



# **Pololetní zpráva**

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
TESLA investiční společnost, a.s.**

**k 30. 6. 2021**

# Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.

zpracovaná k 30. červnu 2021

## 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 (dále jen „investiční společnost“).

V rozhodném období investiční společnost 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 portfoliu 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	Pořizovací cena
Rančívov	Rančívov 1	st. 28/1	Rančívov	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	Požizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	98 393 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	161 147 tis. Kč	128 700 tis. Kč
Cantosa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	34 335 tis. Kč	29 678 tis. Kč

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

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Požizovací cena
---	---	---	--- tis. Kč	--- 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	Požizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	47 758 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 480 tis. Kč	24 676 tis. Kč
Cantosa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	26 853 tis. Kč	26 853 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 30.6.2021: 1 189 192 826 ks

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

Od 1.1.2021 do 30.6.2021 nedošlo k žádnému nabytí ani prodeji nemovitostí či nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10 % než podle posudků.

V březnu 2021 došlo k nákupu 100% obchodního podílu v nemovitostní společnosti Cantosa, s.r.o., která je vlastníkem pozemku parc. číslo 2364/5 v katastrálním území Kunratice (okres Hlavní město Praha), kdy kupní cena nebyla vyšší o více než 10 % než nižší z cen dle posudků.

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

V tabulce je uvedena skladba majetku. Poklesem aktiv a vlastního kapitálu se oproti konci roku 2020 změnil podíl v jednotlivých složkách majetku. Od počátku roku zůstal takřka stejný podíl nemovitostní složky portfolia. Podíl ve složce Majetkové účasti v nemovitostních společnostech se zvýšil díky nákupu 100% obchodního podílu Cantosa, s.r.o. do fondu v březnu tohoto roku. Termínované vklady a Běžné účty, které částečně nahradily výnosy z dluhopisů, odpovídají zákonnému požadavku na stanovenou výši likvidních prostředků, a dále odpovídají aktuální situaci ve fondu. Objem přijatých zápůjček se zvýšil, díky nákupu 100% obchodního podílu nemovitostní společnosti Cantosa, s.r.o. do fondu, kdy investiční společnost na účet fondu převzala zápůjčku. Pokles podílu ve složce Pohledávky je díky splacení pohledávek ze strany nájemníků, kdy fond v době pandemie COVID-19 nabídl svým nájemníkům možnost prodloužení splatnosti nájemného a ve většině případů ji nájemci využili. 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, případně může dojít k navýšení složky Přijatých úvěrů. Složka Přijaté úvěry oproti konci roku 2020 je navýšena díky čerpání nového úvěru. Dále se budeme soustředit a vyhledávat vhodné příležitosti k ukládání volných finančních prostředků u bankovních institucí, které musí být dle zákona v likvidní složce. Samozřejmě s přibýváním nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky. Vše se také odvíjí od pandemie COVID-19 a s tím souvisejícího budoucího vývoj ekonomiky a služeb, vydaných opatřeních vládou apod., které fond nedokáže kvalifikovaně odhadnout a předvídat.

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	1 305 698 673,00	59,91%	65,82%
Majetkové účasti v NS	293 879 304,21	13,49%	14,82%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	65 438 452,95	3,00%	3,30%
Termínové vklady	399 971 995,18	18,35%	20,16%
Poskytnuté půjčky	99 091 566,85	4,55%	5,00%
Pohledávky	4 492 529,18	0,21%	0,23%
Ostatní aktiva	10 700 111,25	0,49%	0,54%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>2 179 272 632,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>109,86%</b>
Přijaté půjčky	132 498 795,29	6,08%	6,68%
Výnosy příštích období	6 252 616,89	0,29%	0,32%
Závazky	56 910 580,72	2,61%	2,87%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 983 610 639,72</b>	<b>91,02%</b>	<b>100,00%</b>

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

Úplata investiční společnosti od 1.1.2021 do 30.6.2021: 25 466 383,46 Kč (2,5 % p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora od 1.1.2021 do 30.6.2021 nebyla účtována.

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

Úplata depozitáři od 1.1.2021 do 30.6.2021: 1 752 585,4 Kč.

Úplata auditorovi od 1.1.2021 do 30.6.2021: 0 Kč.

Úplata hlavního podpůrce od 1.1.2021 do 30.6.2021: 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. 2021	1 983 610 639,72 Kč	1,6680 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 posledním čtvrtletí roku 2020 a v prvních pěti měsících roku 2021 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 má 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, jsou uloženy v bankách na termínovaných vkladech nebo spořicíh účtech. I zde existuje značná nejistota budoucího vývoje i přes signály, že by ČNB mohla sazby do konce roku zvyšovat. Členové výboru odborníků jsou toho názoru, že doznívající situace epidemie COVID-19 má silně negativní vliv zejména v segmentu ubytovacích zařízení. Tento negativní vliv je považován za krátkodobý výkyv způsobený restriktivními opatřeními vlády a z pohledu dlouhodobé podstaty hodnoty nemovitostí není promítnut. Členové výboru odborníků však doporučují, s ohledem na aktuální situaci, a v případě dalšího trvání nebo opětovného omezení ekonomiky, zvážit reálné snížení hodnot nemovitostí v dotčených segmentech, zejména v segmentu ubytovacích zařízení.

#### r) Údaje dle SFTR

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 od 1.1.2021 do 30.6.2021 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.

#### s) **Informace o řízení rizika likvidity**

V účetním období roku od 1.1.2021 do 30.6.2021 byl s ohledem na situaci způsobenou COVIDEM-19 a na možný zvýšený negativní dopad počtu odkupů stále aktivní postup, který byl nastolen v roce 2020 a to postup dle režimu číslo 1 (sledování) Pohotovostního plánu pro případ krize likvidity. V rámci tohoto postupu byla přijata následující opatření:

- Došlo k přechodu do režimu každodenního sledování a informování vedení investiční společnosti o vývoji odkupů a nákupů podílových listů fondu.
- Byla provedena detailní analýza příčin zvýšených odkupů a poklesu nákupů.
- Byl vypracován a realizován akční plán včetně komunikačního plánu vůči investorům a distributorům, o výsledcích implementace je vedení investiční společnosti pravidelně informováno.



Rovněž byla přijata následující opatření:

- Byl prováděn detailní monitoring všech externích partnerů – distributorů, a
- došlo k posílení monitoringu veškerých pohledávek a související zesílení komunikace se všemi nájemci.

Veškerá opatření směřovala k maximálnímu posílení likvidity fondu a vytvoření dostatečných rezerv pro případné nenadálé situace způsobené pandemií COVID-19.

#### t) **Informace o udržitelných investicích**

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088 a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb.

#### u) **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 výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

#### **A. Přibyslav č.p. 3**

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

Budova – dům občanské vybavenosti

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

##### ***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. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

### **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 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl 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 I.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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 96 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebením činí 52 %. 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)**

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 proběhla údržba a zlepšení vnitřních prostor ze strany hlavního nájemce. Probíhá standardní údržba.

### **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)**

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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.

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. V roce 2020 probíhala standardní údržba. Byly rekonstruovány podhledy ve vnější části budovy. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 64,76% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

### **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. Probíhá standardní údržba.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 46,29% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

### **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 22.6.2021 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 22.6.2021., 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 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

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 43,56% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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 64,36% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. Probíhá standardní údržba.

## **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 22.6.2021 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 22.6.2021, 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. 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)**

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 22.6.2021, 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. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 70,81% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. Probíhá standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 54,71% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. V prvním pololetí 2021 začaly práce na výměně střešní krytiny. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 74,10% 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. V roce 2020 začala komplexní úprava terasy, která zahrnuje zateplení, výměnu izolací a povrchu. Dále byla provedena výměna výloh u jednoho z hlavních nájemců. V prvním pololetí 2021 pokračují práce na úpravě 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 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)**

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 22.6.2021 – viz. členové níže.

**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. V roce 2020 proběhla modernizace výtahu v objektu Balneo. Dále proběhla modernizace střešního pláště v objektu Gočár. Probíhá standardní údržba.

**3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **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. V roce 2020 proběhla generální rekonstrukce střechy na obou budovách. Dále probíhá standardní údržba.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

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

### ***1. Identifikace nemovitostí***

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 nemovitostí 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. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyl 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)**

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 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

## **v) 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 1.1.2021 do 30.6.2021 fond koupil majetkový podíl ve společnosti Cantosa, s.r.o. ve výši 100%.

Fond k 30.6.2021 má 100% majetkovou účast ve 4 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
- Cantosa, s.r.o., IČ 04559908

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 22.6.2021 Výborem odborníků

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 22.6.2021 – viz. členové níže.

### ***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 22.6.2021 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

#### **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***

Probíhá standardní údržba na všech areálech.

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. Střecha 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. Svíslá 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. Střecha 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. Střecha 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 jednolodní, 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 sendvičovým polyuretanovým 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 sendvičovým polyuretanovým 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 nabyta za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

Společnost nabyta 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 22.6.2021 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 22.6.2021 – viz. členové níže.

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **D. Nemovitostní společnost – Cantosa, s.r.o.**

Dne 30.3.2021 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti Cantosa, s.r.o., sídlo Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1, IČ: 04559908.

V majetku nemovitostní společnosti je stavební pozemek, vše zapsáno na LV 4440, katastrální území Kunratice, město Praha.

#### **1. Identifikace nemovitosti (pozemku)**

Pozemek se nachází na adrese Kunratice, Praha.

Katastrální území: 728314 Kunratice, Okres: CZ0100 Hlavní město Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 4440.

Pozemek na parc. čísle 2364/5.

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

Pozemek je ze 100% pronajat a využíván.

### **3. Stručný popis pozemku**

Jedná se o pozemek s potenciálem zastavitelnosti polyfunkčním domem, v katastru nemovitostí je vedený jako orná půda. V současnosti však na nemovité věci probíhá skrývka ornice v souladu s budoucím stavebním záměrem.

Dále se jedná o rovinný pozemek pravidelného tvaru připomínajícího obdélník, velmi dobře komunikačně přístupný jak pro osobní, tak pro nákladní dopravu. Pozemek je situován souběžně s ulicí Vídeňská, umístěný na okraji městské části Praha 4 – Kunratice, v sousedství čerpací stanice MOL, v docházkové vzdálenosti autobusové zastávky MHD. Pozemek plynule navazuje na zpevněnou obecní komunikaci. Jedná se o stavební pozemek s potenciálem budoucího zastavění a je možno jej napojit na dostupné inženýrské sítě. Pozemek se nachází ve stabilizovaném území mimo záplavová území, a toto umožňuje značnou variabilitu využití.

Dle aktuálního územního plánu hlavního města Prahy se Pozemek nachází na funkční ploše typu SV – všeobecně smíšené a částečně na ploše typu ZMK – zeleň městská a krajinná. Hlavní využití SV je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Hlavní využití ZMK je městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami, je zde možné i přípustné využití s krajinnou zelení, umístění nekrytých veřejně přístupných hřišť, různých drobných vodních ploch, atd., ale i pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, kdy na tuto plochu lze umístit parkovací a odstavné plochy. Zařazení pozemku dle územního plánu s využitím SV a ZMK umožňuje značnou variabilitu v možném využití.

Samosprávná městská část Kunratice leží na jihovýchodním okraji hlavního města Prahy s kompletní občanskou vybaveností, rozsáhlým zrekonstruovaným areálem základní školy Kunratice, který zahrnuje nové pavilony a sportoviště, obchodním centrem Kunratice se dvěma místními pivovary. Pro tuto městskou část je charakteristické obklopení jednou z největších pražských ploch lesní zeleně – Kunratickým lesem. Zároveň je zde i historický komplex barokního zámku, tzv. Tvrz Kunratice, jehož střední část je v soukromých rukou a není veřejnosti přístupná a rozsáhlý barokní zámecký park.

### **4. Popis závad pozemku**

Závady pozemku nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, PSČ 186 00

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, PSČ 186 00

### **6. Technický stav pozemku**

Technický stav je dobrý.

### **7. Účel nabytí nemovitosti/pozemku**

Společnost pozemek nabyla za účelem dalšího prodeje.

### **8. Správce nemovitosti/pozemku**

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

Pozemek si spravuje nájemce Vinki, a.s., po konzultaci s vlastníkem.

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

Stanovení hodnoty pozemku v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 22.6.2021 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 31.12.2020 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o., a dále znaleckým ústavem APOGEO Esteem, a.s. dne 29.12.2020.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 22.6.2021 – viz. členové níže.

### **11. Způsob ocenění nemovitosti/pozemku**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

## Členové Výboru odborníků k 30.6.2021

**Ing. Taťana Holoušová, CSc.**, nar. 5. 4. 1961, je absolventkou ČVUT fakulty stavební – pozemní stavby. Je kandidátem technický věd ČVUT FSv Praha. Absolvovala specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na Ústavu soudního inženýrství VUT Brno. Jmenována znalcem v roce 1995 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Provádí znaleckou činnost – oceňování staveb a pozemků, určení obvyklé ceny nemovitostí a vytváří odborné posudky ve stavebnictví. Je členkou Komory soudních znalců České republiky a výboru Komory soudních znalců České republiky.

**Ing. Martin Štrýncl**, nar. 16. 4. 1962, je absolventem Technické univerzity Mnichov (SRN), fakulty architektury. V Bankovním institutu vysoké školy vystudoval Oceňování nemovitého majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Byl členem Bavorské komory architektů. Má praxi v architektonický kancelářích a dále v bance na pozici interního bankovního znalce v oboru nemovitostí. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí v celém rozsahu oprávnění.

**Evžen Moravec**, nar. 2. 5. 1948, je absolventem Střední průmyslové škola stavební a nástavbového studia ceny, fakturace, odhady nemovitostí. V roce 1985 jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti. Od roku 1985 vykonává znaleckou činnost ve výše uvedeném oboru a dále provádí odhadcovskou činnost, odhady pro bankovní účely, oceňování rezidenčních nemovitostí (banky: ČSOB a.s., HB a.s., ČMSS a.s., mBank a.s., LBBW a.s., Raiffeisenbank a.s.).

### w) 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 z roku 2020, která Fond poskytl 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 konečný dopad pandemie COVID-19, v některých segmentech trhu nemovitostí. Dopady mohou být pozitivní i negativní. Členové výboru odborníků jsou toho názoru, že doznívající situace epidemie COVID-19 má silně negativní vliv zejména v segmentu ubytovacích zařízení. Tento negativní vliv je považován za krátkodobý výkyv způsobený restriktivními opatřeními vlády a z pohledu dlouhodobé podstaty hodnoty nemovitostí není promítnut. Členové výboru odborníků doporučují, s ohledem na aktuální situaci, v případě dalšího trvání nebo opětovného omezení ekonomiky zvážit reálné snížení hodnot nemovitostí v dotčených segmentech, zejména v segmentu ubytovacích zařízení. Dopad na ceny nemovitostí se také mohou výrazně lišit v jednotlivých oblastech České republiky.

## ROZVAHA

k

30.06.2021

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

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

Účetní období

2021

27647188

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

označ. a	AKTIVA	řad. 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 centrální	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	465 410	0	465 410	552 033
3a	splatné na požádání	06	65 438	0	65 438	360 498
3b	ostatní pohledávky	07	399 972	0	399 972	191 535
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	99 092	0	99 092	72 676
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0
4b	ostatní pohledávky	10	99 092	0	99 092	72 676
5	Dluhové cenné papíry	11	0	0	0	0
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0
5b	ostatních subjektů	13	0	0	0	0
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	293 879	0	293 879	246 999
8a	v bankách	19	0	0	0	0
8b	v ostatních subjektech	20	293 879	0	293 879	246 999
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
9b	goodw ill	23	0	0	0	0
9c	ostatní	24	0	0	0	0
10	Hmotný majetek	25	1 305 699	0	1 305 699	1 305 699
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
10b	ostatní	27	1 305 699	0	1 305 699	1 305 699
11	Ostatní aktiva	28	14 602	0	14 602	28 954
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	591	0	591	489
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>2 179 273</b>	<b>0</b>	<b>2 179 273</b>	<b>2 206 850</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	132 499	107 773
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	132 499	107 773
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	56 362	52 791
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	6 801	7 018
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	518 139	560 705
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	1 189 193	1 254 164
13	Oceňovací rozdíly	34	90 098	70 113
13a	z majetku a závazku	35	25 669	22 886
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	64 429	47 227
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	169 036	130 129
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	17 145	24 157
	<b>PASIVA CELKEM</b>	41	<b>2 179 273</b>	<b>2 206 850</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

30.06.2021

 Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
 TESLA investiční společnost, a.s.

Účetní období

Konviktská 291/24

2021

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>3 092</b>	<b>5 968</b>
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	0	773
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>03</b>	<b>1 893</b>	<b>1 767</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>140</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>11</b>	<b>27 308</b>	<b>27 885</b>
<b>6</b>	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>12</b>	<b>-878</b>	<b>-1 143</b>
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>13</b>	<b>52 240</b>	<b>75 659</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>22 553</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>15</b>	<b>7 635</b>	<b>3 240</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	7 635	3 240
<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>17 758</b>	<b>25 179</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>613</b>	<b>1 022</b>
<b>25</b>	<b>Podíl na ziscích (ztrátách) dceřinných 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>17 145</b>	<b>24 157</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>53</b>	<b>17 758</b>	<b>25 179</b>