

Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA (dříve WMS) investiční společnost,
a.s.
k 31. 12. 2018

1. Základní údaje

a) Název podílového fondu, ISIN

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) 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 (dříve WMS) investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Břehová 43/3, PSČ 110 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

c) Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2018

Počet vydaných PL: 1 158 721 276 ks

d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2018

Počet vydaných PL: 434 951 232 ks
Počet odkoupených PL: 111 157 058 ks

e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2018

FK/PL : 1,5556 Kč

f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Oproti roku 2017 se snížil podíl ve složce dluhopisů, který byl způsobem koncem dvou stávajících emisí v portfoliu fondu. V roce 2019 nepředpokládáme nákup nových dluhopisů, naopak jeden významný titul je v roce 2019 splatný. Složku dluhopisů postupně nahrazujeme výhodným úročením buď na běžném účtu nebo termínovaném vkladu. Díky nákupu 2 nemovitostí v druhé polovině roku 2018 se zvýšil a stabilizoval podíl nemovitostí a majetkových účastí v portfoliu. Pro rok 2019 očekáváme udržování hodnoty nemovitostní složky a účastí v nemovitostních společnostech portfolia mezi 60% - 75%. V roce 2019 dále očekáváme nárůst investic od klientů, tím pádem by mělo dojít k novým nákupům nemovitostí nebo nemovitostních společností. Pokud by se podařilo dohodnout úvěrování na nové nákupy, tak je tu předpoklad zvýšení skladby úvěrů a samozřejmě s přibýváním nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky.



Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	236 551 783,33	11,64%	13,12%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	1 245 127 566,00	61,27%	69,08%
Majetkové účasti v NS	230 169 037,26	11,33%	12,77%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	105 665 498,60	5,20%	5,86%
Termínové vklady	120 000 000,00	5,90%	6,66%
Poskytnuté půjčky	78 476 138,00	3,86%	4,35%
Pohledávky	9 776 243,87	0,48%	0,54%
Ostatní aktiva	6 425 618,05	0,32%	0,36%
Aktiva Celkem	2 032 191 885,11	100,00%	112,74%
Přijaté půjčky	147 377 540,25	7,25%	8,18%
Výnosy příštích období	6 912 852,85	0,34%	0,38%
Závazky	75 364 750,80	3,71%	4,18%
Vlastní kapitál	1 802 536 741,21	88,70%	100,00%

g) Údaje o vývoji aktiv fondu

Aktiva celkem k 31.12.2018 jsou 2 032 192 tis. Kč, k 31.12.2017 byla ve výši 1 508 833 tis. Kč.

h) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Údaje k:	FK	FK/PL
31.12.2014	148 911 073 Kč	1,3266 Kč
31.12.2015	288 069 534 Kč	1,3907 Kč
31.12.2016	725 453 981 Kč	1,4495 Kč
31.12.2017	1 262 139 672 Kč	1,5117 Kč
31.12.2018	1 802 536 741 Kč	1,5556 Kč

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

i) Údaje o výsledném objemu závazků ke konci účetního období z repo obchodů a derivátů

Deriváty fond nepoužívá.

Závazky z repo obchodů k 31.12.2018 činí 0 tis. Kč (2017 – 15 077 tis. Kč).

j) Další podstatné údaje pro investory

Další podstatné údaje, které přiblíží věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za dané období, jsou k dispozici ve výroční zprávě obhospodařovatele TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s..



k) Údaje o portfolio manažerech

Správou majetku podílového fondu byl pověřen Ing. Jan Ducháč, který vykonával 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.

l) Údaje o depozitáři fondu

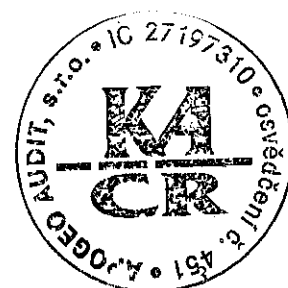
Od 1.8.2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

m) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

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

n) Údaje o hlavním podpůrci

V rozhodném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.



o) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku 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	69 000 tis. Kč	69 058 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	22 000 tis. Kč	21 729 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 850 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	23 000 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 000 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 550 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	105 219 tis. Kč	105 219 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 346 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 300 tis. Kč	52 427 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	135 100 tis. Kč	132 606 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.	Vladislavova 490, Písek	100%	majetková účast	85 289 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	majetková účast	144 873 tis. Kč	128 700 tis. Kč

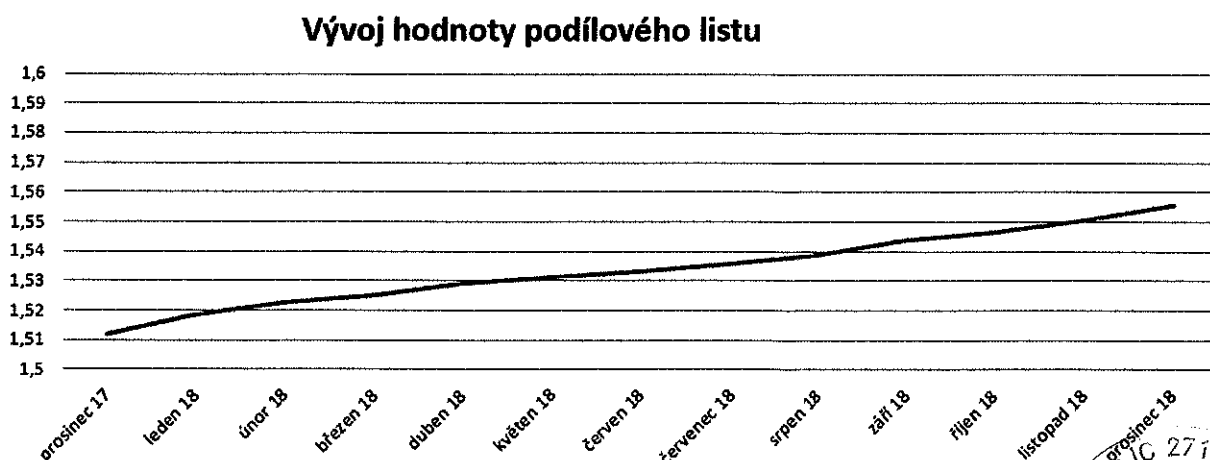
Přehled dluhopisů jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Požizovací cena
CZ0003515199	JTFG VII 3,00/19	62	186 115 tis. Kč	186 000 tis. Kč
CZ0003515413	EPH 3,50/20	50 000	50 437 tis. Kč	50 250 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.	Vladislavova 490, Písek	100%	Pohledávka ze zápůjčky	53 800 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč

p) Vývoj hodnoty podílového listu



q) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

Žádné soudní ani rozhodčí spory převyšující 5% hodnoty majetku nejsou a nebyly vedeny.



r) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

s) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti za rok 2018: 39 477 tis. Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora za rok 2018 nebyla.

t) Údaje o úplatě depozitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech

Úplata depozitáři za rok 2018 celkem: 2 499 tis. Kč.

Úplata auditorovi za rok 2018 celkem: 61 tis. Kč.

Úplata hlavního podpůrce za rok 2018 nebyla.

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

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

Fond v roce 2018 nenabyl ani neprodal žádnou nemovitost/nemovitostní společnost za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků.

v) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu, v rozhodném období

V roce 2018 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech:

Dřívejší název WMS byl nahrazen TESLA.

6.1. Druhy majetkových hodnot, které mohou být do fondu nabyty

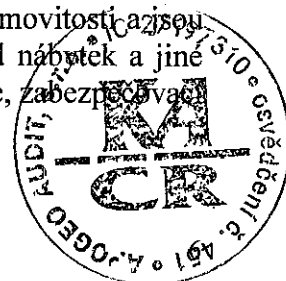
Fond investuje do následujících druhů majetkových hodnot:

A. Nemovitostní společnosti

Fond může do svého majetku nabývat účasti v nemovitostních společnostech za podmínek uvedených v bodě 9.6. Nemovitostní společnost je akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným nebo obdobná právnická osoba podle zahraničního práva, jejímž předmětem podnikání nebo činnosti je převážně nabývání nemovitostí včetně jejich příslušenství, provozování nemovitostí, úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

B. Nemovitosti

Fond může nabývat do svého majetku nemovitosti včetně jejich příslušenství; to platí i pro nemovitostní společnosti, na kterých má Fond účast. Příslušenstvím nemovitosti jsou samostatné movité a nemovité věci, které náleží vlastníkovim nemovitosti, a jsou určeny k tomu, aby byly užívány společně s nemovitostí (například nábytek a jiné vybavení nutné pro provozování dané nemovitosti, topná tělesa, kotle, zabezpečovací zařízení, ploty, drobné stavby apod.).



Fond může nemovitosti nabývat pouze za účelem:

- a) jejich provozování, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos; nebo
- b) jejich dalšího prodeje, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

Nemovitosti nabývané do majetku Fondu nebo do majetku nemovitostních společností, na kterých má Fond účast, budou využívány komerčním způsobem, a to v souladu s účelem, pro který byly kolaudovány. Cílem nabývání nemovitostí je především jejich dlouhodobé držení za účelem získání pravidelného výnosu a následná reinvestice těchto výnosů.

Fond investuje přímo, či prostřednictvím účasti v nemovitostních společnostech, zejména do existujících kvalitních nemovitostí umístěných v atraktivních lokalitách, kde investiční společnost vidí příležitost k růstu výnosů a ke kapitálovým ziskům. Jedná se zejména o tyto druhy nemovitostí generujících pravidelné výnosy:

- a) obytné domy a rezidenční projekty,
- b) bytové domy a jednotlivé byty,
- c) pozemky,
- d) administrativní budovy a centra,
- e) maloobchodní budovy a centra,
- f) multifunkční centra,
- g) logistické a industriální objekty, včetně skladů, výrobních prostor, garáží a parkovišť,
- h) hotely a hotelové komplexy,
- i) sportovní a zábavní centra.

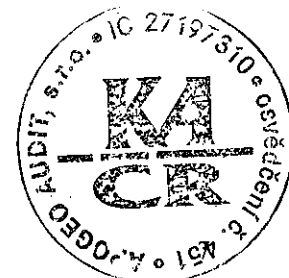
Fond investuje přímo nebo prostřednictvím účasti v nemovitostní společnosti pouze do nemovitostí, které se nacházejí na území České republiky.

Do budoucna se předpokládá rozšíření investiční politiky Fondu též na investice do nemovitostí na území jiných členských států Evropské unie. Podmínkou tohoto rozšíření investiční politiky je změna statutu, která stanoví bližší podrobnosti (zejména investiční limity pro investice do nemovitostí na území jednoho cizího státu a celkový limit pro investice na území jiných států) a dále uzavření dodatku k depozitářské smlouvě, ze kterého bude vyplývat připravenost depozitáře vykonávat svou funkci ve vztahu k těmto investicím.

Dlouhodobě bude většina investic Fondu realizována v českých korunách. V případě, že investice budou v jiné měně, Fond se pokusí s odbornou péčí ošetřit rizika, která s tím souvisí.

C. Likvidní majetek

Fond dále investuje do těchto druhů likvidních majetkových hodnot:



- a) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně dle §15 Nařízení vlády č.243/2013 Sb. o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“);
- b) cenných papírů vydaných fondem kolektivního investování nebo srovnatelným zahraničním fondem, jestliže má jeho obhospodařovatel povolení orgánu dohledu státu, ve kterém má sídlo, a podléhá dohledu tohoto orgánu dohledu a jsou tyto cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry odkupovány ve lhůtě kratší než 1 rok;
- c) státních pokladničních poukázek, poukázek ČNB a srovnatelných nástrojů peněžního trhu;
- d) dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů
 - jejichž zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům; a
 - jsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie, nebo
 - na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, jenž není členským státem Evropské unie, nebo se s nimi obchoduje na trhu obdobném regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, je oficiálně uznán a na němž se pravidelně obchoduje, jestliže tyto trhy jsou uvedeny v seznamu zahraničních trhů, obdobných regulovanému trhu se sídlem ve státě, který není členským státem Evropské unie, vedeném Českou národní bankou;

Do jmění fondu nemovitostí lze nabýt dluhopis, který je přijat k obchodování na trhu uvedeném v § 3 odst. 1 písm. a) Nařízení vlády a jehož zbytková doba do dne splatnosti je kratší nebo rovna 3 rokům.

6.6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu

Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do jednoho roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu.

Úvěr zajišťovaný zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70 % hodnoty této nemovitosti. Splatnost takového úvěru může být delší než 1 rok.

Součet všech úvěrů a zápůjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu. Majetkem pro účely tohoto odstavce se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy Fondu.

6.9. Techniky k obhospodařování Fondu a možnosti a limity jejich používání, využití pákového efektu a celková expozice

Pro efektivní obhospodařování Fondu může investiční společnost používat finanční deriváty a repo obchody. Efektivním obhospodařováním se myslí realizace operací za účelem snížení



rizika, snížení nákladů nebo dosažení dodatečných výnosů, za předpokladu, že podstupované riziko je v souladu s rizikovým profilem fondu.

Fond omezeně investuje do finančních derivátů.

Fond může uskutečňovat repoobchody pouze při splnění podmínek Nařízení vlády. Limit pro poskytnutí investičních nástrojů z majetku Fondu jako finančního kolaterálu nebo srovnatelného zajištění podle práva cizího státu nebo jiného zajištění v rámci repoobchodu činí 30 % hodnoty majetku Fondu.

Finanční deriváty může Fond sjednat jen za účelem zajištění. Podkladovými nástroji může být pouze měna, resp. měnový kurz. Při splnění podmínek Nařízení vlády bude Fond investovat pouze do měnových swapů a forwardů za účelem zajištění proti měnovému riziku.

Swapem se rozumí dohoda dvou stran o vzájemném nákupu a prodeji podkladových nástrojů (tj. měnový swap – měna) za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k určitým okamžikům v budoucnosti.

Forwardem se rozumí dohoda dvou stran o nákupu nebo prodeji podkladového nástroje za předem stanovenou cenu, která je vypořádávána k budoucímu datu.

Fond s ohledem na strukturu majetku Fondu pro účely stanovení, resp. výpočtu celkové expozice Fondu používá metodu hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodu dle Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „Nařízení k AIFMD“). Expozice Fondu je v souladu s metodou hrubé hodnoty aktiv a závazkovou metodou stanovována jako součet absolutních hodnot všech pozic oceněných podle příslušných právních a účetních předpisů za podmínek stanovených Nařízením k AIFMD. Maximální limit celkové expozice Fondu odpovídá maximálnímu limitu pro využití pákového efektu (viz níže).

Výpočet expozice Fondu vztahující se k derivátům se provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k derivátům nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % fondového kapitálu; je-li překročena v důsledku změn reálných hodnot, upraví se pozice Fondu ve vztahu k derivátům bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k derivátům vyhovovala limitu.

Výpočet expozice Fondu vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků na účet Fondu se provádí alespoň jednou za měsíc, přičemž expozice vztahující se k přijetí úvěru nebo zápůjčky nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % fondového kapitálu; je-li překročena, upraví se pozice Fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice k přijetí úvěru nebo zápůjčky vyhovovala limitu.

Mírou využití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Fondu a fondového kapitálu (fondovým kapitálem se rozumí pro účely stanovení míry využití pákového efektu hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 3, tj. 200 % hodnoty fondového kapitálu Fondu.

Nástroje, které lze použít za účelem využití pákového efektu jsou přijaté zápůjčky a úvěry, deriváty a repo obchody dle tohoto článku statutu. Podmínky pro jejich sjednávání jsou uvedeny v příslušných ustanoveních statutu a v Nařízení vlády.

Pákový efekt lze používat dle statutu a Nařízení vlády pouze za účelem efektivního obhospodařování Fondu, za účelem zajištění a při a přijímání úvěrů a zápůjček na účet Fondu za účelem nabytí majetku do vlastnictví Fondu.

9.3. Pravidla a lhůty pro oceňování majetku a dluhů Fondu

Aktuální hodnota podílového listu Fondu je stanovována z fondového kapitálu Fondu zjištěného na příslušné období. Investiční společnost stanovuje aktuální hodnotu podílového listu měsíčně.



Majetek a závazky Fondu se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie a podle Zákona. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků Fondu upravuje i vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a Nařízení k AIFMD. Pro oceňování nemovitostí a nemovitostních společností v majetku Fondu platí pravidla pro stanovení hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností znalcem a výborem odborníků podle bodu 9.7.

V souladu se Zákonem a prováděcími předpisy Fond nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňuje dvakrát ročně. Fond může nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech oceňovat rovněž častěji, je-li to vyžadováno zákonem či prováděcím předpisem, nebo je-li to podle posouzení představenstva nebo výboru odborníků Investiční společnosti provedeného s odbornou péčí potřebné pro zajištění reálnosti ocenění. Ocenění z důvodu potřeby pro zajištění reálnosti ocenění se provádí maximálně jednou za měsíc; povinnost výboru odborníků uspořádat zasedání a stanovit hodnoty dle odst. 9.7. není dotčena. Oceňování ostatních majetkových hodnot je prováděno měsíčně ke dni, k němuž se vypočítává aktuální hodnota podílového listu.

Při přepočtu hodnoty aktiv vedených v cizí měně se použije kurz devizového trhu ČNB, vyhlášený ČNB a platný v den, ke kterému se přepočet provádí.

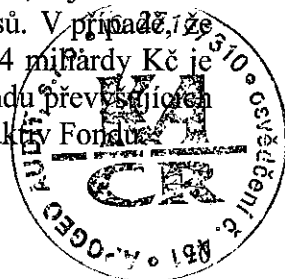
9.5.4. Pravidla provozování nemovitostí v majetku fondu nemovitostí, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány pověřenými fyzickými osobami z řad zaměstnanců investiční společnosti, či property management a/nebo facility management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými obchodní, respektive technickou správou nemovitostí. Správa nemovitostí zahrnuje přípravu rozpočtů, odhadů budoucího cash-flow, vybírání nájemného, péči o vztahy s nájemníky, sjednávání a dozor nad prováděním technických úprav či sjednávání pojištění, úklid, údržbu, opravy, revize apod. V případě externích subjektů jsou vzájemná práva a povinnosti upraveny písemnou smlouvou v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Investiční společnosti a depozitáře a případných náhrad škod. Property, facility management společnosti i pověřené fyzické osoby mají povinnost postupovat s odbornou péčí. Strategická rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena investiční společností.

Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitostí jsou odborně kvantifikovány a plánovány, mimořádné výdaje podléhají konzultaci s depozitářem (tyto náklady představují zejména rekonstrukce, malování, odstraňování havárií apod.).

11.2. Způsob určení a výše úplaty depozitáři

Roční úplata je v souladu s depozitářskou smlouvou stanovena jako max. 0,17% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách ve výši 1/12 z maxima 0,17% p.a. hodnoty aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Na úplatu je aplikována DPH, dle platných předpisů. V případě, že hodnota celkových aktiv Fondu je vyšší než 1 miliarda Kč a menší než 1,4 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,15% p.a. a v případě hodnoty celkových aktiv fondu převyšující 1,4 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,14% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu.



w) Údaje o mzdách a počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	2	1 136	100
Ostatní pracovníci	12	4 526	244

x) Údaje o mzdách osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu

Mzdy těchto osob činily v roce 2018 celkem 1 304 tis. Kč

y) Údaje spojené s deriváty

Deriváty fond nepoužívá

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

(1) Informace o nemovitostech

Popis limitů a rizik spojených s nákupem, prodejem a držení nemovitostí v portfoliu Fondu jsou popsány ve statutu Fondu. 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. Příbyslav č.p. 3

1. Identifikace nemovitosti

Budova – dům občanské vybavenosti

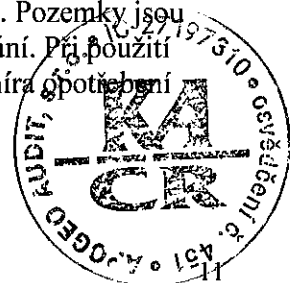
Adresa - Příbyslav, Bechyňovo nám. č. p. 3, katastrální území (dále jen k.ú.) Příbyslav č. 735698, obec 569321 Příbyslav

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 zastiňované. 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 59%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.



4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 76,32% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

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 opotřebenosti stavby zjištěná analytickou metodou je 15,67%.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Nemovitost je ze 92,37 % 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. pásma 1.st.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

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 INP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 95 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebenosti činí 50 %.

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

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

D. Jesenice

1. Identifikace nemovitosti

Ubytovací zřízení

Adresa – Jesenice Budějovická 922, k.ú. Jesenice u Prahy 658618, obec 539325 Jesenice

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce železobetonové. Střecha je sedlová. Stáří budovy je cca 19 let. Technický stav budovy je dobrý, v průběhu let 2011 – 2012 byly provedeny stavební úpravy s vestavbou bazénů a v roce 2015 došlo ke kompletní rekonstrukci prostor 1.NP. V roce 2017 proběhla výměna vnitřních rozvodů kanalizace. V roce 2018 byla provedena kompletní rekonstrukce střechy.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

E. 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 34 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.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

F. 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 22 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 44 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhl částečný odstřel skály a sanace, který vyřešil problémy se zatékáním.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

G. 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 93 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

H. 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.



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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

CH. 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.

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 63,83% 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

I. Prachatice Vodňanská 375

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

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



2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z roku 1963. V roce 1993 byla provedena

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 52,06% 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

J. 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.

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

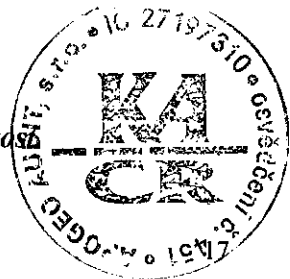
Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

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 (bod 3 Ostatní údaje).



10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím
Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 18.12.2018, 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.

K. 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

L. 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 53 let. Stavba má 2 NP a jedno PP. Objekt je napojen na veřejné rozvody inženýrské sítě 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.

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.

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 štítové 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

M. 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. Ke konci roku 2018 se výstavba výtahu finalizovala. Technický stav je dobrý.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 94,52% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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) 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

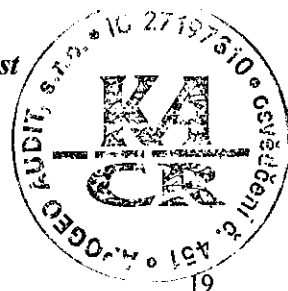
Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.



N. 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.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 69,90% 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

O. Čechtice čp. 16

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o původní zámek, který byl do dnešní podoby zrekonstruován po roce 2002. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. K historické části objektu je provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu. Objekt je adaptován na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Stavebně technický stav budovy je hodnocen jako dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje velmi dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

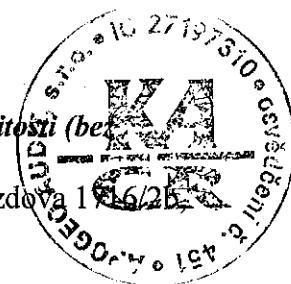
Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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



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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 18.12.2018, 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. Rančářov čp. 1

1. Identifikace nemovitosti

Stavba ubytovacího zařízení

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

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 Rančářov), orientovaný provozně na kongresovou, konferenční turistiku. Stavebně technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je 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

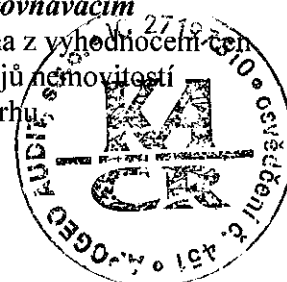
Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 18.12.2018, 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.



Q. 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 zahájena rekonstrukce sociálních zařízení pro veřejnost, která má atypické požadavky na dodavatele.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

R. 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 16 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

V roce 2018 byla provedena výměna plynového kotle a částečná výměna elektroinstalace.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

S. 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.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitostí nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 93% 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)

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.



T. 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, lapoň. 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.

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

Budovy jsou z 79,14% 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

U. 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 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 vě. 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.

3. Účel nabytí nemovitostí

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 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

V. 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 nadzemích podlaží, jsou propojeny spojovacím krčkem s recepcí.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyt za účelem 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 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech

Fond k 31.12.2018 má 100% majetkovou účast ve 3 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

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

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.

V roce 2018 Fond nekoupil žádný majetkový podíl ve společnosti.

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 Břehová 43/3, Josefov, 110 00, Praha 1, IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2018 byla určena ve výši 7 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 18.12.2018 Výborem odborníků

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

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 Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek, IČ: 26103621.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost a pozemky, 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.

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.

6. Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitosti

Společnost nemovitost nabyt 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 18.12.2018 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

11. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Dne 8.11.2017 nabyt Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti AMULET Country, s.r.o., sídlo Nová cesta 1550/17, Krč, 140 00, Praha 4, 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 nabyt 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 nemovitosti

Nemovitosti, pozemky se nacházejí na adresách:

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

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

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

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

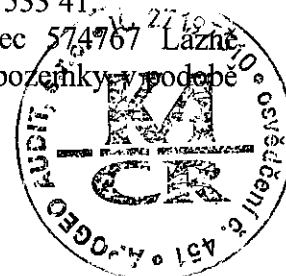
- Pozemky se nacházejí na adrese Masarykovo náměstí 6., Lázně Bohdaneč, PSČ 533 41.

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

2. Způsob současného využití a stupeň obsazení

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

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



3. Stručný popis nemovitostí

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

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

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

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

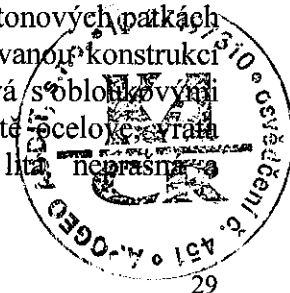
Budova na pozemku parc.č. 1589 využívána jako výrobní hala (sváření). Kolaudována v roce 2007. Navazuje na halu na pozemku parc.č. 1399. Budova je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí s polyuretanovým opláštěním. Střeška sedlová a krytina plechová.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

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

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. Střeška 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. Střeška 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. Střeška 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.

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.

Ménší 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.

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 18.12.2018 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 (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2018.

11. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



(3) Ostatní údaje

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

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

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

Vývoj peněžních toků:

Společnost nepředpokládá podstatnou změnu v předpovědi peněžních toků spojených s držením nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech.

Zamýšlený prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech v období do 2 let:

Společnost nemá ve svém záměru prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu. Pokud se však naskytne výhodná příležitost k prodeji některé z nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech, prodej může být realizován.

Změny investiční strategie:

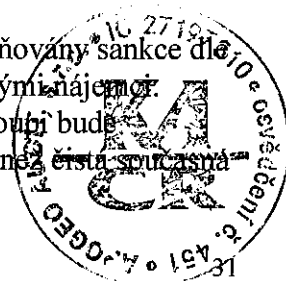
Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

Popis nedodržení investičních limitů:

V rozhodném období nedošlo k nedodržení limitů. Další informace o hospodaření jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je součástí výroční zprávy.

Další podstatné informace o nemovitostech a účastí společností 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 čísla spousta hodnota budoucích cash flow z provozu).



(4) Údaje a doplnění

Doplnění výroční zprávy v návaznosti na zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

1) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné skutečnosti.

2) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2019 bude fond pokračovat ve standardní činnosti dle statutu fondu.

3) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

4) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nenabyl vlastní akcie nebo vlastní podíly

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

V Praze dne 10. 4. 2019


.....
Ing. Martin Folprecht
člen představenstva



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2018

APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

Se sídlem: Břehová 43/3, Praha 1, PSČ 110 00

Identifikační číslo: 8080213431

Hlavní předmět podnikání: činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále také jen „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2018, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

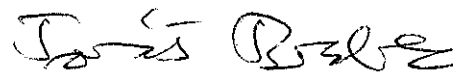
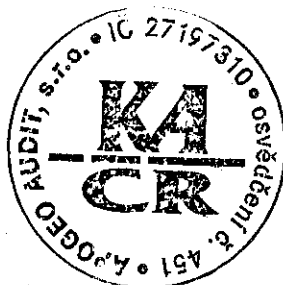
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutární orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 10. 4. 2019



Auditorská společnost:
APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 451



Odpovědný auditor:
Ing. Tomáš Brabec
Oprávnění č. 2158

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA

Subjekt: investiční společnost, a.s.

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2018

Rozhodné období - rok:

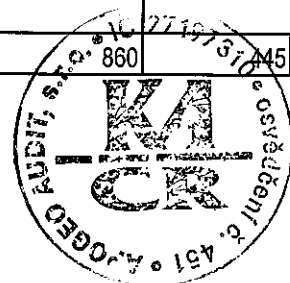
2018

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2018

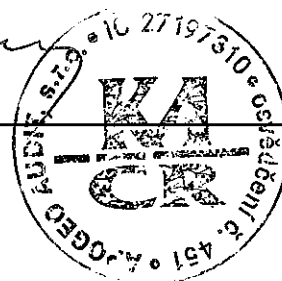
údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	2 033 643	-1 451	2 032 192	1 508 833
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2				
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	225 665		225 665	65 372
v tom: a) splatné na požádání	7	105 665		105 665	65 372
b) ostatní pohledávky	8	120 000		120 000	
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	78 476		78 476	83 676
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	78 476		78 476	83 676
Dluhové cenné papíry	12	236 552		236 552	402 213
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14	236 552		236 552	402 213
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	230 169		230 169	211 194
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 245 128		1 245 128	737 450
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	16 793	-1 451	15 342	8 483
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	860			



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	2 032 192	1 508 833
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	147 377	178 699
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	147 377	178 699
Závazky vůči nebankovním subjektům	5		
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7		
Závazky z dluhových cenných papírů	8		
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
Ostatní pasiva	11	75 365	65 478
Výnosy a výdaje příštích období	12	6 913	2 517
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ažio	20	507 973	336 216
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21		
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22		
b) ostatní rezervní fondy	23		
c) ostatní fondy ze zisku	24		
Rezervní fond na nové ocenění	25		
Kapitálové fondy	26	1 158 721	834 927
Oceňovací rozdíly	27	51 500	32 773
z toho: a) z majetku a závazků	28	21 104	21 351
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30	30 396	11 422
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	58 224	36 404
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	26 119	21 819
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	1 802 537	1 262 139

Sestaveno dne:	10.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Maechi</i>	<i>Kazimír</i>



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční
 Subjekt: společnost, a.s.
 Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1
 Identifikační číslo: 8080213431
 Předmět podnikání: výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
 Rozhodné období - rok: 2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	16 560	15 562
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	12 606	14 596
Náklady na úroky a podobné náklady	3	5 310	6 081
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	104	81
Náklady na poplatky a provize	10	42 124	28 411
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-2 122	-2 291
Ostatní provozní výnosy	12	66 085	62 691
Ostatní provozní náklady	13	0	13 355
Správní náklady	14	4 655	4 424
v tom: a) náklady na zaměstnance	15		
z toho: aa) mzdy a platy	16		
ab) sociální a zdravotní pojištění	17		
b) ostatní správní náklady	18	4 655	4 424
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21		
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	1 004	209
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Rozpuštění ostatních rezerv	25		
Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	27 534	23 563
Mimořádné výnosy	29		
Mimořádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu, včetně odložené daně	32	1 415	1 744
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	26 119	21 819

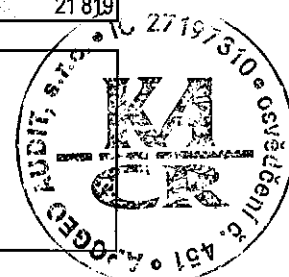
Sestaveno dne: 10.04.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

M. A. D. C.

K. J. P. J.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA
Subjekt: investiční společnost, a.s.
Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo: 8080213431
Předmět podnikání:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)


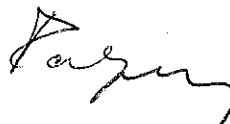

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	1		
Poskytnuté zástavy	2		
Pohledávky ze spotových operací	3		
Pohledávky z pevných termínových operací	4		
Pohledávky z opcí	5		
Odepsané pohledávky	6		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
Hodnoty předané k obhospodařování	8		
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne: 10.04.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: 	 

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

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání: výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

Rozhodné období - rok: 2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2017	0	0	336 216	0	834 927	32 773	58 223	1 262 139
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						18 727		18 727
Čistý zisk/ztráta za účetní období							26 119	26 119
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			171 757		323 794			495 551
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							1	1
Zůstatek k 31.12.2018	0	0	507 973	0	1 158 721	51 500	84 343	1 802 537

Sestaveno dne:

10.04.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

Mučka

Papoušek



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Popis fondu

Realita otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond investorů dle § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zřízen TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 1, Břehová 43/3, 110 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření Realita otevřeného podílového fondu, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost - na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílčníky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností. Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků podílčníků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí, nemovitostních společností a pohledávek. Za účelem dosažení investičního cíle bude Fond kupovat především nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Vedle toho bude pořizovat do portfolia i jiná aktiva. Zisky generované Fondem budou reinvestovány.

Depozitářem fondu je na základě uzavřené smlouvy Československá obchodní banka, a.s.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Vydávání podílových listů fondu podílčníkům bylo zahájeno v 6/2009. Podílové listy jsou vydávány v listinné podobě v nominální hodnotě 1 Kč.

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

(b) Právní poměry

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou veškeré právní poměry společnosti v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění a dalšími zákony platnými v ČR

(c) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnou vyhláškou 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle uvedené vyhlášky a jinými souvisejícími předpisy.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

2.1 Základní údaje

Fond: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.
Sídlo fondu: Břehová 3, Praha 1, 110 00
IČ: 8080213431

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2018:

Představenstvo:
člen představenstva: **Ing. Martin Folprecht** (od 8. 4. 2013)

Dozorčí rada:
člen dozorčí rady: **Roman Kratochvíl** (od 14. 11. 2017)

Podílové listy vydané k 31.12.2018 – 1 158 721 276 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 834 927 102 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč).

2.2 Předmět činnosti FONDU

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s. vznikl jako speciální fond nemovitostí dle §53 zákona 189/2004, zákona o kolektivním investování v platném znění a vykonává činnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 27. dubna 2009, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2009

2.3 Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku v investiční společnosti

V roce 2018 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

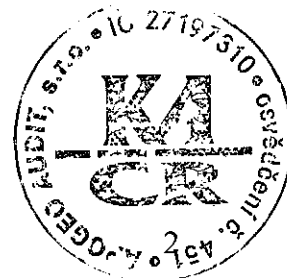
Obchodní firma:

Vymazáno 1. května 2018:

WMS investiční společnost, a.s.

Zapsáno 1. května 2018:

TESLA investiční společnost, a.s.



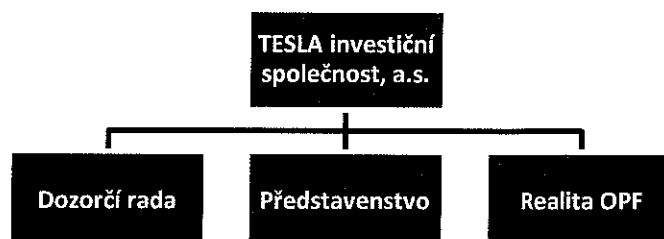
Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

2.4 Organizační struktura FONDU a její zásadní změny v uplynulém účetním období

V průběhu účetního období 2018 fond neměnil svoji organizační strukturu. Fond, jako fond bez právní subjektivity, je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



2.5 Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční FOND a depozitáři

V rozhodném období obhospodařovala Realita otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s. tato investiční společnost:

TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.
Praha 1, Břehová 43/3, 110 00, IČ: 276 47 188

Depozitářem fondu je **Československá obchodní banka, a.s.**
Praha 5, Radlická 333/150, 150 57, IČ: 00001350

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2018 použil fond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

3.1 Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, podle zprávy došlé od banky.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

Veškerý majetek fondu spravuje TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s., a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý nehmotný majetek.

3.3 Dlouhodobý hmotný majetek

Veškerý majetek fondu spravuje TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s., a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý hmotný majetek.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Majetek jako investiční příležitost

Majetek a závazky z fondu se oceňují reálnou hodnotou s přihlédnutím k rizikovosti dané položky. Reálná hodnota účastí v majetku fondu je stanovována minimálně jedenkrát ročně, a to ke dni 31. 12. každého kalendářního roku. Reálná hodnota půjček poskytnutých fondem je stanovována ve výši jistiny s přihlédnutím k rizikovosti dané půjčky.

Fond je nezajištěným speciálním fondem. Investiční činnost je zaměřena na následující aktiva:

- a) Nemovitostní společnosti
- b) Nemovitosti
- c) Doplňkový likvidní majetek a cenné papíry

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko, zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, k ocenění na tzv. reálnou hodnotu.

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu dvakrát ročně nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu jako oceňovací rozdíl.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními příslušných předpisů a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, jak bude ocenění provedeno.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví *Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.*

V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 244/2013 Sb., a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Veškeré investice vložené do fondu jako majetek jako investiční příležitost jsou nemovitosti ve formě budov a pozemků, které fond pronajímá.

3.3.1 Dlouhodobý finanční majetek – účasti s rozhodujícím vlivem v nemovitostních společnostech

Nemovitostní společnost, kde má Fond účast s rozhodujícím vlivem je taková společnost, ve které Fond vlastní podíl na rozhodování vyšší jak 50%.

Tyto účasti jsou oceňovány v souladu s platnými právními předpisy na reálnou hodnotu a dle stanovení postupu výpočtu dle Výboru odborníků. Rozdíly z přecenění jsou vedeny ve fondovém kapitálu do okamžiku případného prodeje. Potenciální zisky z dividend jsou zachyceny přímo do výnosů Fondu.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Oceňování

Pro stanovení hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny (včetně souvisejících vedlejších výdajů na pořízení) nebo posledního posudku znalce. Dále z vychází z prověrek, které jsou při nákupu pořizovány (právní, daňová, technická dokumentace).

Reálná hodnota účasti v nemovitostních společnostech je Výborem odborníků stanovována minimálně dvakrát ročně.

Pro zachycení oceňování na reálnou hodnotu do majetku Fondu se vychází ze vzorce, který určil Výbor odborníků.

Hodnotu nemovitostní společnosti stanovujeme jako hodnotu jejího vlastního kapitálu s připočtením rozdílu hodnoty nemovitostí a pozemků v nemovitostní společnosti stanovené tímto rozhodnutím výborem odborníků a hodnoty těchto nemovitostí a pozemků zachycené v účetnictví nemovitostní společnosti. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti se rovná podílu v nemovitostní společnosti vlastněné fondem. Rozdíl z vypočtené hodnoty účasti a hodnoty účasti vlastněné Fondem bude evidován jako oceňovací rozdíl. Pro stanovení aktuální hodnoty do kurzu podílového listu se bude vycházet z posledních známých dat z účetnictví nemovitostní společnosti.

Tento postup výpočtu bude používán do příštího rozhodnutí výboru odborníků.

Do doby stanovení hodnoty nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti výborem odborníků se pro ocenění účasti v nemovitostní společnosti ve Fondu použije pořizovací cena při nákupu a případné související výdaje.

3.5 Poskytování úvěrů z majetku Fondu

Fond při poskytování úvěrů z majetku vychází podle nařízení vlády č. 243/2013 Sb., zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Z majetku fondu nemovitostí lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku pouze nemovitostní společnosti, ve které má tento fond účast, ale pokud Fond pozbyde účast v nemovitostní společnosti, musí být úvěr nebo zápůjčka splacena nejpozději do 6 měsíců ode dne skončení platnosti této účasti.

Dále součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50% hodnoty všech nemovitostí v majetku dané nemovitostní společnosti.

Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu nemovitostní společnosti nesmí překročit 55% hodnoty jeho majetku.

3.6 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplaty pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce.

Pohledávky po splatnosti do 90 dnů	10 %
Pohledávky po splatnosti do 180 dnů	30 %
Pohledávky po splatnosti do 360 dnů	66 %
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	100 %

Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s vyhláškou 244/2013 Sb. ZISIF a aktuálním znění.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

3.7 Tvorba rezerv

Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

3.8 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2018 je 147 377 tis. Kč (2017 163 622 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 1 245 128 tis. Kč (2017 737 450 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2017 15 077 tis. Kč).

3.9 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku fond používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursové zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kurzem ČNB a vzniklé kursové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

3.10 Finanční leasing

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

3.11 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

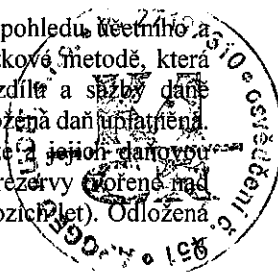
Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a s daní z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně nezúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

3.12 Daň z příjmu a odložená daň

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a její daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitosti na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Fond v roce 2018 účtoval o změně v odložené dani, a sice o odloženém daňovém závazku z titulu přecenění majetku jako investiční příležitost a dlouhodobého finančního majetku.

3.13 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky. Dále i nákladů a výnosů v daném účetním období. Odhady jsou použité dle dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky a z tohoto důvodu je možná odchylka od skutečných výsledků.

3.14 Prostředky investované do fondu

Díky prodeji podílových listů a tím získaných finančních prostředků dochází k vykazování do vlastního kapitálu Fondu, přestože má majitel podílových listů právo na zpětný odkup podílových listů. Vklady podílníků jsou vykazovány jako zvýšení Kapitálových fondů. Případné odkupy jsou prováděny za cenu rovnající se výši podílu na vlastním kapitálu Fondu.

3.15 Vlastní kapitál fondu

Při prodeji podílového listu je cena vypočítána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Tyto podílové listy jsou pak prodány podílníkům na základě měsíčně stanovené prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

3.16 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2017.

3.17 Následné události

Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V situaci, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nastala významná událost, která by zohledňovala podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

4. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE

Fond je vystaven tržním rizikům, a to zejména rizikům spojeným s možností selhání společnosti, ve které má fond účast nebo společnosti, které fond poskytl půjčku.

Tržní riziko fondu je uvedeno ve statutu fondu v článku 7, rizikový profil.

Hlavním investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených podílníky do fondu.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

4.1 RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2018, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření pro jeho omezení.

4.2 ÚROKOVÉ RIZIKO

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jejich pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2018, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

4.3 MĚNOVÉ RIZIKO

Měnové riziko vzniká z kolísání měnových kurzů v případě aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2018, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2018 ve společnostech:

- Nemovitostní alfa, s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- Solum Consulting, s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- AMULET Country s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)

Bližší informace k účastem v nemovitostních společnostech jsou popsány v kapitole 7.4

Účasti s podstatným vlivem fond nevlastní.

6. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ

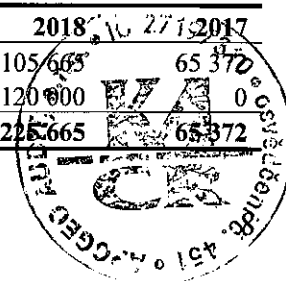
Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků kvalifikovaných investorů - podílníků, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

7. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

7.1 Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech, jsou splatné na požádání

tis. Kč	2018	2017
Běžné účty	105 665	65 370
Termínované vklady	120 000	0
Celkem	225 665	65 372



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zůstatky poskytnutých půjček a zápůjček Fondem nemovitostním společností

tis. Kč	2018	2017
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	53 800	59 000
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	24 676
Celkem	78 476	83 676

7.3 Dluhové cenné papíry

Fond vlastní k 31.12.2018 dluhové cenné papíry v hodnotě 236 552 tis. Kč (2017 402 213 tis. Kč).

S ohledem na to, že společnost je drží krátkodobě do doby splatnosti, přeceňuje tyto cenné papíry k rozvahovému dni výsledkově jako zisk/ztrátu z finančních operací.

Dluhopisy jsou oceňovány tržní hodnotou dle platných předpisů.

Dluhopisy pocházely z České republiky.

Druh cenného papíru	Cena pořízení	Tržní cena s AUV	Cena pořízení	Tržní cena s AUV
	31. prosince 2018	31. prosince 2018	31. prosince 2017	31. prosince 2017
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	235 907	645	399 855	2 358

7.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100% ve třech společnostech, které působí v České republice.

2017

Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek k mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2017
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Břehová 43/3, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	9
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	Pronájem nemovitostí	100%	200	1 071	5 973	8.8.2017	78 606
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha	Pronájem nemovitostí	100%	400	100 365	0	8.11.2017	132 579
CELKEM				610	101 436	5 973		211 194



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

2018								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2018
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Břehová 43/3, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	7
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	Pronájem nemovitostí	100%	200	3 310	5 973	8.8.2017	85 289
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha	Pronájem nemovitostí	100%	400	105 194	0	8.11.2017	144 873
CELKEM				610	108 504	5 973		230 169

Reálná hodnota byla stanovena podle Výboru odborníků na základě jejich ocenění.

V roce 2017 byl realizován nákup nemovitostních společností Solum Consulting, s.r.o. dne 8.8.2017 a dále společnosti AMULET Country, s.r.o. dne 8.11.2017. Do obou společností byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce. Dále byl do společnosti Solum Consulting, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál na základě Smlouvy.

7.5 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2018 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 1 245 128 tis. Kč (2018 737 450 tis. Kč).

Nemovitosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
432100 – Budovy pro neprovozní činnost	737 450	505 483		1 242 933
434100 – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	507 743	505 548	2 195
Celkem	737 450	1 013 226	505 548	1 245 128



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 15 342 tis. Kč netto (2017 8 483 tis. Kč netto) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě. Náklady a příjmy příštích období ve výši 860 tis. Kč (2017 445 tis. Kč) představují již zaplacené poplatky za zpracování úvěrů a již zaplacené pojistné z nemovitostí, dále daň z nemovitostí a příjmy úroků z úvěrů a termínovaných vkladů v příštím období.

	2018	2017
Ostatní aktiva	15 342	8 483
Náklady a příjmy příštích období	860	445
Celkem	16 202	8 928

7.7 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2018 je 147 377 tis. Kč (2017 163 622 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2017 15 077 tis. Kč).

Zbytková doba splatnosti	2018	2017
Do 3 měsíců	0	15 077
3 měsíce až 1 rok	226	0
1 – 5 let	1 174	4 167
Nad 5 let	145 977	159 455
Celkem	147 377	178 699

7.8 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

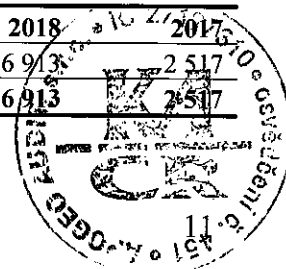
Ostatní pasiva

tis. Kč	2018	2017
Závazky vůči investiční společnosti	4 760	3 845
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	237	320
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	45 796	51 087
Přijaté provozní zálohy	17 710	7 606
Dohadné účty pasivní	4 380	364
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	1 427	1 189
Odložená daň -závazek	1 055	1 067
Celkem	75 365	65 478

Všechny závazky jsou splatné do jednoho roku s výjimkou provozních záloh, které jsou splatné při ukončení nájmu příslušným nájemcem a odložené daně.

Výnosy příštích období

tis. Kč	2018	2017
Výnosy příštích období	6 913	2 517
Celkem	6 913	2 517



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Výnosy příštích období ve výši 6 913 tis. Kč (2017 2 517 tis. Kč) představuje přijaté nájemné na příští období.

7.9 Závazky kryté zástavním právem

Společnost eviduje zástavu na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovního úvěru.

7.10 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

7.11 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nebyly vyměřeny.

7.12 Kapitálové fondy, emisní ážio

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. června 2009.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Zůstatek k 31. 12. 2016	500 481 951	500 482	178 318
Podílové listy vydané	390 246 337	390 246	184 617
Podílové listy odkoupené	55 801 186	55 801	26 719
Zůstatek k 31.12. 2017	834 927 102	834 927	336 216
Podílové listy vydané	434 951 232	434 951	231 251
Podílové listy odkoupené	111 157 058	111 157	59 494
Zůstatek k 31.12. 2018	1 158 721 276	1 158 721	507 973

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno ve 6/2009.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu. Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Fond eviduje na kapitálových fondech vklady podílníků ve výši 1 158 721 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2018 činí 1,5556 Kč (2017 1,5117).

7.13 Oceňovací rozdíly

Nemovitosti a nemovitostní společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 219/2013 Sb. ZISIF. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2018.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí	21 351	0	247	21 104
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostních společností	11 422	18 974	0	30 396
Celkem	32 773	18 974	247	51 500

7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2018 činí zisk 26 119 tis. Kč (2017 zisk 21 819 tis. Kč).

Zisk za rok 2017 ve výši 21 819 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2018 ve výši 26 119 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

7.15. Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2018	2017
Úroky z BÚ, TV	663	1
Úroky z dluhopisů	12 606	14 596
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	3 291	965
Přijaté úroky celkem	16 560	15 562
Úroky z úvěrů	5 310	6 081
Placené úroky celkem	5 310	6 081
Čisté úrokové výnosy celkem	11 250	9 481



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 104 tis. Kč (v roce 2017 81 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 42 124 tis. Kč (v roce 2017 ve výši 28 411 tis. Kč).

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí	104	81
Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem	104	81
Bankovní poplatky	148	145
Poplatek za obhospodařování	39 477	25 940
Poplatek depozitáři	2 499	2 326
Náklady z poplatků a provizí	42 124	28 411

Náklady na obhospodařování Fondu činí v souladu se statutem Fondu 2,5% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou Depozitářem Fondu 0,1694% průměrné měsíční hodnoty aktiv Fondu.

7.16 Zisk nebo ztráta z finančních

	2018	2017
Cenné papíry	-1 938	-3 850
Ostatní kurzové rozdíly	-184	1 559
	- 2 122	- 2 291

7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady

Výnosy ve výši 66 085 tis. Kč (2017 62 691 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, z prodeje nemovitostí a ostatní výnosy. Náklady ve výši 0 tis. Kč (2017 13 355 tis. Kč) pak představují náklady na správu a údržbu nemovitostí a zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí.

Ostatní provozní Výnosy	2018	2017
Výnos z prodeje majetku	0	8 600
Výnosy z pronájmů	65 730	54 053
Ostatní výnosy	355	38
	66 085	62 691
Ostatní provozní Náklady	2018	2017
Náklady z prodeje majetku	0	13 355
Provozní náklady	0	0
	0	13 355

7.18 Správní náklady

7.18.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

7.18.2 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů investiční společnosti, včetně bývalých členů.

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů investiční společnosti, které by ke konci roku nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly fondem vydány žádné záruky.

7.18.3 Ostatní správní náklady

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2018 celkově hodnotu 4 655 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony) v roce 2017 byla hodnota 4 424 tis. Kč.

Ostatní správní náklady	2018	2017
Daně a poplatky - daň z nemovitosti	451	419
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	0	19
Ostatní správní náklady	4 143	3 927
Ostatní náklady - audit	61	59
	4 655	4 424

7.19 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

V roce 2018 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 1 004 tis. Kč (v roce 2017 byla hodnota 209 tis. Kč)

7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně

Splatná daň z příjmů za rok 2018 činí 1 427 tis. Kč (za rok 2017 1 189 tis. Kč).

Odložená daň z příjmu

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Odložený daňový závazek z titulu kladných oceňovacích rozdílů nemovitostí činí -12 tis. Kč (nákladová položka). V roce 2017 činila odložená daň 555 tis. Kč.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

8. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům investiční společnosti. Zároveň za osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

Dále lze za spřízněné osoby považovat nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží 100% vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	2018	2017
Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	53 800	59 000
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	24 676
Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	179	172
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	101	82
Celkem	78 756	83 930
Závazky za spřízněnými osobami	2018	2017
Ostatní závazky – TESLA investiční společnost, a.s.	4 760	3 845
Celkem	4 760	3 845
Náklady Fondu od spřízněných osob	2018	2017
Náklady týkající se Solum Consulting, s.r.o.	1	11
Náklady týkající se AMULET Country, s.r.o.	0	3
Poplatek za obhospodařování – TESLA investiční společnost, a.s.	39 477	25 940
Celkem	39 478	25 954
Výnosy Fondu od spřízněných osob	2018	2017
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	2 160	820
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	1 131	145
Celkem	3 2915	965

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

V roce 2018 došlo mezi Fondem a společnostmi AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. k úpravě podmínek zápůjček. Dále ze strany Solum Consulting, s.r.o. k Fondu došlo k částečnému splacení zápůjčky. Žádné jiné transakce v roce 2018 nebyly realizovány.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

9. FINANČNÍ RIZIKA

9.1. Měnové Riziko

Následující tabulka shrnuje cizoměnová aktiva a pasiva Fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn, vůči měnovému riziku.

<u>31. prosince 2017</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva			
Pohledávky za bankami	674	64 698	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	83 676
Dluhové cenné papíry	0	402 213	402 213
Nemovitosti a účasti	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	0	8 928	8 928
	<u>674</u>	<u>1 508 159</u>	<u>1 508 833</u>
Pasiva			
Ostatní pasiva	26 684	217 493	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	0	2 517	2 517
	<u>26 684</u>	<u>220 010</u>	<u>246 694</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-26 010	1 288 149	1 262 139
<u>31. prosince 2018</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva			
Pohledávky za bankami	661	225 004	225 665
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	78 476	78 476
Dluhové cenné papíry	0	236 552	236 552
Nemovitosti a účasti	0	1 475 297	1 475 297
Ostatní aktiva, NPO	0	16 202	16 202
	<u>661</u>	<u>2 031 531</u>	<u>2 032 192</u>
Pasiva			
Ostatní pasiva	25 069	197 673	222 742
Výnosy a výdaje příštích období	0	6 913	6 913
	<u>25 069</u>	<u>204 586</u>	<u>229 658</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-24 408	1 826 945	1 802 534



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

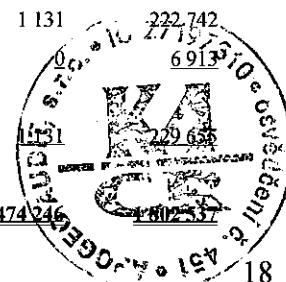
Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

9.2. Úrokové Riziko

Následující tabulka shrnuje uspořádání aktiva a pasiva Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje hodnoty v účetních hodnotách dle termínů vypořádání nebo splatnosti.

	Do <u>31. prosince 2017</u>	3-12 <u>měsíců</u>	1-5 let <u>tis. Kč</u>	Více než <u>5 let</u>	Neúročeno <u>tis. Kč</u>	Celkem <u>tis. Kč</u>
Aktiva						
Pohledávky za bankami	65 372	0	0	0	0	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	0	0	0	83 676
Dluhové cenné papíry	402 213	0	0	0	0	402 213
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	3 641	538	4 558	0	191	8 928
	<u>471 226</u>	<u>84 214</u>	<u>4 558</u>	<u>0</u>	<u>948 835</u>	<u>1 508 833</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	70 329	1 189	11 774	159 454	1 431	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	2 517	0	0	0	0	2 517
	<u>72 846</u>	<u>1 189</u>	<u>11 774</u>	<u>159 454</u>	<u>1 431</u>	<u>246 694</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>398 380</u>	<u>83 025</u>	<u>-7 216</u>	<u>-159 454</u>	<u>947 404</u>	<u>1 262 139</u>
	Do <u>31. prosince 2018</u>	3-12 <u>měsíců</u>	1-5 let <u>tis. Kč</u>	Více než <u>5 let</u>	Neúročeno <u>tis. Kč</u>	Celkem <u>tis. Kč</u>
Aktiva						
Pohledávky za bankami	225 665	0	0	0	0	225 665
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	78 476	0	0	0	78 476
Dluhové cenné papíry	236 552	0	0	0	0	236 552
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 475 297	1 475 297
Ostatní aktiva, NPO	1 304	500	14 318	0	80	16 202
	<u>463 521</u>	<u>78 976</u>	<u>14 318</u>	<u>0</u>	<u>1 475 377</u>	<u>2 032 192</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	50 944	23 516	1 174	145 977	1 131	222 742
Výnosy a výdaje příštích období	6 913	0	0	0	0	6 913
	<u>57 857</u>	<u>23 516</u>	<u>1 174</u>	<u>145 977</u>	<u>1 131</u>	<u>229 665</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>405 664</u>	<u>55 460</u>	<u>13 144</u>	<u>-145 977</u>	<u>1 474 246</u>	<u>2 032 192</u>



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

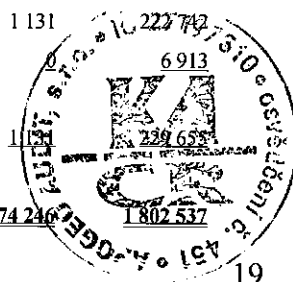
Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

9.3. Riziko Likvidity

Následující tabulka shrnuje členění aktiv a pasiv Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

	Do <u>31. prosince 2017</u>	3-12 <u>měsíců</u>	1-5 let <u>tis. Kč</u>	Více než <u>5 let</u>	Neúročeno <u>tis. Kč</u>	Celkem <u>tis. Kč</u>
Aktiva						
Pohledávky za bankami	65 372	0	0	0	0	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	0	0	0	83 676
Dluhové cenné papíry	402 213	0	0	0	0	402 213
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	3 641	538	4 558	0	191	8 928
	<u>471 226</u>	<u>84 214</u>	<u>4 558</u>	<u>0</u>	<u>948 835</u>	<u>1 508 833</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	70 329	1 189	11 774	159 454	1 431	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	2 517	0	0	0	0	2 517
	<u>72 846</u>	<u>1 189</u>	<u>11 774</u>	<u>159 454</u>	<u>1 431</u>	<u>246 694</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>398 380</u>	<u>83 025</u>	<u>-7 216</u>	<u>-159 454</u>	<u>947 404</u>	<u>1 262 139</u>
	Do <u>31. prosince 2018</u>	3-12 <u>měsíců</u>	1-5 let <u>tis. Kč</u>	Více než <u>5 let</u>	Neúročeno <u>tis. Kč</u>	Celkem <u>tis. Kč</u>
Aktiva						
Pohledávky za bankami	225 665	0	0	0	0	225 665
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	78 476	0	0	0	78 476
Dluhové cenné papíry	236 552	0	0	0	0	236 552
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 475 297	1 475 297
Ostatní aktiva, NPO	1 304	500	14 318	0	80	16 202
	<u>463 521</u>	<u>78 976</u>	<u>14 318</u>	<u>0</u>	<u>1 475 377</u>	<u>2 032 192</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	50 944	23 516	1 174	145 977	1 131	222 742
Výnosy a výdaje příštích období	6 913	0	0	0	0	6 913
	<u>57 857</u>	<u>23 516</u>	<u>1 174</u>	<u>145 977</u>	<u>1 131</u>	<u>229 657</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>405 664</u>	<u>55 460</u>	<u>13 144</u>	<u>-145 977</u>	<u>1 474 246</u>	<u>1 802 537</u>



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA (dříve WMS) investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2018

10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2018

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2018 je popsán v samostatném výkazu.

11. MAJETEK A ZÁVAZKY (NE)VYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE




Fond neeviduje žádný majetek a závazky v rozvaze nebo podrozvaze, které by měly být vykázány.

12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2018.

13. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
10. 4. .2019	 Ing. Martin Folprecht	 Bc. Ondřej Macků	 Bc. Ondřej Macků
		tel.: +420 607082932	tel.: +420 607082932

