



Pololetní zpráva

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond,
TESLA investiční společnost, a.s.
k 30.06.2022**

Pololetní zpráva

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

zpracovaná k 30. červnu 2022

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 obchodním 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 portfolio manažerech

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

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

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

d) Údaje o depozitáři fondu

Od 1.8.2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

e) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

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

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

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

g) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % majetku podílového fondu

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

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Rančířov	Rančířov 1	st. 28/1	Rančířov	44 000 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	32 500 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	62 700 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
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	22 500 tis. Kč	25 718 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	425 000 tis. Kč	399 425 tis. Kč
Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	112 800 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	129 900 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	105 034 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	173 395 tis. Kč	128 700 tis. Kč
Cantosa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	39 802 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 a úvěrů 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	48 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč
Cantosa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	31 853 tis. Kč	31 853 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 30.06.2022: 1 165 268 918 ks

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

Od 01.01.2022 do 30.06.2022 nedošlo k žádnému nabytí ani prodeji nemovitostí či nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10 % než podle posudků.

Na konci května 2022 došlo k prodeji nemovitosti na adrese Moskevská 27/14, Liberec IV – Perštýn, PSČ 460 01, kdy prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků.

k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Fond eviduje mírný narůst aktiv a vlastního kapitálu oproti konci roku 2021. Podíl ve složce Nemovitosti klesl z důvodu prodeje nemovitosti v Moskevské ulici, Liberec a vyřazení z majetku. Podíl ve složce Majetkové účasti v nemovitostních společnostech se prakticky nezměnil. Termínované vklady a Běžné účty, které částečně nahradily výnosy z dluhopisů, odpovídají zákonnému požadavku na stanovenou výši likvidních prostředků. Podíl majetku na termínových vkladech eviduje narůst, na běžných účtech naopak pokles. Objem poskytnutých úvěrů a zápůjček a pohledávek se výrazně nezměnil. Ke snížení přijatých úvěrů a zápůjček došlo díky splacení mimořádné splátky úvěru u Raiffeisenbank, a.s. při prodeji nemovitosti v Liberci Moskevská a pravidelného splacení anuit úvěrů. 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/zápůjček. Dále se budeme soustředit a vyhledávat vhodné příležitosti k ukládání volných finančních prostředků u bankovních institucí, které musí být dle zákona v likvidní složce. Vše se také odvíjí od pandemie COVID-19, dále válečného konfliktu na Ukrajině a razantního zvýšení inflace a s těmito faktory souvisejícího budoucího vývoje ekonomiky a služeb, 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	1 264 165 938,00	57,92%	61,55%
Majetkové účasti v NS	318 232 904,27	14,58%	15,50%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	45 809 725,57	2,10%	2,23%
Termínové vklady	393 110 600,35	18,01%	19,14%
Poskytnuté půjčky	102 036 158,09	4,67%	4,97%
Pohledávky	3 734 845,99	0,17%	0,18%
Ostatní aktiva	55 633 048,47	2,55%	2,71%
Aktiva Celkem	2 182 723 220,74	100,00%	106,28%
Přijaté půjčky	71 438 277,13	3,27%	3,48%
Výnosy příštích období	6 327 289,68	0,29%	0,31%
Závazky	51 183 902,09	2,34%	2,49%
Vlastní kapitál	2 053 773 751,84	94,09%	100,00%

l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti od 01.01.2022 do 30.06.2022: 25 472 954,17 Kč (2,5 % p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora od 01.01.2022 do 30.06.2022 nebyla účtována.

m) Údaje o úplatě deponitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech

Úplata deponitáři od 01.01.2022 do 30.06.2022: 1 720 963,33 Kč.

Úplata auditorovi od 01.01.2022 do 30.06.2022: 0 Kč.

Úplata hlavního podpůrce od 01.01.2022 do 30.06.2022: 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. 06. 2022	2 053 773 751,84 Kč	1,7625 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 roce 2022 byl v prvních 3 měsících významným rizikovým faktorem pokračující dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. Stále však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a vlivu zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, které se dají očekávat v podzimních a zimních měsících, kdy je pravděpodobnost opětovného vrácení se stávajících a nových mutací viru SARS-CoV-2.

Z hlediska majetku fondu, epidemie COVID-19 způsobila negativní vliv zejména v segmentu ubytovacích zařízení.

Dalším negativním vlivem, který ohrožuje tuzemskou i celosvětovou ekonomiku, je probíhající konflikt mezi Ukrajinou a Ruskem. Dalším podstatným faktorem je rostoucí inflace, rostoucí ceny za energie a celkové životní náklady fyzických osob i obchodních společností, kdy je velká pravděpodobnost, že se životní úroveň může zhoršovat. Zde vidíme velký rizikový faktor z pohledu udržitelnosti obsazení jednotlivých objektů a vlivu a možnosti aplikace inflačních doložek do budoucna.

Dalšími faktory, mající vliv na majetek fondu, jsou zvýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB, které vedou ke zvýšení sazeb na termínových vkladech a mají vliv i na přecenění majetku dle IFRS.

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 01.01.2022 do 30.06.2022 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 obdržného 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 01.01.2022 do 30.06.2022 byl s ohledem na situaci způsobenou COVIDEM-19 a na možný zvýšený negativní dopad počtu odkupů stále aktivní postup, který byl nastolen již 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 držení 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 můžou objevit stavební závady, které můžou 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 ostatních událostem (vandalismus a jiné), které poškodí nemovitost ve fondu. Toto riziko eliminuje příslušné pojištění nemovitostí.

-riziko tržní: ceny nemovitostí 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 hodnot nemovitostí.

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

A. Příbyslav č.p. 3

1. Identifikace nemovitosti

Budova – dům občanské vybavenosti

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

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 zasíťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 60%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt 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 15.06.2022 – 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 jako kanceláře a na poskytování služeb. 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 nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Nemovitost je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K vlastněným jednotkám 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 15.06.2022 – 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. Fond vlastní polovinu výrobního areálu. 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. Opotřebení 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 15.06.2022 – 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. V květnu aktuálního roku proběhla oprava střechy objektu. 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 15.06.2022 – 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 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)

Věcné břemeno v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 2570-12884/2018, oprávnění pro GasNet, s.r.o., IČ: 272 95 567.

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 15.06.2022 – 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 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)

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 15.06.2022 – 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. Technický stav je dobrý a odpovídá stáří budovy. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15.06.2022 – 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 nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 72,48% 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 15.06.2022 – 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 15.06.2022 – 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 nabyl 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 15.6.2022 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 15.6.2022., 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 železobetonový 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 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

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 15.06.2022 – viz. členové níže.

K. 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 46,66% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno (podle listiny) zřídít, 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 15.06.2022 – viz. členové níže.

L. 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 15.6.2022 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15. 6.2022, 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.

M. 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 objekt určený k ubytování (Fara Rančířov). 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 celková úprava objektu a drobné opravy.

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 15.6.2022 – viz. členové níže.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15. 6.2022, 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.

N. 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 64,27% 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 zřídít, 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 15.06.2022 – viz. členové níže.

O. 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 37,79% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno (podle listiny) výstavby a vstupu za účelem údržby a oprav vodovodní a kanalizační 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 15.06.2022 – viz. členové níže.

P. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127

1. Identifikace nemovitostí

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitostí 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 polovině roku 2021 proběhla výměna střešní krytiny na nemovitosti Masarykova 24. Probíhá standardní údržba nemovitostí.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 92% 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 – výměníková 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 15.06.2022 – viz. členové níže.

Q. 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 vpustí (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. Celková úprava terasy byla dokončena v první polovině 2022.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejích 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 výměníkové stanice.

7. Způsob ocenění nemovitosti

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 15.06.2022 – viz. členové níže.

R. Lázně Bohdaneč – Masarykovo nám. 6 – léčebný areál

1. Identifikace nemovitostí

Objekty jsou využívány jako lázeňský areál

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

2. Stručný popis nemovitostí 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 nemovitostí

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

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

7. Způsob ocenění 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 15.06.2022 – viz. členové níže.

S. 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 jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Předkupní právo na dobu neurčitou.

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15.06.2022 – viz. členové níže.

T. 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 podlažními. 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 nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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 15.06.2022 – 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.

Fond k 30.06.2022 má 100% majetkovou účast ve 4 nemovitostních společnostech. Jedná se o tyto 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 21.06.2016 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 15.06.2022 Výborem odborníků.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15.06.2022 – viz. členové níže.

11. Způsob ocenění nemovitosti

Bez nemovitosti.

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

Dne 08.08.2017 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 59 000 000 Kč 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 Psychiatrická nemocnice Písek 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 15.06.2022 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 21.06.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Evženem Moravcem dne 17.07.2017.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15.06.2022 – 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 2 samostatně funkční celky v katastrálním území Bakov nad Jizerou, kdy v 1. samostatném funkčním celku jsou 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, a ve 2. samostatném funkčním celku jsou 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, vše je bráno jako ekonomicky a provozně propojené celky. Vše zapsáno na LV 2115, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bakov nad Jizerou.

Dne 22.08.2018 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 sendvičovými polyuretanovými pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s obloukovými světlíky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové. Okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprašná a realizovaná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

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

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

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

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

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

4. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

Závady pozemků parkovišť nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno cesty a stezky.

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

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

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

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

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

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno cesty a stezky.

6. Technický stav nemovitostí

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitostí

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

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

8. Správce nemovitostí

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

Areály si spravuje nájemce EMERGE, a.s. na základě Smlouvy o správě nemovitostí.

Parkoviště si spravuje nájemce Léčebné lázně Bohdaneč, a.s., na základě Nájemní smlouvy.

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

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) a pozemků parkovišť v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.06.2022 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 27.09.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Ing. Jaromír Holý dne 01.09.2017.

Před nákupem pozemků do nemovitostní společnosti byl ke dni 30.07.2018 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem TPA Valuation a Advisory s.r.o., a dále odhadcem a členem výboru odborníků panem Michalem Kapkem dne 24.05.2018.

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

Ocenění provedli členové Výboru odborníků dne 15.06.2022 – 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 skryvka ornice v souladu s budoucím stavebním záměrem.

Dále se jedná o rovinatý 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 15.6.2022 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 15.6.2022 – viz. členové níže.

11. Způsob ocenění nemovitosti/pozemku

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

Členové Výboru odborníků k 30.06.2022

Ing. Jakub Vandělík, nar. 25. 10. 1987, je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, s vedlejší specializací v oboru Oceňování podniku a jeho majetku. Podnikatelská činnost v oboru oceňování: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, obchodní závod. Od roku 2013 pracuje pro společnost NSG Morison znalecká kancelář s.r.o., v současné době na pozici manažera. Den vzniku funkce: 18. listopad 2021.

Ing. Martin Štryncl, nar. 16. 04. 1962, je absolventem Technické univerzity Mnichov (SRN), fakulty architektury. V Bankovním institutu vysoké škole vystudoval Oceňování nemovitého majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Byl členem Bavorské komory architektů. Má praxi v architektonických kancelářích a dále v bance na pozici interního bankovního znalce v oboru nemovitostí. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí v celém rozsahu oprávnění. Den vzniku funkce: 28. listopad 2020.

Evžen Moravec, nar. 02. 05. 1948, je absolventem Střední průmyslové škola stavební a nástavbového studia ceny, fakturace, odhady nemovitostí. V roce 1985 jmenován znalce 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.). Den vzniku funkce: 28. listopad 2020.

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). Dalšími faktory, které bezpochybně budou mít dopad na vlastníky nemovitostí a nájemníky nemovitostí jsou rostoucí inflace, drastické zvýšení cen energií a s tím spojené zvýšené provozní náklady, očekávaná další vlna pandemie COVID-19, válečný konflikt na Ukrajině. Zatím nelze předjímat, jak velký bude konečný dopad uvedených faktorů v konkrétních segmentech trhu nemovitostí. Členové výboru odborníků jsou toho názoru, že situace spojená s epidemií COVID-19 má silně negativní vliv zejména v segmentu ubytovacích zařízení. Tento negativní vliv je považován za krátkodobý výkyv a z pohledu dlouhodobé podstaty hodnoty nemovitostí není promítnut. Členové výboru odborníků doporučují, s ohledem na aktuální situaci, v případě dalšího trvání uvedených faktorů sledovat jejich dopad na nájemníky fondu a obsazenost jednotlivých nemovitostí a v návaznosti na situaci, případně uvažovat o

snížení či zvýšení hodnot nemovitostí. Dopad na ceny nemovitostí se také můžou výrazně lišit v jednotlivých oblastech České republiky.

ROZVAHA							
k				Název, sídlo a IČ účetní jednotky			
30.06.2022				Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.			
Účetní období				Konviktská 291/24 110 00 Praha 1			
2022				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	438 921	0	438 921	445 981	
3a	splatné na požádání	06	45 810	0	45 810	43 656	
3b	ostatní pohledávky	07	393 111	0	393 111	402 325	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	102 036	0	102 036	101 948	
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0	
4b	ostatní pohledávky	10	102 036	0	102 036	101 948	
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	318 233	0	318 233	316 461	
8a	v bankách	19	0	0	0	0	
8b	v ostatních subjektech	20	318 233	0	318 233	316 461	
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0	
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0	
9b	goodwill	23	0	0	0	0	
9c	ostatní	24	0	0	0	0	
10	Hmotný majetek	25	1 264 166	0	1 264 166	1 306 831	
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0	
10b	ostatní	27	1 264 166	0	1 264 166	1 306 831	
11	Ostatní aktiva	28	12 241	0	12 241	14 846	
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0	
13	Náklady a příjmy příštích období	30	47 126	0	47 126	49 618	
14	AKTIVA CELKEM	31	2 182 723	0	2 182 723	2 235 685	

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	71 438	80 889
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	71 438	80 889
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	50 886	49 866
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	6 625	53 407
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	501 704	504 667
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	1 165 269	1 169 195
13	Oceňovací rozdíly	34	179 989	173 177
13a	z majetku a závazku	35	91 206	86 167
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	88 783	87 010
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	190 898	190 898
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	15 914	13 586
	PASIVA CELKEM	41	2 182 723	2 235 685

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

30.06.2022
**Realita nemovitostní otevřený podílový
fond, TESLA investiční společnost, a.s.**

Účetní období

Konviktská 291/24

2022

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
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	01	11 880	9 507
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady	03	2 593	2 103
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	05	0	0
	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
4	Výnosy z poplatků a provizí	10	57	37
5	Náklady na poplatky a provize	11	27 318	22 637
6	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	12	87	108
7	Ostatní provozní výnosy	13	92 610	38 073
8	Ostatní provozní náklady	14	50 277	2 405
9	Správní náklady	15	7 294	6 152
	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	7 294	6 152
10	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	21	0	0
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
11	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku	25	0	0
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
12	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	31	0	0
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
13	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	36	0	0
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
14	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	41	0	0
16	Použití ostatních rezerv	42	0	0
17	Tvorba ostatních rezerv	43	0	0
18	Použití ostatních opravných položek	44	0	0
19	Tvorba ostatních opravných položek	45	0	0
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	46	17 152	14 428
21	Mimořádné výnosy	47		0
22	Mimořádné náklady	48		0
23	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	49	0	0
24	Daň z příjmu	50	1 238	842
25	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřinných a přidružených společností	51	0	0
26	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	52	15 914	13 586
***	Výsledek hospodaření před zdaněním	53	17 152	14 428