobou smlouvu (10 let), tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna v cash flow spojené s nemovitostí. Jediným nájemcem je Písecká zdravotní, a.s.

#### **4. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

Věcné břemeno vodovodní a kanalizační přípojky a chůze a jízdy za účelem uložení, kontroly, provozování, oprav a případného odstranění dle geom. Plánu č. 4581-38/20017.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle GP 4581-38/2007.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení teplovodního potrubí v rozsahu dle GP 6247-1006/2015.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelové vedení NN s kabelovou skříní v rozsahu dle GP 6260-214/2015.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 59 000 000Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

#### **6. Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti**

Společnost nemovitost nabyla za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

Nemovitost si spravuje nájemce Písecká zdravotní, a.s. po konzultaci s vlastníkem.

#### **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 17.6.2020 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 21.6.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Evženem Moravcem dne 17.7.2017.

#### **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

#### **11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **C. Nemovitostní společnost – AMULET Country, s.r.o.**

Dne 8.11.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti AMULET Country, s.r.o., sídlo Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1, IČ: 24273155.

V majetku nemovitostní společnosti jsou 3 samostatně funkční celky, kdy v 1. samostatném funkčním celku jsou 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, ve 2. samostatném funkčním celku jsou 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, ve 3. samostatném jsou nestavební pozemky, vše je bráno jako ekonomicky a provozně propojené celky. Vše zapsáno na LV 2115, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bakov nad Jizerou.

Dne 22.8.2018 nabyla společnost do svého majetku pozemky včetně jejich součástí a příslušenství. Jedná se o pozemky, které jsou využívány jako parkoviště. Vše zapsáno na LV 2641, katastrální pracoviště Pardubice, obec Lázně Bohdaneč.



### **1. Identifikace nemovitostí**

Nemovitosti, pozemky se nacházejí na adresách:

- Výrobní a skladovací areál Tyršova – ul. Tyršova 1075, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

- Výrobní a skladovací areál Na Výsluní – ul. Na Výsluní 1182, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

Katastrální území: 600831 Bakov nad Jizerou, Okres: CZ0207 Mladá Boleslav, Obec: 535427 Bakov nad Jizerou, List vlastnictví: 2115. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavby jsou součástí St. 582/5, St. 1273, St. 1366, St. 1399, St. 1589, St. 1602, St. 1638.

- Pozemky se nacházejí na adrese Masarykovo náměstí 6., Lázně Bohdaneč, PSČ 533 41.

Katastrální území 606171 Lázně Bohdaneč, Okres CZ0532 Pardubice, Obec 574767 Lázně Bohdaneč, List vlastnictví 2641. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel.

### **2. Způsob současného využití a stupeň obsazení**

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány pro výrobu automobilových dílů.

Pozemky jsou ze 100% pronajaty a využívány pro účely parkování.

### **3. Stručný popis nemovitostí**

Areály slouží pro výrobu automobilových dílů (svařování, lisování). Nájemce má dlouhodobou smlouvu (15 let), tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna v cash flow spojené s nemovitostmi. Jediným nájemcem je EMERGE, a.s. Areály jsou brány jako celek, který je ekonomicky a provozně propojený.

### *Výrobní a skladovací areál Tyršova má 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:*

*Budova č.p. 1075 vč. administrativní části na pozemku parc.č. 1366 byla zkolaudována v roce 1994, nástavba administrativní části byla kolaudována v roce 1997. Je využívána jako výrobní hala s robotickými linkami, ve 2.NP je administrativní část. Budova je na železobetonových základech, nosná konstrukce je ocelová, přístavba zděná. Střeška je pultová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Okna jsou s dvojsklem v ocelových rámech, přístavba má plastová okna. Podlaha je litá, v přístavbě keramická. Výtop haly je zajištěn plynovými zářiči, v přístavbě je vlastní plynový kotel s ohřevem vody a radiátorů. Ohřev teplé vody pro spotřebu zajišťuje elektrický zásobník. V kancelářích je klimatizace. Stav haly včetně přístavby je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1399 je využívána jako výrobní hala (lisovna, drobná kovovýroba, sváření). Kolaudována v roce 1997. Hala navazuje na budovu č.p.1075. Budova je na železobetonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí se sendvičovým opláštěním s trapézovými plechy. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1589 využívána jako výrobní hala (sváření). Kolaudována v roce 2007. Navazuje na halu na pozemku parc.č. 1399. Budova je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí s polyuretanovým opláštěním. Střeška sedlová a krytina plechová. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna plastová a jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

*Budova na pozemku parc.č. 1602 samostatně stojící výrobní skladovací hala ocelové konstrukce, pro sklad výrobků a obalového materiálu. Kolaudace v roce 2009. Je zde zázemí zaměstnanců v patrovém vestavku. Hala je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je ocelová montovaná, tvořena trapézovými plech. Vestavba má zděné stěny s keramickými obklady. Střeška sedlová, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.*

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

### Výrobní a skladovací areál Na Výsluní má 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:

*Budova na pozemku parc.č.1638* slouží jako sklad obalového materiálu. Kolaudována v roce 2014, betonové základy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí tvořenou sendvičovými panely s polyuretanovým opláštěním. Střecha sedlová s příčnými obloukovými světlíky s polykarbonátovou výplní, krytina plechová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

*Budova na pozemku parc.č. 582/5.* Kolaudována v roce 2009, spojovací přístřešek v roce 2012. jsou zde umístěné robotické linky a další výrobní zařízení. Hala je jednodílná, obdélníková. Objekt je zateplený, je zde sociální zařízení pro zaměstnance, krytá rampa. Budova je na betonových patkách s železobetonovými prahy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovými polyuretanovými pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s obloukovými světlíky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové. Okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprašná a realizovaná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

*Budova č.p. 1182 na pozemku parc.č. 1273* je využívána pro montáž. Jsou zde robotické linky. Kolaudována v roce 2005. Je zde sociální zařízení pro zaměstnance. Budova je na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovými polyuretanovými pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata sekční elektrická, dveře plastové, okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

### Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Jedná se o funkční součást většího areálu léčebných lázní. Parkoviště jsou nedílnou součástí k řešení dopravního klidu v areálu pro lázeňské hosty a zaměstnance.

Hlavní parkoviště pro hosty na pozemku parc. č. 1067/7 má kapacitu přibližně 180 míst, téměř v plném rozsahu se zpevněnou plochou, s oplocením a vjezdovou bránou.

Menší parkoviště na pozemku parc. č. 33/1 má kapacitu přibližně 15 míst, slouží pro lázeňský personál.

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

Závady pozemků parkovišť nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno cesty a stezky.

Věcné břemeno uložení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu GP č. 1200-22/2004.

Věcné břemeno právo uložit a provozovat stavbu plynárenská zařízení včetně jeho příslušenství v rozsahu dle GP č. 1200-22/2004 na dobu existence plynárenského zařízení.

Předkupní právo DOBA a.s. (pro areál č. 2).

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky do výše 30 000 000Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

### Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno cesty a stezky.

#### **6. Technický stav nemovitostí**

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

## **7. Účel nabytí nemovitostí**

Společnost nemovitosti nabyla za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo. Společnost nabyla pozemky parkovišť za účelem jejího pronájmu. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

## **8. Správce nemovitostí**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu. Areály si spravuje nájemce EMERGE, a.s. na základě Smlouvy o správě nemovitostí. Parkoviště si spravuje nájemce Léčebné lázně Bohdaneč, a.s., na základě Nájemní smlouvy.

## **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) a pozemků parkovišť v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 17.6.2020 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 27.9.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Ing. Jaromír Holý dne 1.9.2017.

Před nákupem pozemků do nemovitostní společnosti byl ke dni 30.7.2018 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem TPA Valuation a Advisory s.r.o., a dále znalcem a členem výboru odborníků panem Michalem Kapkem dne 24.5.2018.

## **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 17.6.2020.

## **11. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **Členové Výboru odborníků k 30.6.2020**

**Ing. Jaromír Holý**, nar. 27.10.1973, je absolventem VUT Brno Fakulty stavební a VŠE Praha – oceňování majetku, řízení rizik, bankovníctví a pojišťovnictví. Jmenován znalcem v roce 2007 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Praxe v tržním oceňování, znalecké činnosti pro banky, pojišťovny, státní orgány, exekutory. Je členem Komory znalců a odhadců ČR.

**Ing. Jiří Chládek, CSc.**, nar. 5.2.1940, je absolventem ČVUT fakulty stavební – inženýrské konstrukce a dopravní stavby. Dále absolvoval kurzy Oceňování nemovitostí a oceňování podniků a postgraduální studium na Správní právo na Právnické fakultě UK Praha. Jmenován znalcem v roce 1981 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, následně rozšířené o oceňování podniků a majetkových práv. Dlouhodobá praxe ve stavebnictví a státní správě. Působil jako člen znalecké komise městského soudu v Praze. Podnikatelská činnost v oboru tržní oceňování nemovitostí a ekonomické poradenství.

**Bc. Michal Kapek**, nar. 20.2.1977, je absolventem Bankovního institutu vysoké školy – obor Oceňování majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Praxe v bankách na pozici specialista oceňování nemovitostí – provádění supervizí externě vypracovaných ocenění, zpracování interních ocenění, monitoring trhu a zpracování analýz a trendů na trhu nemovitostí dle segmentů nemovitostí, regionální působnost ČR. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí na tržních principech.

## **t) další podstatné informace o nemovitostech, nemovitostních společnostech v majetku fondu**

Pokud někteří nájemci neplatí nájemné v řádných termínech, jsou proti nim uplatňovány sankce dle platných nájemních smluv, případně budou smlouvy vypovězeny a nahrazeny jinými nájemci. Prostory, které nejsou pronajaty, jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu). Dále se

v rozhodném období projevují poskytnutá odložení splatnosti nájemného, která Fond poskytli při pandemii COVID-19. Dalšími faktory jsou nebo mohou být vládní programy pro podporu podnikatelů, které dopadají ať už negativně, nebo pozitivně na vlastníky nemovitostí a nájemníky nemovitostí. Zatím nelze předjímat, jaký a v jakém rozsahu bude dopad pandemie COVID-19, v některých segmentech trhu nemovitostí. Dopady mohou být pozitivní i negativní. Dopad na ceny nemovitostí se také mohou výrazně lišit v jednotlivých oblastech České republiky.

ROZVAHA							
k		Název, sídlo a IČ účetní jednotky					
30.06.2020		Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. Konviktská 291/24 110000 Praha 1					
Účetní období		27647188					
2020							
zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.							
označ. a	AKTIVA	řád. č.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3		
b	c						
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	01	0	0	0	0	
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry pojiřmané centrálními bankami	02	0	0	0	0	
2a	státní cenné papíry	03	0	0	0	0	
2b	ostatní	04	0	0	0	0	
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	05	552 033	0	552 033	332 419	
3a	splatné na požádání	06	360 498	0	360 498	72 419	
3b	ostatní pohledávky	07	191 535	0	191 535	260 000	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	72 676	0	72 676	72 676	
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0	
4b	ostatní pohledávky	10	72 676	0	72 676	72 676	
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	235 975	
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0	
5b	ostatních subjektů	13	0	0	0	235 975	
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0	
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0	
7a	v bankách	16	0	0	0	0	
7b	v ostatních subjektech	17	0	0	0	0	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	246 999	0	246 999	233 635	
8a	v bankách	19	0	0	0	0	
8b	v ostatních subjektech	20	246 999	0	246 999	233 635	
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0	
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0	
9b	goodwill	23	0	0	0	0	
9c	ostatní	24	0	0	0	0	
10	Hmotný majetek	25	1 305 699	0	1 305 699	1 245 876	
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0	
10b	ostatní	27	1 305 699	0	1 305 699	1 245 876	
11	Ostatní aktiva	28	28 954	0	28 954	14 216	
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0	
13	Náklady a příjmy příštích období	30	489	0	489	1 562	
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>2 206 850</b>	<b>0</b>	<b>2 206 850</b>	<b>2 136 359</b>	

označ.	PASIVA	řád. č.	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
a	b	c		
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	107 773	117 783
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	107 773	117 783
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	0	0
2a	splatné na požádání	05	0	0
2b	ostatní závazky	07	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	12	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry	13	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	14	0	0
4	Ostatní pasiva	15	52 791	56 680
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	7 018	5 706
6	Rezervy	17	0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	18	0	0
6b	na daně	19	0	0
6c	ostatní	20	0	0
7	Podřízené závazky	21	0	0
8	Základní kapitál	22	0	0
8a	v tom: splacený základní kapitál	23	0	0
9	Emisní ážio	25	560 705	553 441
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	26	0	0
11a	povinné rezervní fondy a rizikové fondy	27	0	0
11b	ostatní rezervní fondy	29	0	0
11c	ostatní fondy ze zisku	30	0	0
12	Kapitálové fondy	33	1 254 164	1 239 633
13	Oceňovací rozdíly	34	70 113	53 656
13a	z majetku a závazku	35	22 886	19 794
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	47 227	33 862
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	130 129	84 343
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	24 157	25 117
	<b>PASIVA CELKEM</b>	41	<b>2 206 850</b>	<b>2 136 359</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**

30.06.2020

 Účetní období  
2020

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

 Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
TESLA investiční společnost, a.s.  
Konviktská 291/24  
110000 Praha 1  
27647188

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ.	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
<b>1</b>	<b>Výnosy z úroku a podobné výnosy</b>	<b>01</b>	<b>5 968</b>	<b>6 698</b>
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	773	3 665
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>03</b>	<b>1 767</b>	<b>2 058</b>
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
<b>3</b>	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	v tom:	06		
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem	07	0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	08	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů	09	0	0
<b>4</b>	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>10</b>	<b>140</b>	<b>34</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>11</b>	<b>27 885</b>	<b>26 059</b>
<b>6</b>	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>12</b>	<b>-1 143</b>	<b>-324</b>
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>13</b>	<b>75 659</b>	<b>50 443</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14</b>	<b>22 553</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>15</b>	<b>3 240</b>	<b>2 538</b>
	z toho:	16		
9a	náklady na zaměstnance	17	0	0
9aa	mzdy a platy	18	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění	19	0	0
9b	ostatní správní náklady	20	3 240	2 538
<b>10</b>	<b>Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10a	použití rezerv k hmotnému majetku	22	0	0
10b	použití opravných položek k hmotnému majetku	23	0	0
10c	použití opravných položek k nehmotnému majetku	24	0	0
<b>11</b>	<b>Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11a	odpisy hmotného majetku	26	0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku	27	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	28	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku	29	0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	30	0	0
<b>12</b>	<b>Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	33	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	34	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	35	0	0
<b>13</b>	<b>Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	37	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky	38	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	39	0	0
<b>14</b>	<b>Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>Použití ostatních rezerv</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>Tvorba ostatních rezerv</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18</b>	<b>Použití ostatních opravných položek</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19</b>	<b>Tvorba ostatních opravných položek</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>20</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>46</b>	<b>25 179</b>	<b>26 196</b>
<b>21</b>	<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22</b>	<b>Mimořádné náklady</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>50</b>	<b>1 022</b>	<b>1 079</b>
<b>25</b>	<b>Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>26</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>52</b>	<b>24 157</b>	<b>25 117</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>53</b>	<b>25 179</b>	<b>26 196</b>