

Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.
k 31. 12. 2019

1. Základní údaje

a) Název podílového fondu, ISIN

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

b) Údaje o činnosti obhospodařovatele

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

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

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

c) Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2019

Počet vydaných PL: 1 276 483 088 ks

d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2019

Počet vydaných PL: 314 266 302 ks

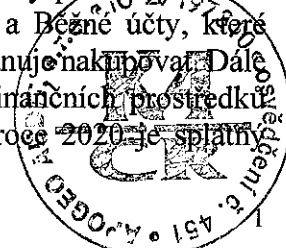
Počet odkoupených PL: 196 504 490 ks

e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2019

FK/PL: 1,6046 Kč

f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Oproti roku 2018 se snížil podíl ve složce dluhopisů, který byl způsobem koncem jedné emise dluhopisu, která měla významný podíl v portfoliu fondu. Oproti tomu se navýšil podíl ve složce Termínované vklady a Bežné účty, které částečně nahradily výnosy z dluhopisů, které fond z jistých důvodů neplánuje nakupovat. Dále se snížil podíl ve složce Přijaté půjčky, kdy fond splatil z volných finančních prostředků půjčku na nemovitostech v Revoluční 177+178, Ústí nad Labem. V roce 2020 je splatný



poslední titul držený ve složce Dluhopisů. Složku dluhopisů postupně nahrazujeme výhodným úročením buď na běžném účtu nebo termínovaném vkladu. Díky nákupu 1 nemovitosti v druhé polovině roku 2019 se zvýšil a stabilizoval podíl nemovitostí a majetkových účastí v portfoliu. Pro rok 2020 očekáváme udržování hodnoty nemovitostní složky a účastí v nemovitostních společnostech portfolia mezi 60% - 75%. V roce 2020 dále očekáváme stabilizaci investic od klientů, tím pádem by mělo dojít k udržení portfolia na předpokládané úrovni, případně by mohlo dojít k nákupům nemovitostí nebo nemovitostních společností, pokud se nějaké na trhu objeví a splní požadavky našeho fondu. 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)	50 102 083,33	2,21%	2,45%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	1 328 813 773,00	58,64%	64,88%
Majetkové účasti v NS	242 370 163,74	10,69%	11,83%
Běžné účty + pokladni hotovost celkem	226 163 444,81	9,98%	11,04%
Termínové vklady	335 346 684,82	14,80%	16,37%
Poskytnuté půjčky	72 676 138,00	3,21%	3,55%
Pohledávky	4 667 527,06	0,21%	0,23%
Ostatní aktiva	6 099 336,17	0,27%	0,30%
Aktiva Celkem	2 266 239 150,93	100,00%	110,64%
Přijaté půjčky	112 219 328,87	4,95%	5,48%
Výnosy příštích období	6 120 526,77	0,27%	0,30%
Závazky	99 642 566,69	4,40%	4,86%
Vlastní kapitál	2 048 256 728,60	90,38%	100,00%

g) Údaje o vývoji aktiv fondu

Aktiva celkem k 31.12.2019 jsou 2 266 239 tis. Kč, k 31.12.2018 byla ve výši 2 032 192 tis. Kč.

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

Údaje k:	FK	FK/PL
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
31.12.2019	2 048 256 729 Kč	1,6046 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. V roce 2019 činily 0 tis. Kč (2018 činily 0 tis. Kč).

Repo obchody fond nepoužil. Závazky z repo obchodů k 31.12.2019 činí 0 tis. Kč (2018 – 0 tis. Kč).

Bližší viz. článek 6.9 statutu fondu.

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 investiční společnost, a.s. Další veřejně dostupné údaje jsou na webových stránkách společnosti www.teslainvest.cz

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

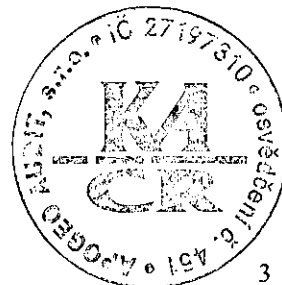
Kromě depozitáře není žádná další osoba, která by zajišťovala úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu.

n) Údaje o hlavním podpůrci

V rozhodném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

o) Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu

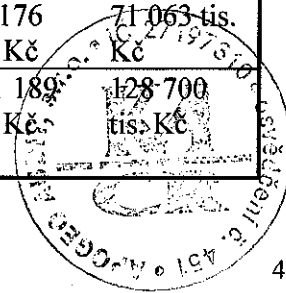
Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty, termínovanými vklady a dluhopisy, a z nemovitostní složky, a dále nebankovními pohledávkami. Přehled nemovitostí a nemovitostních společností, jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu, jsou uvedeny v následujících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



Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací cena
Rančívov	Rančívov 1	st. 28/1	Rančívov	48 250 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	35 000 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	71 100 tis. Kč	71 043 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	22 994 tis. Kč	22 553 tis. Kč
Jesenice	Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420	LV 2646, st.1466, st.992	Jesenice u Prahy	82 231 tis. Kč	79 466 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 980 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Liberec	Moskevská 27/14	135, 136/1, 136/2	Liberec	43 092 tis. Kč	42 674 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	st. 1212,1213	Prachatice	22 680 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 320 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 550 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	105 233 tis. Kč	105 233 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 486 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 480 tis. Kč	52 427 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	135 713 tis. Kč	133 099 tis. Kč

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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Požizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	91 176 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	151 189 tis. Kč	128 700 tis. Kč



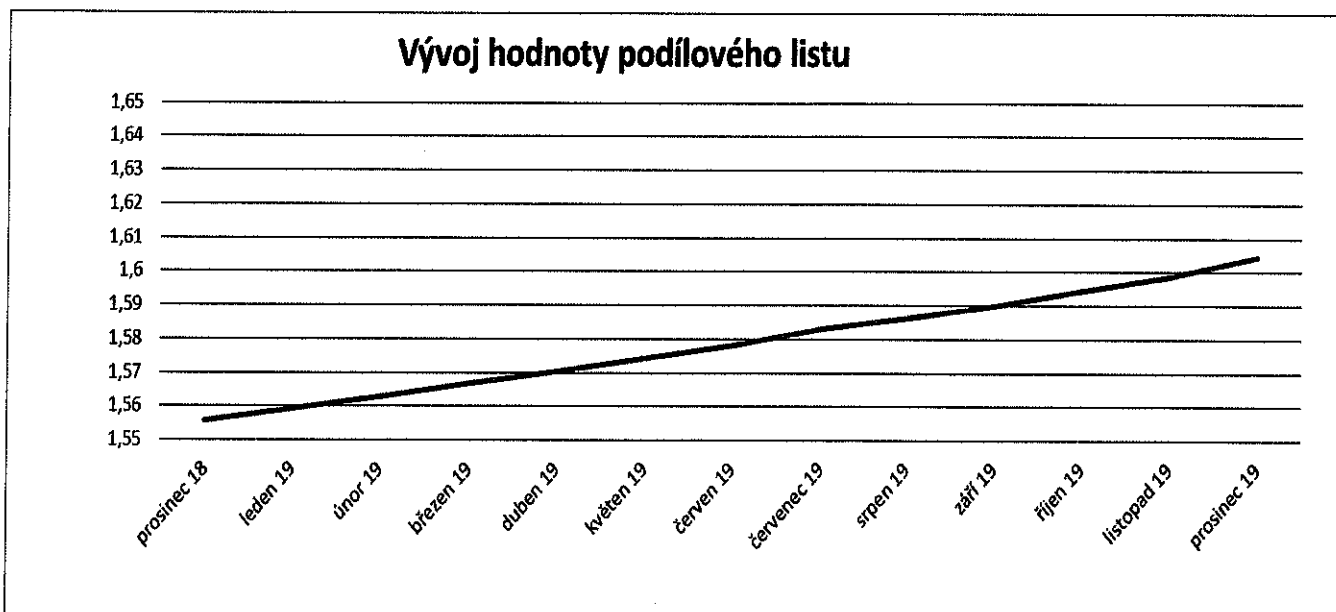
Přehled dluhopisů jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Požizovací cena
CZ0003515413	EPH 3,50/20	50 000	50 102 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.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	48 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč

p) Vývoj hodnoty podílového listu



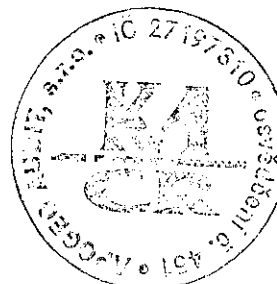
Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark

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.



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 vlastníkovi 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:

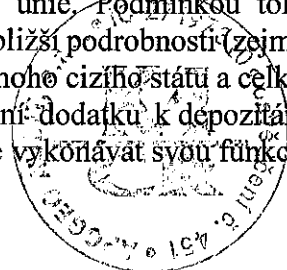
- a) jejich provozování, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé při řádném hospodaření přinášet pravidelný a dlouhodobý výnos; nebo
- b) jejich dalšího prodeje, a to za podmínky, že tyto nemovitosti jsou způsobilé přinést ze svého prodeje zisk.

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.

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

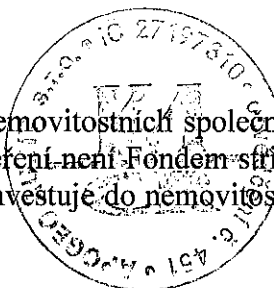
Fond dále investuje do těchto druhů likvidních majetkových hodnot:

- 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 uznaný 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.

6.4. Koncentrace investic

Fond je ze své povahy zaměřen na investice do nemovitostí a nemovitostních společností, které mohou tvořit až 80 % majetku Fondu. V rámci tohoto zaměření není Fondem striktně sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví. Fond investuje do nemovitostí na území České republiky.



Investiční politika Fondu je zaměřena na sektor trhu komerčních a v menší míře rezidenčních nemovitostí generujících výnosy.

Investiční společnost bude při investování majetku Fondu postupovat v souladu se Statutem a dodržovat pravidla pro omezení rizik dle platných právních předpisů.

7.1. Upozornění, že hodnota investice může klesat i stoupat a že není zaručena návratnost původně investované částky

Před investováním do Fondu by potenciální podílníci měli zvážit možná rizika plynoucí z investování do Fondu. Informace o rizikovém profilu Fondu vychází z poměru rizika a výnosů u dané investice s upozorněním na rizika spojená s investicí do Fondu. Hodnota investice může nejen stoupat, ale i klesat, přičemž návratnost původně investované částky není zaručena. Investice do Fondu je určena k dosažení výnosu při jejím dlouhodobém nebo alespoň střednědobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

8.2. Upozornění :

- a) Údaje o historické výkonnosti Fondu v minulosti nejsou ukazatelem výkonnosti budoucí. Investice do podílových listů v sobě obsahuje riziko výkyvů aktuální hodnoty podílového listu a není zaručena návratnost investované částky;
- b) Fond funguje od r. 2009, kdy získal povolení k vytvoření Fondu od ČNB;
- c) Poplatky spojené s vydáváním a odkupováním podílových listů se do výkonnosti Fondu nezapočítávají, ostatní poplatky a náklady se započítávají. Historická výkonnost Fondu je počítána v Kč;

9.7.4. Pravidla činnosti výboru odborníků

Členové výboru odborníků jsou povinni pravidelně sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast. Posuzují ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro který se ocenění provádí. Pro tyto účely si členové výboru odborníků vyžadují průběžně zprávy, které má Fond v tomto směru k dispozici, resp. které si Investiční společnost v rámci řádného výkonu obhospodařování majetku Fondu obstarává.

Pokud Investiční společnost zanedbává plnění povinnosti řádného obhospodařovatele získávat průběžné informace o stavu nemovitostí v majetku Fondu, nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a účasti Fondu v nemovitostní společnosti, je výbor odborníků oprávněn pořídit tyto informace nezávisle na náklady Investiční společnosti.

Výbor odborníků je povinen alespoň dvakrát ročně pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu stanovit hodnotu:

- a) nemovitostí v majetku Fondu;
- b) nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast;
- c) účasti Fondu v nemovitostní společnosti.



Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Výbor odborníků nebo Depozitář mohou v odůvodněných případech doporučit Fondu, aby zajistil nové ocenění nemovitosti jedním nezávislým znalcem.

Pololetní a výroční zpráva Fondu musejí obsahovat informace o aktuální hodnotě nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostní společnosti a o hodnotě účasti v nemovitostní společnosti.

Metody pro stanovování předmětných hodnot, které použije výbor odborníků, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména Zákona a Nařízení vlády.

Členové výboru odborníků jsou povinni důsledně a průběžně vyhodnocovat kritéria, předpoklady, výchozí informace, podklady a další faktory, které byly aplikovány při stanovení hodnoty, zejména ve smyslu jejich aktuálnosti, relevantních změn či úplnosti.

Pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu Investiční společnost vychází z posledního ocenění, provedeného v rámci zasedání výboru odborníků, případně zvýšeného o pořizovací cenu technického zhodnocení nemovitosti. Členové výboru odborníků jsou povinni neprodleně uspořádat zasedání výboru odborníků a stanovit hodnoty, pokud dojde k následujícím okolnostem:

- a) důležitá změna kritérií, která byla použita pro předchozí stanovování těchto hodnot;
- b) významné změny tržních rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- c) významné změny úvěrových rizik, která mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- d) změny podmínek či vývoje na příslušných trzích (nemovitostních, měnových, úrokových (včetně stanovování diskontních sazeb) a dalších), které mohou mít vliv na tyto hodnoty;
- e) jakékoli další obdobné okolnosti, které mohou mít významný vliv na tyto hodnoty.

Ke stanovení nové hodnoty musí dojít bez zbytečného odkladu po vzniku okolností relevantních pro mimořádné stanovení hodnoty. Členové výboru odborníků jsou povinni odpovědně reagovat na případné výzvy Investiční společnosti, jejích orgánů a depozitáře ohledně nutnosti mimořádného stanovení hodnoty dle tohoto odstavce. Toto ocenění bude následně Investiční společností využíváno pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu, a to do dalšího zasedání výboru odborníků.

Členové výboru odborníků jsou povinni v rámci výkonu funkce s odbornou péčí bedlivě sledovat vývoj veškerých faktorů, které jsou relevantní z hlediska aktuálnosti reálné hodnoty oceňovaného majetku.

9.7.7. Členové výboru odborníků

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. Zahájení funkčního období: listopad 2017.

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 ekonomickém poradenství. Zahájení funkčního období: listopad 2017.

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. Zahájení funkčního období: listopad 2017.

9.7.10. Pravidla postupu při oceňování, pokud se změní účel, za kterým byla nemovitost nabyta

O změně účelu, pro jaký je nemovitost vlastněna může rozhodnout představenstvo Investiční společnosti, v takovém případě Investiční společnost aktualizuje ocenění nemovitosti s tím, že nové ocenění bude Investiční společností zajištěno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí o změně účelu.

10.11.2. Výše vstupní přírážky

Při jednorázové investici je maximální výše vstupní přírážky 3 %. Při postupném investování na cílovou částku zvolenou investorem je maximální výše vstupní přírážky 3 % z cílové částky. Konkrétní výše vstupní přírážky je určována dle bodu 10.15.2. Vstupní přírážka je příjmem investiční společnosti.

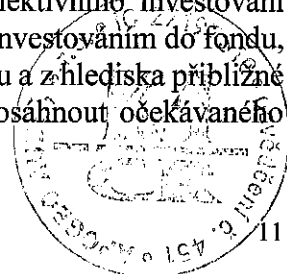
10.12.3. Termíny pro odkupování podílových listů

Podání žádosti o odkup podílových listů je možné denně, v pracovní dny. Pokyn na prodej podílového listu podaný mimo pracovní dny se považuje za žádost o odkoupení obdrženou první pracovní den po podání pokynu.

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., v případě, že hodnota celkových aktiv Fondu je vyšší než 1,4 miliardy Kč a menší než 2 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,14% p.a. a v případě hodnoty celkových aktiv fondu převyšujících 2 miliardy Kč je sazba úplaty depozitáři 0,13% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu.

12.2.2. Charakteristika typického investora, pro kterého je fond kolektivního investování určen, a to zejména z hlediska vztahu investora k rizikům spojeným s investováním do fondu, požadované úrovně jeho zkušeností s investováním na kapitálovém trhu a z hlediska přibližné doby, po kterou by měla být investice držena, aby investor mohl dosáhnout očekávaného výnosu



Investice do Fondu je vhodná pro podílníky, kteří chtějí prostřednictvím Fondu obohatit své základní portfolio investic o nemovitosti. Podílové listy Fondu jsou vhodné zejména pro podílníky s nižší až průměrnou ochotou nést riziko a institucionální investory typu penzijních fondů z důvodu vhodné diverzifikace a optimalizace portfolií. Podílník by měl mít představu o střednědobém až dlouhodobém časovém horizontu investic. Pro omezení celkového rizika Fondu je Fond částečně zajišťován proti měnovému riziku, přesto by měl být investor schopen akceptovat i delší období negativního vývoje hodnoty podílového listu. Fond je proto vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál na tři (3) roky. Vzhledem k rizikům, jimž mohou být investice Fondu vystaveny, se nedoporučuje nabývat podílové listy na úvěr. Pro nemovitostní fondy je dále charakteristické, že nemovitostní aktiva v majetku Fondu mají nižší likviditu, což znamená, že jejich prodej za adekvátní cenu vyžaduje čas v délce několika týdnů či měsíců. V důsledku nepříznivého vývoje likvidity majetku Fondu může dojít dokonce k omezení likvidity samotných podílových listů, v krajním případě pozastavení jejich odkupu na dobu až dvou let. Pozastavení odkupu podílových listů podléhá následné revizi ze strany ČNB.

Typickým investorem je osoba s vyšší averzí vůči riziku, která preferuje nižší výnos před vyšším rizikem z investování. Je to osoba, která může investováním do Fondu diverzifikovat již svoje provedené investice.

Investice do Fondu by měla být střednědobého až dlouhodobého charakteru, a investiční horizont investice do Fondu činí tři (3) roky a více.

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

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	2	1 169	190
Ostatní pracovníci	13	5 261	525

Uvedená celková výše mezd se vztahuje k celkové odměně všech pracovníků Investiční společnosti.

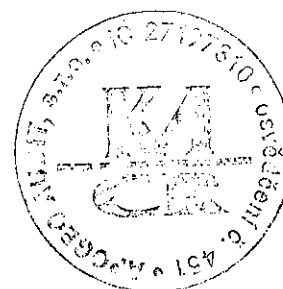
Finanční i nefinanční kritéria zásad a postupů pro odměňování pro příslušné kategorie pracovníků stanoví Investiční společnost vnitřním předpisem. Společnost řídí střet zájmů a pobídky související s odměňováním dle zvláštního vnitřního předpisu. Pravidla řízení střetu zájmů jsou zveřejněna na stránkách Investiční společnosti www.teslainvest.cz.

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

Za osoby, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu, považuje Investiční společnost na základě interního posouzení 5 konkrétních osob. Mzdy těchto osob činily v roce 2019 celkem 2 195 tis. Kč.

y) Údaje spojené s deriváty

Deriváty fond nepoužívá. Viz. statut fondu čl. 6.9.



z) Popis rizik souvisejících s deriváty a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto fondu

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

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

(1) Informace o nemovitostech

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

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

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

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

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

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

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

A. Příbyslav č.p. 3

1. Identifikace nemovitosti

Budova – dům občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

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 18.12.2019.

B. Kanceláře Náchod

1. Identifikace nemovitosti

Nebytové jednotky – kanceláře

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Nemovitost je ze 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. pásmo 1.st.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

C. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Identifikace nemovitosti

Průmyslový objekt

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

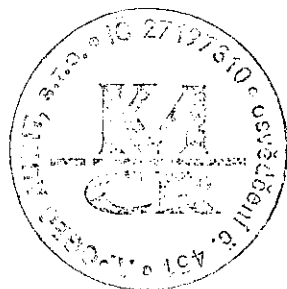
Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.



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

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč
Věcné břemeno spočívající v :

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

D. Jesenice

1. Identifikace nemovitosti

Ubytovací zařízení

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. Střeška je sedlová. Stáří budovy je cca 20 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. V průběhu roku 2019 probíhala standardní údržba vnitřních i venkovních prostor.

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)

Věcné břemeno užívání. 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 18.12.2019.

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 35 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu,



svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě. Probíhají průběžné úpravy interiéru ze strany nájemců, s výhledem do budoucna je plánovaná oprava střechy. V roce 2018 proběhla kompletní rekonstrukce hudebního klubu. Dále byly vyměněny vstupní dveře do objektu. V roce 2019 probíhala údržba a zlepšení vnitřních prostor ze strany hlavního nájemce.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 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 18.12.2019.

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 23 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 45 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhl částečný odstřel skály a sanace, který vyřešil problémy se zatékáním. V roce 2019 probíhala standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost 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 18.12.2019.



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 94 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý, probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 62,90% 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 zřízení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno chůze a jízdy.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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 46,09% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.



prováděná pravidelná údržba a modernizace. Budova slouží pro provoz komunikační technologie a jako záloha administrativních prostor nájemce.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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 54 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. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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.

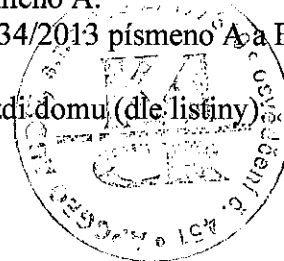
Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle geometrického plánu č. 435-34/2013 písmeno A a B.

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 18.12.2019.

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 a v roce 2019 byla stavba dokončena. Technický stav je dobrý. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 94,52% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

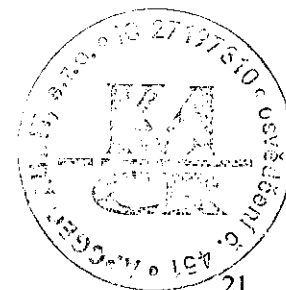
Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 64,84% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.



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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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

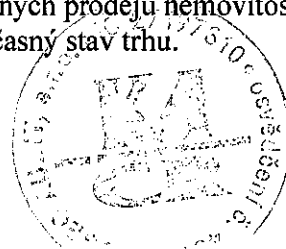
Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 18.12.2019, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

P. Rančívov čp. 1

1. Identifikace nemovitosti

Stavba ubytovacího zařízení

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



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

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

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

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 18.12.2019, 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 provedena rekonstrukce sociálních zařízení pro veřejnost, která má atypické požadavky na dodavatele. V roce 2019 proběhla generální výměna eskalátorů.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 78,18% pronajata a využívána.



5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno chůze.

Věcné břemeno chůze a jízdy.

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

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

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 37,79% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

S. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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



2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav

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

Budovy jsou ekonomicky i technicky propojené.

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

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

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

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

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

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitostí nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 94,67% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

7. Způsob ocenění nemovitostí

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

T. Ústí nad Labem – Masarykova 3124

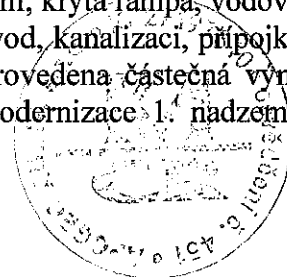
1. Identifikace nemovitosti

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, lapol. Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, přípojku el. energie a dálkové vytápění. Plynovod je v ulici. V roce 2002 byla provedena částečná výměna rozvodů vody, oprava ÚT. V roce 2016 proběhla stavební úprava modernizace 1. nadzemního podlaží, v části je nová prodejna BILLA.



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

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejích provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

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 18.12.2019.

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

1. Identifikace nemovitostí

Objekty jsou využívány jako lázeňský areál

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

2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav

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

Léčebný areál Lázní Bohdaneč pochází z konce 19.století, hlavní stavební rozvoj pak spadá postupným vývojem do 1.poloviny 20.století. Následné hlavní stavební investice do rekonstrukcí objektů a přístaveb dalších 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. V roce 2019 proběhla oprava střechy a výměna oken v budově Jubilejní II.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejích provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

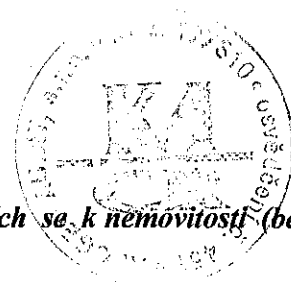
Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

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



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

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno užívání.

7. Způsob ocenění nemovitostí

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 18.12.2019.

(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech

Fond k 31.12.2019 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:

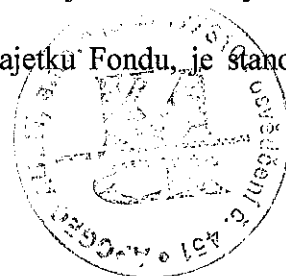
- riziko likvidity: pokud by bylo zapotřebí a účast v nemovitostní společnosti by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že Fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

- 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 2019 Fond nekoupil žádný majetkový podíl ve společnostech.



V majetku Fondu jsou tyto účasti v nemovitostních společnostech:

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

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

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

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

1. Identifikace nemovitosti

Bez nemovitosti.

2. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Bez nemovitosti.

3. Stručný popis nemovitosti

Bez nemovitosti.

4. Popis závad nemovitosti

Bez nemovitosti.

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

Bez nemovitosti.

6. Technický stav nemovitosti

Bez nemovitosti.

7. Účel nabytí nemovitosti

Bez nemovitosti.

8. Správce nemovitosti

Nemovitostní společnosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 18.12.2019 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 Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1, 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.

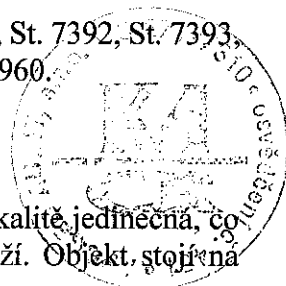
Stavba je součástí St. 1061/10, dále stojí na pozemcích p.č.: St. 1061/10, St. 7391, St. 7392, St. 7393, St. 7394, St. 7395, St. 7396, St. 7397, St. 7398, St. 7399, dále parcela č. 2948 a 2960.

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, což do počtu lůžek, tak i umístění. Stavba má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Objekt stojí na



vlastním pozemku, součástí je i nezastavěný pozemek s venkovním posezením krytý pergolou. Původní objekt byl postaven přibližně v roce 1970 a sloužil pro administrativu, která byla součástí areálu kasáren. Generální rekonstrukce byla provedena v roce 2015/2016. Přístup do objektu je z veřejné komunikace, část stavby je na cizím pozemku (ve vlastnictví města Písek), smluvně ošetřeno. V nemovitosti se nachází kavárna, technické místnosti, keramická a truhlářská dílna pro psychiatrickou nemocnici, recepce, prostor pro rehabilitaci a fyzioterapii, kancelář.

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

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

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

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

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

4. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

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

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

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

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

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

6. Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitosti

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

8. Správce nemovitosti

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

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 18.12.2019 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 18.12.2019.

11. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



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

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

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

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

1. Identifikace nemovitostí

Nemovitosti, pozemky se nacházejí na adresách:

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

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

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

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

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

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

2. Způsob současného využití a stupeň obsazení

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

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

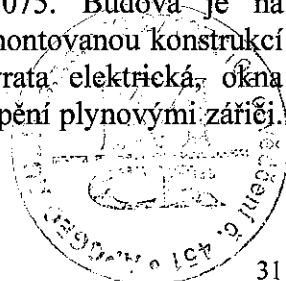
3. Stručný popis nemovitostí

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

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

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

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



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

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

V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

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

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

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

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

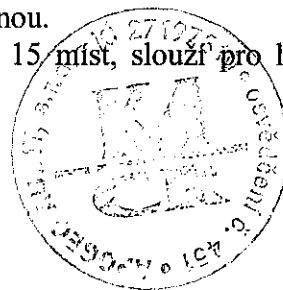
V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

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

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

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



4. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

Závady pozemků parkovišť nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno cesty a stezky.

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

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

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

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

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

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno cesty a stezky.

6. Technický stav nemovitostí

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitostí

Společnost nemovitosti nabyta za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

Společnost nabyta pozemky parkovišť za účelem jejího pronájmu. Ke změně 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 18.12.2019 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 18.12.2019.

11. Způsob ocenění nemovitostí

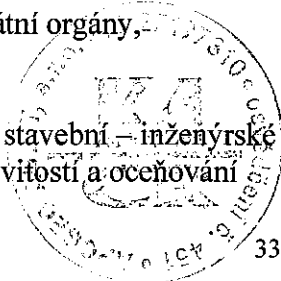
Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

(3) Ostatní údaje

Základní informace o členech výboru odborníků:

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 rozšířen 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 předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech, ani taková změna v rozhodném období nenastala.

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:

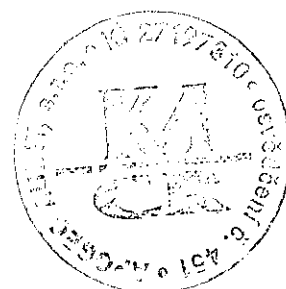
Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

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 čistá současná 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, kromě níže uvedeného:

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a náklady a výnosy společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů fondu

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

V průběhu roku 2020 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

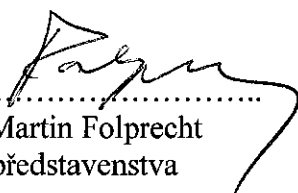
Fond nenabyl vlastní akcie nebo vlastní podíly

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 15. 4. 2020


.....
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. 2019

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

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Se sídlem: Konviktská 291/24, Praha 1 - Staré Město, 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. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 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. 2019, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 12 přílohy účetní závěrky „Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení“ popisující události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení. Fond zde uvádí, že v roce 2020 spatřuje významné riziko spojené s dopady opatření v důsledku epidemie nemoci



COVID-19. Na základě hodnocení rizika Fondem může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů a nákladů a výnosů Fondu. Ke dni vyhotovení účetní závěrky však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Fond uvádí, že nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů a nákladů a výnosů. Také z našeho pohledu nelze v současné době vyhodnotit, jak významný tento dopad může být. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 způsobivé 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 obdržovaných 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 jeho 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 jednotlivě 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 jednatel 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.

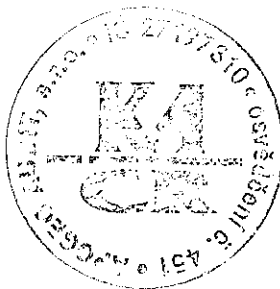


Naší povinností je informovat statutární orgán Fondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 15. 4. 2020



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: Konviktská 291/24, Staré Město, Praha 1, 110 00

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 2019

Rozhodné období - rok:

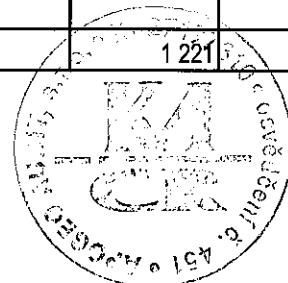
2019

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2019

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	2 269 200	-2 961	2 266 239	2 032 192
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	561 510		561 510	225 665
v tom: a) splatné na požádání	7	226 163		226 163	105 665
b) ostatní pohledávky	8	335 347		335 347	120 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	72 676		72 676	78 476
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	72 676		72 676	78 476
Dluhové cenné papíry	12	50 102		50 102	236 552
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14	50 102		50 102	236 552
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	242 370		242 370	230 169
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 328 814		1 328 814	1 245 128
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	12 507	-2 961	9 546	15 342
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	1 221		1 221	860



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	2 266 239	2 032 192
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	112 219	147 377
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	112 219	147 377
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	99 642	75 365
Výnosy a výdaje příštích období	12	6 121	6 913
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	574 964	507 973
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	1 276 483	1 158 721
Oceňovací rozdíly	27	66 681	51 500
z toho: a) z majetku a závazků	28	24 084	21 104
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30	42 597	30 396
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	84 343	58 224
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	45 786	26 119
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	2 048 257	1 802 537

Sestaveno dne:	15.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>M. Čech</i>	<i>F. J. ...</i>





Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční

Subjekt: společnost, a.s.

Sídlo: Konviktská 291/24, Staré Město, Praha 1, 110 00

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 2019

Rozhodné období - rok: 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2019

údaje v tis. Kč

	č.f.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	14 532	16 560
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	6 788	12 606
Náklady na úroky a podobné náklady	3	3 932	5 310
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	175	104
Náklady na poplatky a provize	10	53 118	42 124
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	366	-2 122
Ostatní provozní výnosy	12	97 146	66 085
Ostatní provozní náklady	13	0	0
Správní náklady	14	5 474	4 655
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	5 474	4 655
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	1511	1004
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	48 184	27 534
Mimofádné výnosy	29		
Mimofádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu, včetně odložené daně	32	2 398	1 415
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	45 786	26 119

Sestaveno dne:

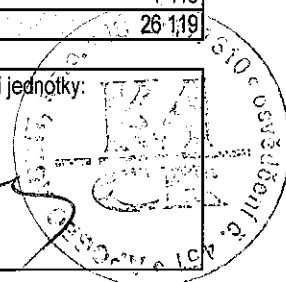
15.04.2020

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

Machi

Fajkus



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA
 Subjekt: investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Konviktská 291/24, Staré Město, Praha 1, 110 00
 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 2019

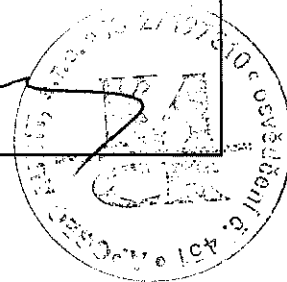
SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2019

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	2 266 239	2 032 192
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:	15.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		



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

Sídlo: Konviktská 291/24, Staré Město, Praha 1, 110 00

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 2019

Rozhodné období - rok: 2019

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2019

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2018	0	0	507 973	0	1 158 721	51 500	84 343	1 802 537
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						15 181		15 181
Čistý zisk/ztráta za účetní období							45 786	45 786
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			66 991		117 762			184 753
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							0	0
Zůstatek k 31.12.2019	0	0	574 964	0	1 276 483	66 681	130 129	2 048 257

Sestaveno dne:	15.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Marek</i>	<i>Fouquet</i>



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Popis fondu

Realita otevřený podílový fond, TESLA 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 investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 1, Konviktská 291/24, 110 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření Realita otevřeného podílového fondu, TESLA 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 podílňky 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 podílníků 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 podílníkům 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.

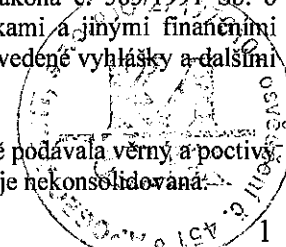
(b) Právní poměry

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 dalšími souvisejícími předpisy.

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 nekonsolidována.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

2.1 Základní údaje

Fond: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.
Sídlo fondu: Konviktská 291/24, Praha 1, 110 00
IČ 8080213431

Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2019:

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 31.12.2019 – 1 276 483 088 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 1 158 721 276 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč).

2.2 Předmět činnosti FONDU

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA 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 2019 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

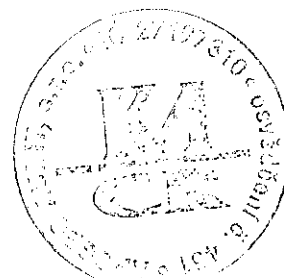
Sídlo:

Vymazáno 1. července 2019:

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

Zapsáno 1. července 2019:

Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00, Praha 1



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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

V průběhu účetního období 2019 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 investiční společnost, a.s. tato investiční společnost:

TESLA investiční společnost, a.s.

Praha 1, Konviktská 291/24, 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 2019 použil fond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

3.1 Den uskutečnění účetního případu

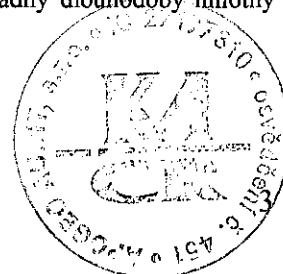
V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, podle zprávy došlé od banky.

3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

Veškerý majetek fondu spravuje TESLA 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 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 investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 zúčtovaného 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.

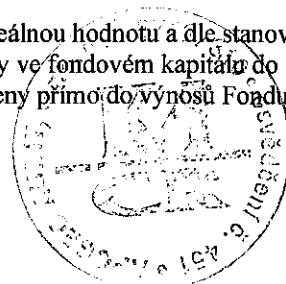
Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 244/2013 Sb., a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

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 investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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.

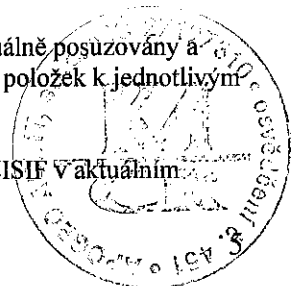
3.6 Pohledávky

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 v aktuálním znění.



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 31.12.2019 je 112 219 tis. Kč (2018 147 377 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 1 328 814 tis. Kč (2018 1 245 128 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2018 0 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 jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost 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 investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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

Fond v roce 2019 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 31.12.2018.

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 fondu.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 31.12.2019 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

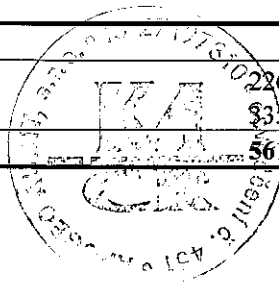
Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků kvalifikovaných investorů - podílníků, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

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	2019	2018
Běžné účty	226 163	105 665
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	335 347	120 000
Celkem	561 510	225 665



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

Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky

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

tis. Kč	2019	2018
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	48 000	53 800
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	24 676
Celkem	72 676	78 476

7.3 Dluhové cenné papíry

Fond vlastní k 31.12.2019 dluhové cenné papíry v hodnotě 50 102 tis. Kč (2018 236 552 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.

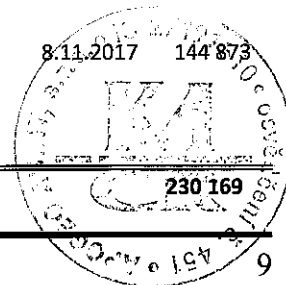
Druh cenného papíru	Cena pořízení	Tržní cena s AUV	Cena pořízení	Tržní cena s AUV
	31. prosince 2019	31. prosince 2019	31. prosince 2018	31. prosince 2018
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	50 000	102	235 907	645

7.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

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

2018

Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek k 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



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

2019

Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2019
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	5
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	200	5 647	5 973	8.8.2017	91 176
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	400	104 020	0	8.11.2017	151 189
CELKEM				610	109 667	5 973		242 370

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

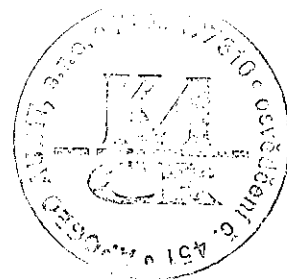
V roce 2017 byl realizován nákup nemovitostních společností Solum Consulting, s.r.o. dne 8.8.2017 a dále společnosti AMULET Country, s.r.o. dne 8.11.2017. Do obou společností byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce. Dále byl do společnosti Solum Consulting, s.r.o. poskytnut příplatek mimo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

7.5 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2019 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 1 328 814 tis. Kč (2018 1 245 128 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	1 242 933	85 761	0	1 328 694
434100 – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	2 195	81 265	83 340	120
Celkem	1 245 128	167 026	83 340	1 328 814



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 9 546 tis. Kč netto (2018 15 342 tis. Kč netto) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě. Náklady a příjmy příštích období ve výši 1 221 tis. Kč (2018 860 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, ostatních příjmů.

	2019	2018
Ostatní aktiva	9 546	15 342
Náklady a příjmy příštích období	1 221	860
Celkem	10 767	16 202

7.7 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2019 je 112 219 tis. Kč (2018 147 377 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2018 0 tis. Kč).

Zbytková doba splatnosti	2019	2018
Do 3 měsíců	0	0
3 měsíce až 1 rok	0	226
1 – 5 let	3 960	1 174
Nad 5 let	108 259	145 977
Celkem	112 219	147 377

7.8 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

Ostatní pasiva

tis. Kč	2019	2018
Závazky vůči investiční společnosti	4 718	4 760
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	365	237
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	69 442	45 796
Přijaté provozní zálohy	18 295	17 710
Dohadné účty pasivní	3 369	4 380
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	2 249	1 427
Odložená daň -závazek	1 204	1 055
Celkem	99 642	75 365

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	2019	2018
Výnosy příštích období	6 121	6 913
Celkem	6 121	6 913

Výnosy příštích období ve výši 6 121 tis. Kč (2018 6 913 tis. Kč) představuje přijaté nájemné na příští období.

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

Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

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. 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
Podílové listy vydané	314 266 302	314 266	181 167
Podílové listy odkoupené	196 504 490	196 504	114 176
Zůstatek k 31.12. 2019	1 276 483 088	1 276 483	574 964

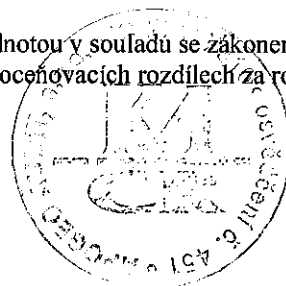
Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno ve 6/2009.

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 1 276 483 tis. Kč. Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2019 činí 1,6046 Kč (2018 1,5556).

7.13 Oceňovací rozdíly

Nemovitosti a nemovitostní společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2019.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí	21 104	2 980	0	24 084
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostních společností	30 396	12 201	0	42 597
Celkem	51 500	15 181	0	66 681

7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2019 činí zisk 45 786 tis. Kč (2018 zisk 26 119 tis. Kč).

Zisk za rok 2018 ve výši 26 119 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2019 ve výši 45 786 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

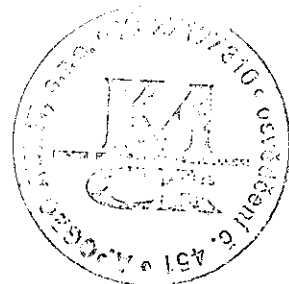
7.15. Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2019	2018
Úroky z BÚ, TV	3 893	663
Úroky z dluhopisů	6 788	12 606
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	3 851	3 291
Přijaté úroky celkem	14 532	16 560
Úroky z úvěrů	3 932	5 310
Placené úroky celkem	3 932	5 310
Čisté úrokové výnosy celkem	10 600	11 250

7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 175 tis. Kč (v roce 2018 104 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 53 118 tis. Kč (v roce 2018 ve výši 42 124 tis. Kč).



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí	175	104
Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem	175	104
Bankovní poplatky	595	148
Poplatek za obhospodařování	49 116	39 477
Poplatek depozitáři	3 407	2 499
Náklady z poplatků a provizí	53 118	42 124

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 a jejími dodatky 0,1573% průměrné měsíční hodnoty aktiv Fondu.

7.16 Zisk nebo ztráta z finančních

	2019	2018
Cenné papíry	93	-1 938
Ostatní kurzové rozdíly	273	-184
	366	-2 122

7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady

Výnosy ve výši 97 146 tis. Kč (2018 66 085 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, případně též z prodeje nemovitostí, a ostatní výnosy. Náklady ve výši 0 tis. Kč (2018 0 tis. Kč) pak představují případně náklady na správu a údržbu nemovitostí a případně zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí.

Ostatní provozní Výnosy	2019	2018
Výnos z prodeje majetku	0	0
Výnosy z pronájmů	91 600	65 730
Ostatní výnosy	5 546	355
	97 146	66 085
Ostatní provozní Náklady	2019	2018
Náklady z prodeje majetku	0	0
Provozní náklady	0	0
	0	0

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 investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 peněžitá 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 2019 celkově hodnotu 5 474 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony, běžné náklady na správu a údržbu nemovitostí) v roce 2018 byla hodnota 4 655 tis. Kč.

Ostatní správní náklady	2019	2018
Daně a poplatky - daň z nemovitosti	885	451
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	0	0
Ostatní správní náklady	4 528	4 143
Ostatní náklady - audit	61	61
	5 474	4 655

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

V roce 2019 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 1 511 tis. Kč (v roce 2018 byla hodnota 1 004 tis. Kč)

7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně

Splatná daň z příjmů za rok 2019 činí 2 249 tis. Kč (za rok 2018 1 427 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 149 tis. Kč (nákladová položka). V roce 2018 činila odložená daň -12 tis. Kč.



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

8. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

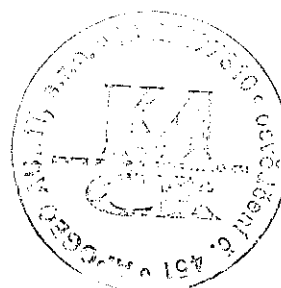
Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům investiční společnosti. Zároveň za osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

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

Pohledávky za spřízněnými osobami	2019	2018
Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	48 000	53 800
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	24 676
Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	208	179
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	107	101
Celkem	72 991	78 756
Závazky za spřízněnými osobami	2019	2018
Ostatní závazky – TESLA investiční společnost, a.s.	4 718	4 760
Celkem	4 718	4 760
Náklady Fondu od spřízněných osob	2019	2018
Náklady týkající se Solum Consulting, s.r.o.	0	1
Náklady týkající se AMULET Country, s.r.o.	0	0
Poplatek za obhospodařování – TESLA investiční společnost, a.s.	49 116	39 477
Celkem	49 116	39 478
Výnosy Fondu od spřízněných osob	2019	2018
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	2 592	2 160
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividenda	6 087	1 131
Celkem	8 679	3 291

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

V roce 2019 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. Dále byla v roce 2019 ze společnosti AMULET Country, s.r.o. vyplacena dividenda Fondu. Žádné jiné transakce v roce 2019 nebyly realizovány.



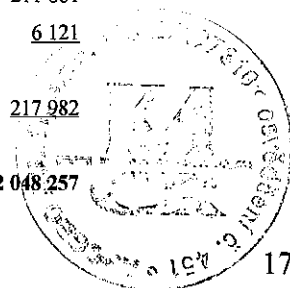
**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2019

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 2018</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>	<u>Celkem</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
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	<u>0</u>	<u>16 202</u>	<u>16 202</u>
	<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	<u>0</u>	<u>6 913</u>	<u>6 913</u>
	<u>25 069</u>	<u>204 586</u>	<u>229 655</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-24 408	1 826 945	1 802 537
<u>31. prosince 2019</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>	<u>Celkem</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Aktiva			
Pohledávky za bankami	653	560 857	561 510
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	72 676	72 676
Dluhové cenné papíry	0	50 102	50 102
Nemovitosti a účasti	0	1 571 184	1 571 184
Ostatní aktiva, NPO	<u>0</u>	<u>10 767</u>	<u>10 767</u>
	<u>653</u>	<u>2 265 586</u>	<u>2 266 239</u>
Pasiva			
Ostatní pasiva	22 925	188 936	211 861
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>6 121</u>	<u>6 121</u>
	<u>22 925</u>	<u>195 057</u>	<u>217 982</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-22 272	2 070 529	2 048 257



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

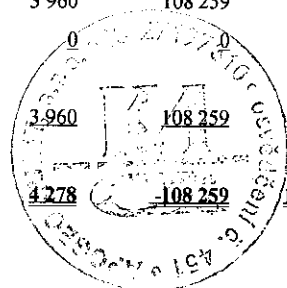
Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 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>229 655</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>
	Do <u>31. prosince 2019</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	561 510	0	0	0	0	561 510
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	72 676	0	0	0	72 676
Dluhové cenné papíry	50 102	0	0	0	0	50 102
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 571 184	1 571 184
Ostatní aktiva, NPO	1 064	1 308	8 238	0	157	10 767
	<u>612 676</u>	<u>73 984</u>	<u>8 238</u>	<u>0</u>	<u>1 571 341</u>	<u>2 266 239</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	69 441	28 929	3 960	108 259	1 272	211 862
Výnosy a výdaje příštích období	6 121	0	0	0	0	6 121
	<u>75 562</u>	<u>28 929</u>	<u>3 960</u>	<u>108 259</u>	<u>1 272</u>	<u>217 983</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>537 114</u>	<u>45 055</u>	<u>4 278</u>	<u>-108 259</u>	<u>1 570 069</u>	<u>2 048 257</u>



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

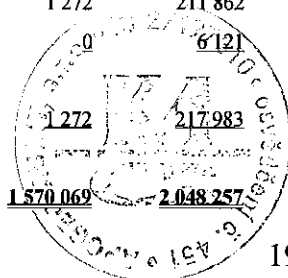
Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

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 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
31. prosince 2018	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
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>229 655</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>
	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
31. prosince 2019	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva						
Pohledávky za bankami	561 510	0	0	0	0	561 510
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	72 676	0	0	0	72 676
Dluhové cenné papíry	50 102	0	0	0	0	50 102
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 571 184	1 571 184
Ostatní aktiva, NPO	1 064	1 308	8 238	0	157	10 767
	<u>612 676</u>	<u>73 984</u>	<u>8 238</u>	<u>0</u>	<u>1 571 341</u>	<u>2 266 239</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	69 441	28 929	3 960	108 259	1 272	211 862
Výnosy a výdaje příštích období	6 121	0	0	0	0	6 121
	<u>75 562</u>	<u>28 929</u>	<u>3 960</u>	<u>108 259</u>	<u>1 272</u>	<u>217 983</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>537 114</u>	<u>45 055</u>	<u>4 278</u>	<u>-108 259</u>	<u>1 570 069</u>	<u>2 048 257</u>



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2019

10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2019

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2019 je popsán v samostatném výkazu.

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

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

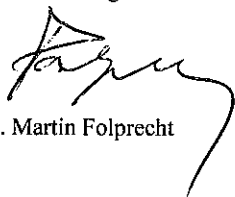
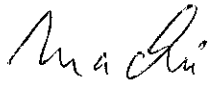

12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond neviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2019 kromě níže uvedeného.

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a náklady a výnosy společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů fondu.

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: 15. 4. 2020	Razítko a podpis statutárního orgánu:  Ing. Martin Folprecht	Osoba odpovědná za účetnictví  Bc. Ondřej Macků	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Bc. Ondřej Macků
		tel.: +420 607082932	tel.: +420 607082932

