



Výroční zpráva

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

k 31.12.2021

Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.
k 31. 12. 2021

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 (dále jen „investiční společnost“).

V rozhodném období investiční společnost v rámci obhospodařování fondu vykonávala především následující činnost:

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

c) Údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2021

Počet vydaných PL: 1 155 362 872 ks

d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2021

Počet vydaných PL: 228 300 928 ks

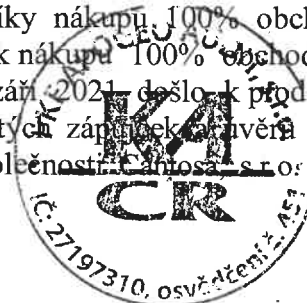
Počet odkoupených PL: 312 723 005 ks

e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2021

FK/PL: 1,7284 Kč

f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. V roce 2021 fond dluhopisy nenakupoval. Dluhopisy fond průběžně nahrazuje termínovanými vklady a úročenými účty. Podíl ve složce Majetkové účasti v nemovitostních společnostech se zvýšil díky nákupu 100% obchodního podílu v nemovitostní společnosti. V březnu 2021 došlo k nákupu 100% obchodního podílu v nemovitostní společnosti Cantosa, s.r.o. a dále v září 2021 došlo k prodeji nemovitosti v Čížové (ubytovna) z majetku fondu. Objem přijatých zápisů do fondu se zvýšil, díky nákupu 100% obchodního podílu nemovitostní společnosti Cantosa, s.r.o. do fondu, kdy



investiční společnost na účet fondu převzala úvěr. V druhém pololetí se snížil podíl ve složce Přijaté úvěry a zápůjčky, díky pravidelnému měsíčnímu splácení přijatých úvěrů a přecenění z pohledu IFRS (na počátku roku navýšení díky přijatému úvěru). Pro rok 2022 očekáváme udržování hodnoty nemovitostí a účasti v nemovitostních společnostech mezi 60 % - 75 % portfolia fondu. V roce 2022 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 fondu. V případě získání úvěrování na nové nákupy existuje předpoklad zvýšení skladby úvěrů v portfoliu fondu a samozřejmě s přibýváním nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky. Vše se také odvíjí od pandemie COVID-19 a válečného konfliktu na Ukrajině, a s tím souvisejícího budoucího vývoje ekonomiky a služeb, které fond nedokáže kvalifikovaně odhadnout a předvídat.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	0,00	0,00%	0,00%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	1 306 830 597,00	60,28%	65,44%
Majetkové účasti v NS	306 954 594,67	14,16%	15,37%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	68 069 408,40	3,14%	3,41%
Termínové vklady	371 585 410,56	17,14%	18,61%
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	104 153 460,85	4,80%	5,22%
Pohledávky	3 000 188,62	0,14%	0,15%
Ostatní aktiva	7 224 643,93	0,33%	0,36%
Aktiva Celkem	2 167 818 304,03	100,00%	108,56%
Přijaté úvěry zápůjčky	96 025 845,21	4,43%	4,81%
Výnosy příštích období	6 147 558,33	0,28%	0,31%
Závazky	68 744 999,86	3,17%	3,44%
Vlastní kapitál	1 996 899 900,63	92,12%	100,00%

g) Údaje o vývoji aktiv fondu

Aktiva celkem k 31.12.2021 jsou 2 167 818 tis. Kč, k 31.12.2020 byla ve výši 2 272 913 tis. Kč.

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

Údaje k:	FK	FK/PL
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
31.12.2020	2 041 568 235 Kč	1,6467 Kč
31.12.2021	1 996 899 901 Kč	1,7284 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 2021 činily 0 tis. Kč (2020 činily 0 tis. Kč).

Repo obchody fond nepoužil. Závazky z repo obchodů k 31.12.2021 činí 0 tis. Kč (2020 – 0 tis. Kč).

Blíže 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 investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za dané období, jsou k dispozici ve výroční zprávě investiční společnosti jako obhospodařovatele fondu. Další veřejně dostupné údaje jsou na webových stránkách investiční 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 a termínovanými vklady, 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
Rančářov	Rančářov 1	st. 28/1	Rančářov	44 000 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	62 700 tis. Kč	71 043 tis. Kč
Jesenice	Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420	LV 2646, st.1466, st.992	Jesenice u Prahy	82 230 tis. Kč	79 465 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 980 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Liberec	Moskevská 27/14	135, 136/1, 136/2	Liberec	43 092 tis. Kč	42 674 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	st. 1212,1213	Prachatice	22 680 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 320 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 050 tis. Kč	25 718 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	425 000 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	129 900 tis. Kč	133 099 tis. Kč



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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	101 735 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	167 637 tis. Kč	128 700 tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	37 578 tis. Kč	29 678 tis. Kč

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

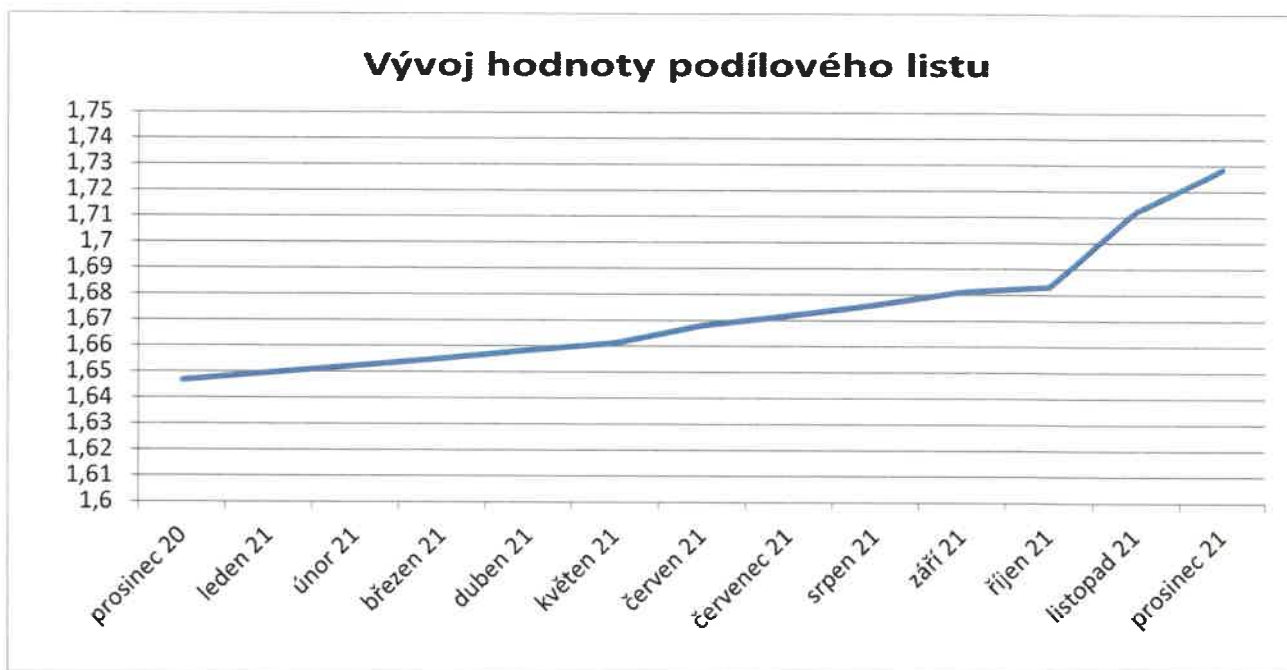
ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
---	---	---	--- tis. Kč	--- tis. Kč

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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	48 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	Pohledávka ze zápůjčky	31 853 tis. Kč	31 853 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.

s) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti za rok 2021: 50 420 tis. Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora za rok 2021 nebyla.

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

Úplata depozitáři za rok 2021 celkem: 3 159 tis. Kč.

Úplata auditorovi za rok 2021 celkem: 61 tis. Kč.

Úplata hlavního podpůrce za rok 2021 nebyla.

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

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

Fond v roce 2021 nenabyl žádnou nemovitost/nemovitostní společnost za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků.

V březnu 2021 došlo k nákupu nemovitostní společnosti CANTOSA s.r.o., kde fond vlastní 100% obchodního podílu. Kupní cena nebyla vyšší o více než 10% než nižší z cen dle posudků.



V září 2021 došlo k prodeji nemovitosti na adrese Čížová č.p. 17, Čížová, kdy prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků.

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

V roce 2021 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech (statut je veřejně dostupný na adrese <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni/>):

2.5 Seznam vedoucích osob – aktualizace informací

9.7.7. Členové výboru odborníků – aktualizace informací.

11.1. Způsob určení a výše úplaty obhospodařovateli obhospodařujícímu majetek Fondu a administrátorovi Fondu (tj. Investiční společnosti) – aktualizace a doplnění informací.

12.2.10. Informace dle SFDR – doplnění informací.

12.2.10.1 Popis způsobu, jakým jsou rizika týkající se udržitelnosti začleňována do investičních rozhodnutí – doplnění informací.

12.2.10.2 Výsledek posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti na návratnost investice – doplnění informací.

12.2.10.3 Informace o nezohledňování nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti – doplnění informací.

12.3.3 Stručné informace o systému odměňování zaměstnanců Investiční společnosti – doplnění informací.

Příloha č. 1 Přehled poplatků a nákladů – aktualizace informací (zrušení výkonnostního poplatku)

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

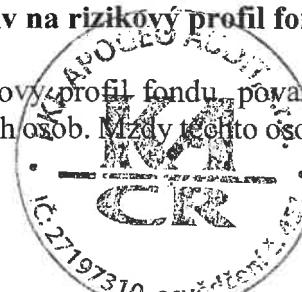
Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	3	2 986	10
Ostatní pracovníci	15	5 681	26

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. Investiční 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 7 konkrétních osob. Mzdy těchto osob činily v roce 2021 celkem 4 014 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.

za) Další podstatné údaje

V roce 2021 byl významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti došlo k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku. Stále však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a vlivu zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na majetek fondu.

zb) Údaje dle SFTR

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

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

Obecné údaje:

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

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

Údaje o koncentraci:

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

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

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

- druh a kvalita kolaterálu;



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

V účetním období není pro fond relevantní.

Údaje o opětovném použití kolaterálu:

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

V účetním období není pro fond relevantní.

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

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

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

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

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle fondu, obhospodařovatele a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů: v účetním období není pro fond relevantní.

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

zc) Informace o řízení rizika likvidity

V účetním období roku 2021 byl s ohledem na situaci způsobenou COVIDEM-19 a na možný zvýšený negativní dopad počtu odkupů nastolen postup dle režimu číslo 1 (sledování) Pohotovostního plánu pro případ krize likvidity. V rámci tohoto postupu byla přijata následující opatření:

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

Rovněž byla přijata následující opatření:

- Byl prováděn detailní monitoring všech externích partnerů a distributorů, a



došlo k posílení monitoringu veškerých pohledávek a související zesílení komunikace se všemi nájemci.

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

zd) Informace o udržitelných investicích

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

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

(1) Informace o nemovitostech

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

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

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

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

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

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

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

A. Příbyslav č.p. 3

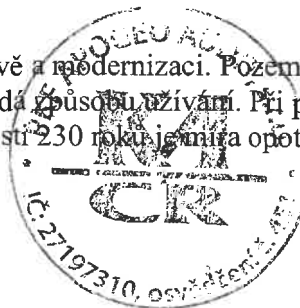
1. Identifikace nemovitosti

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 zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roku je míra opotřebení cca



60%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken. V roce 2021 probíhala standardní údržba.

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 15.12.2021.

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 okolo 20%. V roce 2019 byly částečně upraveny vnitřní prostory. V roce 2021 probíhala standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Nemovitost je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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 15.12.2021.

C. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Identifikace nemovitosti

Průmyslový objekt

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



2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Budova je volně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve střední části dvoupodlažní, se sedlovou střechou, rekonstruovaná v 1992-3 a 1998-2002. V 1NP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 96 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opatřeno činí cca 54 %. V roce 2021 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)

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 15.12.2021.

D. Třebíč

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s restaurací, obchody a diskotékou. Objekt je třípodlažní s jádrem z železobetonových prefa prvků skeletu konstrukčního systému MSOB, část zděná přístavba. Stáří budovy je cca 36 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 (předpoklad rok 2022). V roce 2018 proběhla kompletní rekonstrukce hudebního klubu. Dále byly vyměněny vstupní dveře do objektu. V roce 2019 proběhla údržba a zlepšení vnitřních prostor ze strany hlavního nájemce. V roce 2021 probíhala standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 59,62 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.



7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

E. Liberec ul. Milady Horákové

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s prodejnou auto potřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří budovy je 24 let.

Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 46 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhl částečný odstřel skály a sanace, který vyřešil problémy se zatékáním.

V roce 2021 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 15.12.2021.

F. Cheb

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt administrativní budovu. Objekt má tři nadzemní podlaží a je zčásti podsklepen. Po rekonstrukci z roku 2011 jde o kvalitativně a účelně moderně vybavené administrativní prostory, kdy byly obnoveny rozvody ZTI, EI a ÚT s kotlem na plyn. Fasáda je hladká, zateplená, střecha sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 95 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 15.12.2021.

G. Liberec ul. 5. Května

1. Identifikace nemovitosti

Nebytové prostory

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

H. Prachatice Nádražní 67

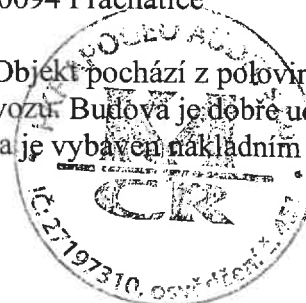
1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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



Technický stav je velmi dobrý, je prováděna řádná údržba a postupná modernizace. V roce 2021 probíhala standardní údržba. Byly rekonstruovány podhledy ve vnější části budovy.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 66,13% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

CH. Prachatice Vodňanská 375

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

větší rekonstrukce do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný. V roce 2017 proběhla modernizace vnitřních prostor ze strany nájemce KB. Výhledově do budoucna se plánují další modernizace a úpravy. V roce 2021 probíhala standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 48,53% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.



I. Liberec ul. Pražská

1. Identifikace nemovitosti

Bytový dům s komerčními prostorami

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

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

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 15.12.2021, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

J. Jazlovice

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova s technologickými prostory

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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



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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

K. Ústí nad Labem – Revoluční 177,178

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 45,72% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

L. 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. V roce 2021 proběhla modernizace topného zázemí a částečná rekonstrukce kanalizace. 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 69,64% 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 15.12.2021.

M. 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 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

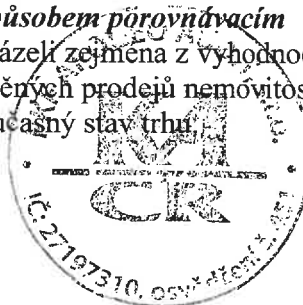
Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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 15.12.2021, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.



N. Rančířov čp. 1

1. Identifikace nemovitosti

Stavba ubytovacího zařízení

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

Původní i nová část objektu obsahuje 1 podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. Jedná se o ****hotelový objekt (Fara Rančířov), orientovaný provozně na kongresovou, konferenční turistiku. Stavebně technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá. V roce 2021 probíhala rekonstrukce vnitřních prostor, proběhla kompletní výměna topného systému. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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 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 15.12.2021, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

O. Ústí nad Labem, Mírové nám. 103/27

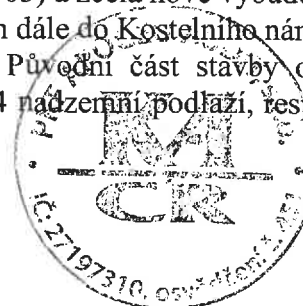
1. Identifikace nemovitosti

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 nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 69,34% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno chůze.

Věcné břemeno chůze a jízdy.

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

P. 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 18 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 15.12.2021.

Q. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127

1. Identifikace nemovitostí

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav

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

Budovy jsou ekonomicky i technicky propojené.

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

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT.

V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 provedena částečná výměna oken.

Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

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

V roce 2012 byla provedena výměna podlahy v 1 nadzemním podlaží, část rozvodů vody, oprava ÚT.

V tomto roce byla i výměna střešní krytiny. V roce 2015 provedena částečná výměna oken.

Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

Probíhá postupná modernizace vnitřních prostor u obou nemovitostí, v některých jednotkách proběhla v roce 2017 obnova podlahy. V roce 2018 proběhly úpravy říms a fasády. V roce 2019 začaly přípravné práce na rekonstrukci schodiště. V roce 2021 proběhla rekonstrukce střechy. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 89,95% 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 15.12.2021.

R. Ústí nad Labem – Masarykova 3124

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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



2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

V roce 2018 proběhla částečná rekonstrukce vpusti (kanálového odtoku). Dále byly provedeny částečné opravy vodoinstalace. V roce 2019 proběhla částečná úprava v prostorách prodejny Billa, dále začaly přípravné práce na úpravu terasy. V roce 2020 začala komplexní úprava terasy, která zahrnuje zateplení, výměnu izolací a povrchu. Dále byla provedena výměna výloh u jednoho z hlavních nájemců. V roce 2021 byla dokončena komplexní úprava terasy.

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

Věcné břemeno chůze vstupu do suterénu objektu čp. 3124 za účelem obsluhy 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 15.12.2021.

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

1. Identifikace nemovitostí

Objekty jsou využívány jako lázeňský areál

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

2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav

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

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

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

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad 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 15.12.2021.

T. Svoboda nad Úpou – Lázeňská 317, 319

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

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

Jedná se o objekty dvou původních bytových domů, které byly v roce 2013 adaptovány na domov se zvláštním režimem. V rámci přestavby byly provedeny nové dispozice, nové povrchy, zařizovací předměty, instalace, požární schodiště, spojovací krček a související zpevněné plochy areálu. Objekty jsou v dobrém technickém stavu. V roce 2020 proběhla generální rekonstrukce střechy na obou budovách. Dále probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Předkupní právo na dobu neurčitou.

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad 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 15.12.2021.

U. Jesenice – administrativní budovy – Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420

1. Identifikace nemovitostí

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav

Nemovitosti jsou situované v zástavbě bytových domů při ulici Nákupní, Jesenice s přístupem ze zpevněné komunikace s úplnými přípojkami na inženýrské sítě. Na parcelách se nacházejí obslužné komunikace, parkoviště a okrasná zeleň. Stáří budovy č.p. 995 je 14 roků, stáří budovy č.p. 1420 je 6 roků. Stavebně technický stav je adekvátní ke stáří staveb – hodnocen jako velmi dobrý. Budova č.p. 995 je nepodsklepený objekt se 3 nadzemními podlažími. Budova č.p. 1420 je objekt s 1 podzemním podlažím a 3 nadzemními. Fasády jsou strohé, bez dekorování, vyvedeny v odstínech šedé barvy, s pásovými okny, odpovídající současným trendům v architektuře. Jedná se o 2 kancelářské objekty, propojené v přízemí spojovacím krčkem. Objekty jsou založeny na železobetonových patkách a pásech. Svislou nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet s vyzdívaným obvodovým pláštěm. Fasáda je omítaná, zateplená kontaktním zateplovacím systémem. Okna plastová, pásová, s izolačním dvojsklem a venkovními žaluziemi. V objektech jsou provedeny datové rozvody a instalována EPS. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. V roce 2021 proběhla rekonstrukce spojovacího krčku. Probíhá standardní údržba.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány.

5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno užívání.

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

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

7. Způsob ocenění nemovitostí

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech

Fond k 31.12.2021 má 100% majetkovou účast ve 4 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

- Nemovitostní alfa, s.r.o., IČ 05176824
- Solum Consulting, s.r.o., IČ 26103621
- AMULET Country, s.r.o., IČ 24273155
- CANTOSA, s.r.o., IČ 04559908



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 mohou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku Fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

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

V roce 2021 fond koupil 100% obchodní podíl ve společnosti CANTOSA, s.r.o.

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 31.12.2021 byla určena ve výši 4 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

1. Identifikace nemovitosti

Bez nemovitosti.

2. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Bez nemovitosti.

3. Stručný popis nemovitosti

Bez nemovitosti.

4. Popis závad nemovitosti

Bez nemovitosti.

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

Bez nemovitosti.

6. Technický stav nemovitosti

Bez nemovitosti.

7. Účel nabytí nemovitosti

Bez nemovitosti.

8. Správce nemovitosti

Nemovitostní společnosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 15.12.2021 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, co do počtu lůžek, tak i umístění. Stavba má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Objekt stojí na vlastním pozemku, součástí je i nezastavěný pozemek s venkovním posezením krytý pergolou. Původní objekt byl postaven přibližně v roce 1970 a sloužil pro administrativu, která byla součástí areálu kasáren. Generální rekonstrukce byla provedena v roce 2015/2016. Přístup do objektu je z veřejné komunikace, část stavby je na cizím pozemku (ve vlastnictví města Písek), smluvně ošetřeno. V nemovitosti se nachází kavárna, technické místnosti, keramická a truhlářská dílna pro psychiatrickou nemocnici, recepce, prostor pro rehabilitaci a fyzioterapii, kancelář.

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

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

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

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

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

4. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

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

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

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

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

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

6. Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitosti

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



8. Správce nemovitosti

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

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

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.12.2021 Výborem odborníků.

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

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

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 nemovitosti

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



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

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

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

Budova na pozemku parc.č. 1589 využívána jako výrobní hala (sváření). Kolaudována v roce 2007. Navazuje na halu na pozemku parc.č. 1399. Budova je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí s polyuretanovým opláštěním. 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.

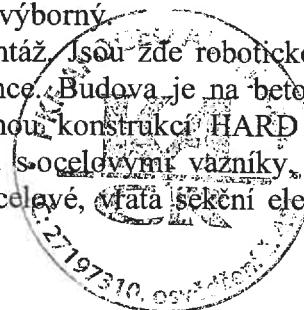
V areálu probíhá standardní údržba a modernizace.

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 30 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

Parkoviště Lázně Bohdaneč:

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno cesty a stezky.

6. Technický stav nemovitostí

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitostí

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

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

8. Správce nemovitostí

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

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

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

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

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) a pozemků parkovišť v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.12.2021 Výborem odborníků.

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

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

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021

11. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



C. Nemovitostní společnost – CANTOSA, s.r.o.

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

V majetku nemovitostní společnosti je 1 pozemek, vše zapsáno na LV 440, katastrální pracoviště Praha.

1. Identifikace nemovitosti/pozemku

Pozemek se nachází v katastrálním území Kunratice, obec Praha na parcelním čísle 2364/5.

Katastrální území: 728314 Kunratice, Okres: CZ0100 Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 4440. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Pozemky stojí na parcele č. 2364/5, druh pozemku orná půda.

2. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Pozemek je ze 100% pronajat a využíván pro developerskou činnost.

3. Stručný popis nemovitosti/pozemku

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

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

4. Popis závad nemovitosti/pozemku

Závady pozemku nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno chůze a jízdy.

Zástavní právo smluvní pro Equa Bank, a.s.

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.

6. Technický stav nemovitosti/pozemku

Pozemek je ve výborném technickém stavu.

7. Účel nabytí nemovitosti/pozemku

Společnost pozemek nabyla za účelem dalšího prodeje.

8. Správce nemovitosti

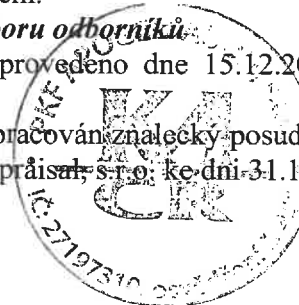
Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

Stanovení hodnoty pozemku v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.12.2021 Výborem odborníků.

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



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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2021.

11. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

(3) Ostatní údaje

Základní informace o členech výboru odborníků:

Od 1.1.2021 do 15.11.2021

Ing. Taťana Holoušová, CSc., nar. 5. 4. 1961, je absolventkou ČVUT fakulty stavební – pozemní stavby. Je kandidátem technický věd ČVUT FSv Praha. Absolvovala specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na Ústavu soudního inženýrství VUT Brno. Jmenována znalcem v roce 1995 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Provádí znaleckou činnost – oceňování staveb a pozemků, určení obvyklé ceny nemovitostí a vytváří odborné posudky ve stavebnictví. Je členkou Komory soudních znalců České republiky a výboru Komory soudních znalců České republiky. Den vzniku funkce: 28. listopad 2020. Den zániku funkce: 15. 11. 2021.

Od 1.1.2021 do 31.12.2021

Ing. Martin Štrýncl, nar. 16. 4. 1962, je absolventem Technické univerzity Mnichov (SRN), fakulty architektury. V Bankovním institutu vysoké školy vystudoval Oceňování nemovitého majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Byl členem Bavorské komory architektů. Má praxi v architektonický kancelářích a dále v bance na pozici interního bankovního znalce v oboru nemovitostí. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí v celém rozsahu oprávnění. Den vzniku funkce: 28. listopad 2020

Evžen Moravec, nar. 2. 5. 1948, je absolventem Střední průmyslové škola stavební a nástavbového studia ceny, fakturace, odhady nemovitostí. V roce 1985 jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti. Od roku 1985 vykonává znaleckou činnost ve výše uvedeném oboru a dále provádí odhadcovskou činnost, odhady pro bankovní účely, oceňování rezidenčních nemovitostí (banky: ČSOB a.s., HB a.s., ČMSS a.s., mBank a.s., LBBW a.s., Raiffeisenbank a.s.). Den vzniku funkce: 28. listopad 2020

Od 18.11.2021 do 31.12.2021

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



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

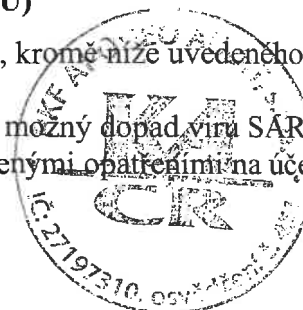
Použité zkratky:

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:

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení výroční zprávy možný dopad viru SARS Cov-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID 19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku a výroční zprávu fondu.



Obhospodařovat na základě informací dostupných ke dni vyhotovení výroční zprávy vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na výroční zprávu fondu. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivňovat i rok 2022 a tím i reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Dále bude rok 2022 ovlivňovat celosvětová krize v energetice a nepředvídatelný průběh, dopad a následky války mezi Ukrajinou a Ruskem.

Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

Dopady v sektoru energetiky a dopady spojené s válkou byly vyhodnoceny prozatím také jako nevýznamné.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky.

Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Od 1.1.2021 má fond povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postup, kterými se od 1.1.2021 fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroj: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

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

V průběhu roku 2022 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)

Investiční společnost jako obhospodařovatel vykonávala 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 26. 4. 2022



.....
Ing. Martin Folprecht
předseda představenstva



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2021

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

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

Se sídlem: 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 „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 31. 12. 2021 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. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

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 vzniknout 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 představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní představenstvem 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 představenstvo a dozorčí radu 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 26. 4. 2022



Auditorská společnost:
PKF 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 2021

Rozhodné období - rok:

2021

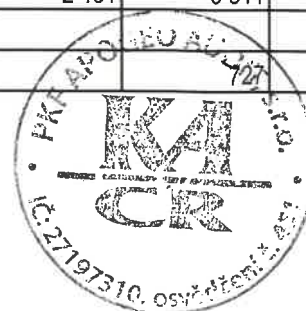
ROZVAHA

ke dni: 31.12.2021

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	2 170 293	-2 475	2 167 818	2 272 913
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	439 655		439 655	620 814
v tom: a) splatné na požádání	7	68 070		68 070	121 555
b) ostatní pohledávky	8	371 585		371 585	499 259
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	104 153	-14	104 139	72 676
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	104 529		104 529	72 676
bb) ostatní pohledávky - přecenění dle IFRS	11	-376	-14	-390	0
Dluhové cenné papíry	12				
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	306 955		306 955	257 338
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 306 831		1 306 831	1 305 699
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	11 972	-2 461	9 511	15 893
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	727			493

* s přihlédnutím ke kapitole 3.18 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období *
Pasiva celkem (Σ)	1	2 167 818	2 272 913
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	96 026	101 979
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	127 280	101 979
bb) ostatní závazky - přecenění dle IFRS	4	-31 254	0
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	71 007	123 330
Ostatní pasiva - přecenění dle IFRS	11	-2 262	0
Výnosy a výdaje příštích období	12	6 148	6 035
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	494 520	551 539
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	1 155 363	1 239 785
Oceňovací rozdíly	27	156 119	81 208
z toho: a) z majetku a závazků	28	45 475	23 643
aa) z majetku a závazků - přecenění dle IFRS	28	33 140	
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30	77 504	57 565
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	169 036	130 129
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	21 861	38 907
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	1 996 900	2 041 568

* s přihlédnutím ke kapitole 3.18 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:	26.04.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		 

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 2021

Rozhodné období - rok: 2021

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2021

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	7 839	8 879
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	773
Náklady na úroky a podobné náklady	3	3 845	3 430
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizi	9	259	266
Náklady na poplatky a provize	10	53 683	55 220
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	1 073	-727
Ostatní provozní výnosy	12	104 045	121 711
Ostatní provozní náklady	13	5 544	22 553
Ostatní provozní náklady - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	13	15 137	0
Správní náklady	14	11 066	7 849
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	11 066	7 849
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	123	353
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do	22	14	0
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
Ztráty z převodu účasti 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 účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	23 804	40 724
Mimořádné výnosy	29		
Mimořádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu, včetně odložené daně	32	1 943	1 817
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	21 861	38 907

* s přihlédnutím ke kapitole 3.18 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:

26.04.2022

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

Mach

Tagura



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 2021



SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2021

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	2 167 818	2 272 913
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		

* s přihlédnutím ke kapitole 3.18 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne: 26.04.2022	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 2021

Rozhodné období - rok: 2021

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2021

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2020 *	0	0	551 539	0	1 239 785	81 208	169 036	2 041 568
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						74 911		74 911
Čistý zisk/ztráta za účetní období							21 861	21 861
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			-57 019		-84 422			-141 441
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							1	1
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	494 520	0	1 155 363	156 119	190 898	1 996 900

* s přihlédnutím ke kapitole 3.18 Změna účetních metod v příloze k účetní závěrce k 31. 12. 2021

Sestaveno dne:	26.04.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Machi</i>	<i>Kapruy</i>



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

Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Popis fondu

Realita otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond kolektivního investování 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. Od 1.1.2021 nabyla v platnost změna ve vyhlášce 501/2022 Sb. ve vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky, kdy je postupováno dle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob jako investorů za účelem jejich použití na společné investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch těchto investorů (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 doplňková aktiva, vymezená statutem fondu. 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.

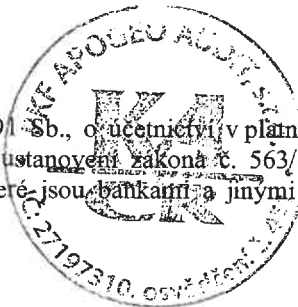
Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost TESLA investiční společnost, a.s.

(b) Právní poměry

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou veškeré právní poměry společnosti v souladu se Zákonem, o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění a dalšími zákony platnými v ČR a přímo použitelnými právními předpisy EU.

(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



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

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 nekonsolidovaná.

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. 2021:

Představenstvo:

předseda představenstva: **Ing. Martin Folprecht** (od 15. 12. 2020)
místopředseda představenstva: **Ing. Jan Ducháč** (od 15.12.2020)
člen představenstva: **Ing. Jan Drápal** (od 15.12.2020)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: **Ing. Roman Kolev** (od 15.12.2020)
člen dozorčí rady: **Roman Kratochvíl** (od 14. 11. 2017)
člen dozorčí rady: **PhDr. Petr Peřina, MBA** (od 15.12.2020)

Podílové listy vydané k 31.12.2021 – 1 155 362 872 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 1 239 784 949 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 (tedy § 94 odst. 2 a § 100 odst. 2 Zákona) a vykonává činnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 27. dubna 2009, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2009.



3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2021 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 Finanční aktiva (metody účinné od 1.1.2021)

Fond od 1.1.2021 v souladu s českými účetními předpisy oceňuje finanční nástroje dle mezinárodních účetních standardů.

Finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování oceňována reálnou hodnotou, která je zvýšena či snížena o transakční náklady, s výjimkou finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané ve výkazu zisku a ztrát.

Finanční aktivum či jeho část je fondem odúčtováno z rozvahy v případě, že fond ztratí kontrolu nad smluvními právy k finančnímu aktivu či jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí v případě, že uplatní práva na výhody definované smlouvou. V taktovém to případě tato práva zaniknou nebo se práv fond vzdá.

3.2.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám

Dlouhodobými pohledávkami poskytnutým spřízněným osobám se rozumí takové pohledávky, kdy jejich splatnost je delší jednoho roku, a jsou poskytnuty osobám spřízněným fondem.

Tyto pohledávky jsou klasifikovány a po prvotním vykázání následně oceňovány:

- Naběhlou hodnotou.
- Reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření (OCI).
- Reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát.

Klasifikace je určována na základě charakteristiky smluvních peněžních toků dluhového finančního aktiva a obchodního modelu, do kterého je následně finanční aktivum zařazeno.

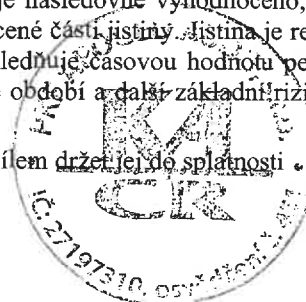
Fond rozlišuje následující obchodní modely:

- Obchodní model, jehož cílem je držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky.
- Obchodní model, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv.
- Obchodní model, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem.

Obchodní model finančního aktiva je vyhodnocován prostřednictvím grafické klasifikace fondu v podobě testu peněžních toků (SPPI testu).

Při stanovení obchodního modelu dluhového finančního aktiva je následovně vyhodnoceno, zda smluvní peněžní toky představují výlučně splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny. Jistina je reálná hodnota dluhového finančního aktiva při prvotním zaúčtování. Úrok zohledňuje časovou hodnotu peněz, úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěru, jakožto i ziskovou marži.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu s cílem držet jej do splatnosti.



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

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

a inkasovat smluvní peněžní toky a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno naběhlou hodnotou. Výnosy z dluhových finančních aktiv oceněných v naběhlé hodnotě jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cíl je dosažen zároveň inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem aktiv a zároveň představují veškeré tyto toky pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku hospodaření. Nerealizované zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do ostatního úplného výsledku hospodaření v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

V případě, že je finanční aktivum drženo v obchodním modelu, jehož cílem je obchodování s finančním aktivem anebo peněžní toky s ním spojené nejsou pouze splátkou jistiny a úroků z nesplacené části jistiny, nezávisle na obchodním modelu, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno reálnou hodnotou vykázanou do výkazu zisku a ztrát. Zisky/ztráty z tohoto přecenění se zachycují do výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Veškerá dluhová finanční aktiva držena fondem k datu účetní závěrky jsou zařazena do obchodního modelu s cílem držet finanční aktivum do splatnosti a inkasovat smluvní peněžní toky a splňují charakteristiku peněžních toků, kdy tyto toky představují pouze splátku jistiny a úroků z nesplacené části jistiny a jsou klasifikovány a oceňovány naběhlou hodnotou.

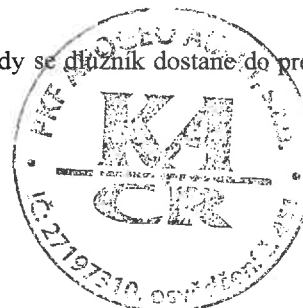
Dluhová finanční aktiva jsou vykázána v rozvaze v rámci položek:

- Pohledávky za nebankovními subjekty.

Dluhová finanční aktiva jsou účtována v částkách snížených o opravné položky. Opravné položky ze znehodnocení dluhových finančních aktiv fond stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Fond pro stanovení očekávaných ztrát člení dluhová finanční aktiva dle rizikovosti do třech kategorií:

- Stupeň 1 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta za 12 měsíců od doby účetní závěrky. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 2 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva, u kterých k datu účetní závěrky došlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, zároveň však nedošlo k selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z hrubé účetní hodnoty aktiva.
- Stupeň 3 – do této kategorie jsou zařazena dluhová finanční aktiva v selhání. Znehodnocení finančních aktiv se stanoví jako očekávaná úvěrová ztráta do splatnosti aktiva. Úrokové výnosy jsou vypočteny metodou efektivní úrokové míry a jsou stanoveny z čisté účetní hodnoty aktiva, po zohlednění opravné položky.

Za významné zvýšení úvěrového rizika fond považuje událost, kdy se dlužník dostane do prodlení o 90 a více dní od splatnosti smluvní platby.



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

V roce 2021 nebyly provedeny žádné změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti.

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

V průběhu účetního období 2021 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



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

Za znehodnocená aktiva považuje fond ta aktiva, u kterých se dlužník dostane do prodlení o 360 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Opravné položky jsou vytvářené na vrub nákladů a jsou vykázány v položce „Tvorba opravných položek“.

Odpisy nedobytných pohledávek jsou zahrnuty v položce „Odepsané pohledávky“. Výnosy z dříve odepsaných finančních aktiv jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Úroky z prodlení u pohledávek v selhání jsou fondem evidovány na podrozvahových účtech.

3.2.2 Nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech

Pro nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech fond používá následující modely přecenění:

- Model oceňování pořizovacími náklady
- Model ocenění reálnou hodnotu (fair value)
 - Cen na aktivním trhu,
 - Z odhadů provedených účetní jednotkou.

Při výběru jednoho z výše uvedených modelů je tento model následně využíván pro všechny nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech.

Při přecenění reálné hodnoty u nemovitých věcí a účastech v nemovitostních společnostech je rozdíl z přecenění vykazován následovně:

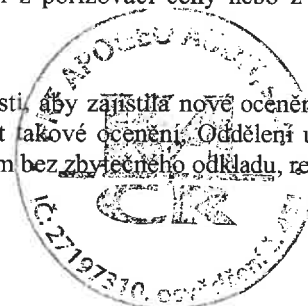
- Dopad přecenění na reálnou hodnotu směrem nahoru je zachycen kapitálově prostřednictvím fondu z přecenění (OCI). Následné eventuální snižování ocenění daného aktiva je zachyceno na vrub fondu z přecenění (OCI), až do jeho vyčerpání.
- Snižování hodnoty při přecenění na reálnou hodnotu je zachyceno na vrub výsledku hospodaření – do nákladů. Následné eventuální zvyšování hodnoty dané nemovité věci případně účasti v nemovitostních společnostech je zachyceno do výnosů, až do dosažení původní pořizovací ceny. Nad hranici pořizovací ceny by byl při dalším přecenění výsledek přecenění zachycen kapitálově – prostřednictvím fondu z přecenění (OCI).

V případě, že by došlo k odložení platby vzniklého závazku, je tento závazek diskontován a investice do nemovité věci a účast v nemovitostních společnostech je oceněna hodnotou, která by byla uhrazena při hotovostní platbě. Diskont závazku je blíže popsán v rámci finančních závazků této přílohy k účetní závěrce.

Ocenění nemovitých věcí pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu zajišťuje Společnost následujícím způsobem:

Reálnou hodnotu nemovitých věcí v majetku fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

V případě, že výbor odborníků nebo depozitář doporučí Společnosti, aby zajistila nové ocenění nemovité věci nezávislým znalcem, nebo Česká národní banka uloží zajistit takové ocenění, Oddělení účetnictví a administrace portfolia, Back office zajistí provedení ocenění znalcem bez zbytečného odkladu, resp. ve lhůtě



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

stanovené v doporučení. Posudek zakládající nové ocenění v takovém případě zejména reaguje na důvody, proč bylo nové ocenění doporučeno, a zejména v nejvyšší možné míře reflektuje aktuální stav oceňované nemovité věci.

O změně účelu, pro jaký je nemovitá věc fondem vlastněna, může rozhodnout představenstvo Společnosti na základě podnětu vedoucího Oddělení portfolio management, analýza a správa aktiv. V takovém případě Společnost aktualizuje ocenění nemovité věci s tím, že nové ocenění bude Společností zajištěno nejpozději do 3 měsíců od rozhodnutí představenstva Společnosti o změně účelu.

Pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu fond vychází z posledního ocenění, provedeného v rámci pravidelného nebo mimořádného zasedání výboru odborníků. Dojde-li v období mezi jednotlivými zasedáními výboru odborníků k výrazným změnám na trhu nemovitostí, významným změnám týkajícím se posuzovaných nemovitostí nebo k dalším obdobným okolnostem, které mohou mít významný vliv na reálnou hodnotu nemovitostí, svolá Společnost bez zbytečného odkladu mimořádné zasedání výboru odborníků. Výbor odborníků v rámci mimořádného zasedání provede nové ocenění, reflektující reálnou hodnotu nemovitostí. Toto ocenění bude následně fondem využíváno pro účely stanovení aktuální hodnoty podílového listu, a to do dalšího řádného nebo mimořádného zasedání výboru odborníků.

3.3 Finanční aktiva (metody účinné do 31.12.2020)

Majetek jako investiční příležitost

Majetek a závazky z fondu se oceňují reálnou hodnotou s přihlédnutím k rizikovosti dané položky. Reálná hodnota účasti 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:

- Nemovitostní společnosti
- Nemovitosti
- Doplnkový likvidní majetek a cenné papíry

3.3.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám z majetku Fondu

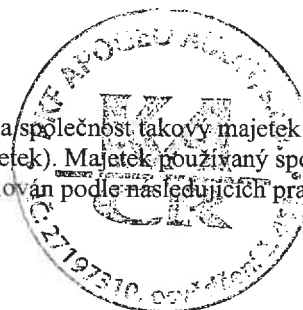
Fond při poskytování úvěrů z majetku vychází ze statutu, Zákona a nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí.

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku fondu.

3.3.2 Nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech (metody účinné do 31.12.2020)

Nemovitosti:

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.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, k ocenění na tzv. reálnou hodnotu.

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

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

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

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

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

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

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

Účasti 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.

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 nebo člena Výboru odborníků. Dále z vychází z prověrek, které jsou při nákupu pořizovány (právní, daňová, technická dokumentace).

Reálná hodnota účastí 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.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

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.

3.4 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.

3.5 Dlouhodobý hmotný majetek (pro provozní činnost)

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 (majetek pro provozní činnost).

3.6 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplatu 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 %

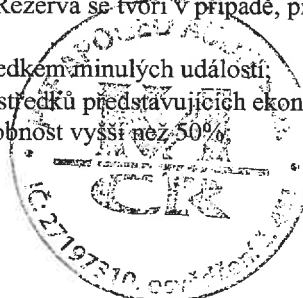
Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s vyhláškou 244/2013 Sb. a nařízením 231/2013/EU v aktuálním znění.

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

Bankovní úvěry jsou od 1. 1. 2021 oceňovány způsobem dle mezinárodních účetních standardů, přesněji standardem IFRS 9. V případě cizoměnových závazků je nominální hodnota v cizí měně přepočtena kurzem (fixingem) České národní banky platným pro daný den.

Bankovní úvěry jsou dle tohoto standardu oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje bankovní úvěry se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota bankovních úvěrů se splatností nad 1 rok je zohledněna o reálnou úrokovou míru a časové hledisko bankovních úvěrů.

Pro výpočet reálné hodnoty je použita takzvaná tržní úroková míra, která je stanovena dle aktuálních úrokových sazeb České národní banky pro jednotlivé skupiny přijatých závazků v podobě bankovních úvěrů. Pro přesné stanovení tržní úrokové míry jsou úrokové sazby zveřejněné Českou národní bankou navýšeny o takzvanou přírážku. Přírážka je vypočtena jako rozdíl mezi nominální úrokovou sazbou zveřejněnou ve smlouvě o přijatém závazku v podobě bankovního úvěru a úrokovou sazbou zveřejněnou Českou národní bankou pro období, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. V případě, že by příslušné smlouvy zakládající bankovní úvěry nestanovily úrokovou míru nebo vůbec neexistovaly, vychází se poté z průměrné hodnoty ostatních úrokových sazeb úvěrů podobného charakteru za sledované účetní období.

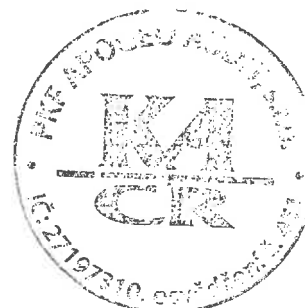
V případě, že je s bankovními úvěry spojena povinnost platby úroků, jedná se především o úvěry, a jsou tyto úroky účtovány do nákladů musí být dle standardu IFRS 9 přeceněny podle efektivní úrokové míry na efektivní úrokový náklad.

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2021 je 96 026 tis. Kč (2020 101 979 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 1 306 831 tis. Kč (2020 1 305 699 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2020 0 tis. Kč).

3.9. Kauce k pronájmům nebytových prostor

Fond ve svém portfoliu finančních závazků také eviduje přijaté kauce k nájmu se splatností delší než 1 rok. Tyto kauce jsou oceněny stejně jako přijaté úvěry s tím rozdílem, že tržní úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou nejsou navýšeny o takzvanou přírážku.

Tyto přijaté kauce k pronájmům nebytových prostor nemovitostí v majetku jsou ve fondu vykazovány jako dlouhodobý závazek. Doba splatnosti závazku je stanovena dle doby pronájmu dle příslušné nájemní smlouvy. V případě, že je pronájem nebytových prostor na dobu neurčitou, je doba splatnosti stanovena ve výši 10 let dle interpretace I16 Národní účetní rady. Fond si pro samostatně vykazované přijaté kauce stanovili hranici 100 tisíc Kč. Kauce, které překročí tuto hranici, jsou vykazovány samostatně a je na ně aplikován standard IFRS 9. Ostatní kauce, které nesplňují hranici 100 tisíc Kč, jsou vykazovány společně, kdy celková hodnota těchto kaucí je přeceněna standardem IFRS 9. Pro kauce nesplňující hranici 100 tisíc Kč je pro dobu splatnosti použita střední hodnota doby pronájmu ve výši 5 let.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

3.10 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku fond používá pro přepočtení 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.

3.11 Finanční leasing

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

3.12 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.

3.13 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).

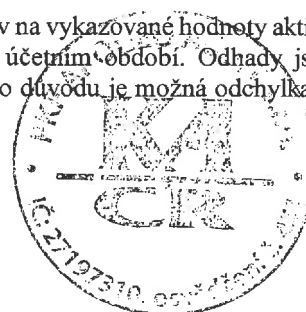
Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené 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 daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Zálohy na daň z příjmů právnických osob a samotná vypočtená daň za účetní období jsou zachyceny v rozvaze kompenzovaně, a to dle toho, zda je vyšší záloha (aktiva) nebo daňová povinnost (pasiva).

Fond v roce 2021 účtoval o odložené dani a o její změně, a sice o odloženém daňovém závazku z titulu rozdílných daňových a účetních zůstatkových hodnot majetku, změnu pak z titulu prodeje části majetku jako investiční příležitost.

3.14 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.



3.15 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.

3.16 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.

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

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2020, kromě údajů uvedených v kapitole 3.18..

3.18 Změna účetních metod

Od 1. 1. 2018 vstoupila do platnosti vyhláška č. 442/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2002 Sb., čehož důsledkem fond od 1. 1. 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Od 1. 1. 2018 rovněž retrospektivně vstoupil do platnosti nový Standard IFRS 9, který nahradil účetní Standard IAS 39 v oblasti klasifikace a oceňování finančních aktiv, znehodnocení a zajišťovacího účetnictví. Nové účetní politiky související s touto změnou jsou popsány v kapitole 3.2 této přílohy k účetní závěrce.

Fond se rozhodl neupravovat srovnávací období a rozdíl z dopadu změn účetních metod byl vykázán k 1. 1. 2021 do položky vlastního kapitálu Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta min. období. Změnou účetních politik nedošlo k reklasifikování finančních aktiv fondu. Následující tabulka zobrazuje dopad změny účetních metod na výkaz o finanční pozici fondu a novou klasifikaci finančních aktiv dle Standardu IFRS 9.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

Výkaz o finanční pozici	Oceňovací kategorie dle ČÚS	Účetní hodnota k 31.12.2020	Přecenění z důvodu změny účetní metodiky	Oceňovací kategorie dle IFRS 9	Účetní hodnota k 1.1.2021
Běžné bankovní účty		620 813 977			620 813 977
Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám	Úvěry a dlouhodobé jiné pohledávky	72 676 138	-1 528 426	Aktiva oceněná RH do OCI	71 147 712
Účasti v nemovitostních společnostech		257 337 999			257 337 999
Budovy pro neprovozní činnost		1 305 698 673			1 305 698 673
Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy		434 390			434 390
Odběratelé (pohledávky za klienty)		10 737 734			10 737 734
Opravná položka k pohledávkám		-2 337 749			-2 337 749
Poskytnuté zálohy		7 058 232			7 058 232
Náklady příštích období		154 848			154 848
Příjmy příštích období		338 030			338 030
Aktiva celkem		2 272 912 272	-1 528 426		2 271 383 846
Dlouhodobé bankovní úvěry	Úvěry a dlouhodobé jiné závazky	101 979 323	-15 720 128	Naběhlá hodnota	86 259 195
Dlouhodobé přijaté kauce	Úvěry a dlouhodobé jiné závazky	11 002 190	-1 916 360	Naběhlá hodnota	9 085 830
Přijaté zálohy		6 327 325			6 327 325
Dodavatelé		4 619 379			4 619 379
Závazky za podílníky		99 838 140			99 838 140
Dohadné účty pasivní		361 330			361 330
Výdaje příštích období		6 035 133			6 035 133
Splatná daň z příjmu		-900			-900
Odložená daň		1 182 117			1 182 117
Změny reálných hodnot nemovitostí		23 642 344			23 642 344
Změny reálných hodnot nemovitostních společností		57 565 235			57 565 235
Emisní ážio		551 539 347			551 539 347
Kapitálový fond - PL		1 239 784 949			1 239 784 949
Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta min. období		130 128 974			130 128 974
Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení		38 907 386	16 108 062		55 015 448
Pasiva celkem		2 272 912 272	-1 528 426		2 271 383 846



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

Následující tabulka zobrazuje dopad změny účetních metod na výšku opravných položek stanovených k 1.1.2021 po aplikaci požadavků Standardu IFRS 9.

Snížení hodnoty finančních aktiv	Účetní hodnota k 31.12.2020	Přecenění z důvodu změny účetní metodiky	Účetní hodnota k 1.1.2021
OP k pohledávkám	2 337 749	14 120	2 351 869

3.19 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. ŘÍZENÍ RIZIK

4.1 TRŽNÍ RIZIKO

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.

4.2 RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jeho pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2021, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření pro jeho omezení.

Dle pohotovostního plánu řízení likvidity se fond nachází v roce 2021 v režimu „sledování s výstrahou I. stupně“ a pokračuje v naplňování přijatých opatření dle pohotovostního plánu (stejně jako v roce 2020).

4.3 ÚROKOVÉ RIZIKO

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jeho pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2021, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

4.4 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 2021, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

4.5. ÚVĚROVÉ RIZIKO

Za úvěrové riziko je považováno riziko vyplývající ze selhání protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle smluvních podmínek.

Fond sleduje úvěrové riziko celkově za všechny rozvahové a podrozvahové pozice.

Základní postupy pro omezení rizika:

Kategorizace pohledávek vychází z vnitřního předpisu a z obecně platných právních předpisů, kterými se stanoví pravidla pro kategorizaci pohledávek a tvorbu opravných položek fondu. Tvorba rezerv a opravných položek k pohledávkám vychází z vnitřního předpisu, který přiměřeně navazuje na zákon.

Fond se zároveň připravil na novou legislativu – tzv. IFRS9, která mění postupy pro tvorbu opravných položek zejména zavedením pravděpodobnosti selhání (PD) a ztráty z úvěru v případě selhání (LGD).

Změněné postupy fond začal používat od 1.1.2021.

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2021 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)
- CANTOSA s.r.o. (účast od roku 2021)

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

Účasti s podstatným ani jiným, než výše uvedeným 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 investorů - podílníků, a to na území České republiky.

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	2021	2020
Běžné účty	68 070	121 555
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	371 585	499 259
Celkem	439 655	620 814

Veškeré Pohledávky za bankami a družstevními záložnami jsou zařazeny v Stage 1. Opravná položka k těmto aktivům nebyla k datu účetní závěrky z důvodu nevýznamnosti vykazována.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky

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

tis. Kč	2021	2020
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	47 886	48 000
Opravná položka dle IFRS 9	- 9	0
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 414	24 676
Opravná položka dle IFRS 9	-5	0
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA s.r.o.	31 853	0
Celkem	104 139	72 676

Dle klasifikace

	Údaje v tis. Kč			
	31.12.2021			31.12.2020
	Brutto	Opravná položka	Netto	Netto
Stage 1	104 153	14	104 139	72 676
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
Celkem pohledávky za nebankovními subjekty	104 153	14	104 139	72 676

Dlouhodobé pohledávky za Solum Consulting a Amulet Country spadají do Stage 1 dle dotazníku, který fond tvoří ke každé dlouhodobé pohledávce samostatně.

Pohledávka vůči Cantosa s.r.o. je k datu 31.12.2021 vedena jako krátkodobá pohledávka a dle IFRS 9 není potřeba k této pohledávce tvořit opravnou položku.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou zajištěny zástavami či jinými instrumenty vůči uvedeným společnostem.

Změny reálné hodnoty pohledávek za nebankovními subjekty jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

7.3 Dluhové cenné papíry

Fond k 31.12.2021 nevlastní žádné dluhopisy.

Dluhopisy jsou oceňovány tržní hodnotou dle platných předpisů.

<u>Druh cenného papíru</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>
	<u>31. prosince 2021</u>	<u>31. prosince 2021</u>	<u>31. prosince 2020</u>	<u>31. prosince 2020</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	0	0	0	0

7.4 Účasti s rozhodujícím vlivem

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

2020

Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek k mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2020
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	-6	0	21.6.2016	5
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	200	8 393	5 974	8.8.2017	97 798
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	400	103 890	0	8.11.2017	159 535
CELKEM				610	112 277	5 974		257 338



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

2021								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek k mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2021
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	-6	0	21.6.2016	4
Solum Consulting, s.r.o	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	200	8 735	5 974	8.8.2017	101 735
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	400	104 526	0	8.11.2017	167 637
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	0	-43 722	0	30.3.2021	37 579
CELKEM				610	69 859	5 974		306 955

Reálnou hodnotu v majetku nemovitostní společnosti, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků přitom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Při oceňování účastí v nemovitostních společnostech vychází Společnost z porovnávací metody a z výnosové metody. Z výsledků ocenění za použití obou metod zvolí Společnost ten, který odpovídá reálné hodnotě v souladu s účelem držení oceňované nemovité věci. Ocenění nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví fondu k nemovité věci starší šesti měsíců.

Změny reálné hodnoty účastí v nemovitostních společnostech jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

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.

V roce 2021 byl realizován nákup nemovitostní společnosti CANTOSA, s.r.o. dne 30.3.2021. Do společnosti byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

7.5 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2021 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 1 306 831 tis. Kč (2020 1 305 699 tis. Kč).

Reálnou hodnotu nemovitých věcí v majetku fondu, v níž má fond účast, určuje výbor odborníků. Výbor odborníků při tom vychází z pořizovací ceny nebo z posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Při oceňování nemovitých věcí vychází Společnost z porovnávací metody a z výnosové metody. Z výsledků ocenění za použití obou metod zvolí Společnost ten, který odpovídá reálné hodnotě v souladu s účelem držení oceňované nemovité věci. Ocenění nesmí být ke dni nabytí nebo pozbytí vlastnictví fondu k nemovité věci starší šesti měsíců.

Změny reálné hodnoty nemovitých věcí jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
432100 – Budovy pro neprovozní činnost	1 305 699	20 341	19 209	1 306 831
434100 – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	0	0	0
Celkem	1 305 699	20 341	19 209	1 306 831

7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 9 511 tis. Kč netto (2020 15 893 tis. Kč netto) představují zejména pohledávky za klienty v reálné hodnotě (včetně opravných položek k těmto pohledávkám), poskytnuté zálohy dodavatelům a kompenzovanou zálohu na daň z příjmů právnických osob a vypočtenou daň z příjmů za období 2021). Náklady a příjmy příštích období ve výši 727 tis. Kč (2020 493 tis. Kč) představují zejména zaplacené poplatky za zpracování úvěrů, zaplacené pojistné z nemovitostí a příjmy úroků z úvěrů a termínovaných vkladů v příštím období.

	2021	2020
Ostatní aktiva	9 511	15 893
Z toho:		
Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	434
Náklady a příjmy příštích období	727	493



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

7.7 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2021 je 96 026 tis. Kč (2020 101 979 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2020 0 tis. Kč).

Zbytková doba splatnosti	2021	2020
Do 3 měsíců	0	0
3 měsíce až 1 rok	0	0
1 – 5 let	0	1 467
Nad 5 let	127 280	100 512
Nad 5 let – přecenění dle IFRS	- 31 254	0
Celkem	96 026	101 979

Bankovní úvěry jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje bankovní úvěry se splatností do roku a nad 1 rok. Reálná hodnota bankovních úvěrů se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko bankovních úvěrů.

Fond má ve svém portfoliu veškeré bankovní úvěry, které mají splatnost delší než 1 rok.

Změny reálné hodnoty bankovních úvěrů jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

7.8 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

Ostatní pasiva

tis. Kč	2021	2020
Závazky vůči investiční společnosti	4 160	4 253
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	352	367
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	46 233	99 838
Přijaté provozní zálohy	14 756	17 330
Dohadné účty pasivní	970	361
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	0	0
Odložená daň -závazek	2 274	1 182
Celkem	68 745	123 331

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

Provozní zálohy jsou dle standardu IFRS 9 oceňovány na reálnou hodnotu. Standard rozlišuje závazky z provozních záloh se splatností do roka a nad 1 rok. Reálná hodnota těchto závazků z provozních záloh se splatností nad 1 rok je zohledněna o tržní úrokovou míru a časové hledisko provozních záloh.

Změny reálné hodnoty provozních záloh se splatností delší než 1 rok jsou vykázány níže v oddílu 7.13. Oceňovací rozdíly.

Výnosy příštích období

tis. Kč	2021	2020
Výnosy příštích období	6 148	6 035
Celkem	6 148	6 035



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

Výnosy příštích období ve výši 6 148 tis. Kč (2020 6 035 tis. Kč) představují přijaté nájemné na příští období.

7.9 Závazky kryté zástavním právem

Společnost eviduje zástavy na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovních úvěrů.

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. 2019	1 276 483 088	1 276 483	574 964
Podílové listy vydané	237 700 997	237 701	147 864
Podílové listy odkoupené	274 399 136	274 399	171 289
Zůstatek k 31.12. 2020	1 239 784 949	1 239 785	551 539
Podílové listy vydané	228 300 928	228 301	151 288
Podílové listy odkoupené	312 723 005	312 723	208 307
Zůstatek k 31.12. 2021	1 155 362 872	1 155 363	494 520

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 1 155 363 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2021 činí 1,7284 Kč (2020 1,6467 Kč).



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

7.13 Oceňovací rozdíly

Nemovitosti a nemovitostní společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se Zákonem. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2021. V roce 2021 bylo aplikováno oceňování pohledávek a závazků dle IFRS9 – viz. tabulka.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí	23 643	21 832	0	45 475
560101 – Změny reálných hodnot nemovitostních společností	57 565	19 939	0	77 504
560201 – Změny reálných hodnot pohledávek IFRS	0	0	376	-376
560202 – Změny reálných hodnot závazků IFRS	0	33 516	0	33 516
Celkem	81 208	75 287	376	156 119

7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2021 činí zisk 21 861 tis. Kč (2020 zisk 38 907 tis. Kč).

Zisk za rok 2020 ve výši 38 907 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2021 ve výši 21 861 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:

	2021	2020
Úroky z BÚ, TV	2 926	4 134
Úroky z dluhopisů	0	773
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	4 913	3 972
Přijaté úroky celkem	7 839	8 879
Úroky z úvěrů	3 845	3 430
Placené úroky celkem	3 845	3 430
Čisté úrokové výnosy celkem	3 994	5 449



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 259 tis. Kč (v roce 2020 266 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 53 683 tis. Kč (v roce 2020 ve výši 55 220 tis. Kč).

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí	259	266
Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem	259	266
Bankovní poplatky	104	32
Poplatek za obhospodařování	50 420	51 653
Poplatek depozitáři	3 159	3 535
Náklady z poplatků a provizí	53 683	55 220

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

	2021	2020
Cenné papíry	0	0
Ostatní kurzové rozdíly	1 073	-727
	1 073	-727

7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady

Výnosy ve výši 104 045 tis. Kč (2020 121 711 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, případně též z prodeje nemovitostí, a ostatní výnosy. Náklady ve výši 20 681 tis. Kč (2020 22 553 tis. Kč) pak představuje zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí a ztrátu z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI představuje vytvořenou ztrátu dle IFRS 9 (ve výši 15 137 tis. Kč) (2020 0 tis. Kč).

Ostatní provozní Výnosy	2021	2020
Výnos z prodeje majetku	5 640	24 000
Výnosy z pronájmů	91 439	90 557
Ostatní výnosy	6 966	7 154
	104 045	121 711
Ostatní provozní Náklady	2021	2020
Náklady z prodeje majetku	5 564	22 553
Provozní náklady	-20	0
Ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	15 137	0
	20 681	22 553



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

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.

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 2021 celkově hodnotu 11 066 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony, běžné náklady na správu a údržbu nemovitosti) v roce 2020 byla hodnota 7 849 tis. Kč.

Ostatní správní náklady	2021	2020
Daně a poplatky - daň z nemovitosti	900	926
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	0	0
Ostatní správní náklady	10 105	6 862
Ostatní náklady - audit	61	61
	11 066	7 849

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

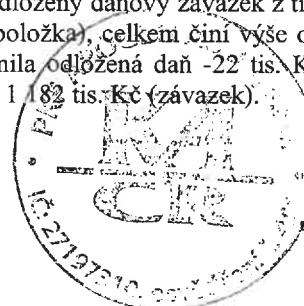
V roce 2021 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši **137 tis. Kč** (v roce 2020 byla hodnota 353 tis. Kč)

7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně

Splatná daň z příjmů za rok 2021 činí 852 tis. Kč (za rok 2020 1 839 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 1 092 tis. Kč (nákladová položka), celkem činí výše odložené daně k 31. 12. 2021 částku 2 274 tis. Kč (závazek). V roce 2020 činila odložená daň -22 tis. Kč (nákladová položka), celkem činila výše odložené daně k 31. 12. 2020 částku 1 182 tis. Kč (závazek).



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,
a.s.**
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

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	2021	2020
Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	47 886	48 000
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 414	24 676
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA, s.r.o.	31 853	0
Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	220	220
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	113	113
Úroky z úvěru CANTOSA, s.r.o.	110	0
Celkem	104 596	73 009

Závazky za spřízněnými osobami	2021	2020
Ostatní závazky – TESLA investiční společnost, a.s.	4 160	4 253
Celkem	4 160	4 256

Náklady Fondu od spřízněných osob	2021	2020
Náklady týkající se Solum Consulting, s.r.o.	0	0
Náklady týkající se AMULET Country, s.r.o.	0	0
Náklady týkající se CANTOSA, s.r.o.	0	0
Poplatek za obhospodařování – TESLA investiční společnost, a.s.	50 420	51 653
Celkem	50 420	51 653

Výnosy Fondu od spřízněných osob	2021	2020
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividenda	5 386	2 640
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividenda	5 522	5 628
Výnosy týkající se CANTOSA, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	916	0
Celkem	11 824	8 268

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

V roce 2021 došlo mezi Fondem a společnostmi AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. k úpravě podmínek zápůjček. Dále byla v roce 2021 ze společnosti AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. vyplacena dividenda Fondu. V roce 2021 došlo také k úpravě podmínky zápůjčky mezi Fondem a společností CANTOSA, s.r.o. Žádné jiné transakce v roce 2021 nebyly realizovány.

9. FINANČNÍ RIZIKA

9.1. Měnové Riziko

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



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

<u>31. prosince 2020</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	674	620 140	620 814
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	72 676	72 676
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	1 563 037	1 563 037
Ostatní aktiva, NPO	<u>0</u>	<u>16 386</u>	<u>16 386</u>
	<u>674</u>	<u>2 272 239</u>	<u>2 272 913</u>
Pasiva			
Ostatní pasiva	21 725	203 585	225 310
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>6 035</u>	<u>6 035</u>
	<u>21 725</u>	<u>209 620</u>	<u>231 345</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-21 051	2 062 619	2 041 568
<u>31. prosince 2021</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	636	439 019	439 655
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	104 153	104 153
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	1 613 786	1 613 786
Ostatní aktiva, NPO	<u>0</u>	<u>10 238</u>	<u>10 238</u>
	<u>636</u>	<u>2 167 196</u>	<u>2 167 818</u>
Pasiva			
Ostatní pasiva	16 449	148 322	164 771
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>6 148</u>	<u>6 148</u>
	<u>16 449</u>	<u>149 174</u>	<u>170 919</u>
Čistá výše rozvahových aktiv	-15 813	2 012 712	1 996 900

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.



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,

a.s.

Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2021

	Do <u>31. prosince 2020</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	620 814	0	0	0	0	620 814
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	72 676	0	0	0	72 676
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 563 037	1 563 037
Ostatní aktiva, NPO	338	1	15 892	0	155	16 386
	<u>621 152</u>	<u>72 677</u>	<u>15 892</u>	<u>0</u>	<u>1 563 192</u>	<u>2 272 913</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	99 838	22 243	1 467	100 512	1 250	225 310
Výnosy a výdaje příštích období	6 035	0	0	0	0	6 035
	<u>105 873</u>	<u>22 243</u>	<u>1 467</u>	<u>100 512</u>	<u>1 250</u>	<u>231 345</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>515 279</u>	<u>50 434</u>	<u>14 425</u>	<u>-100 512</u>	<u>1 561 942</u>	<u>2 041 568</u>
	Do	3-12		Více než		
<u>31. prosince 2021</u>	<u>3 měsíců</u>	<u>měsíců</u>	<u>1-5 let</u>	<u>5 let</u>	<u>Neúročeno</u>	<u>Celkem</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
Aktiva						
Pohledávky za bankami	439 655	0	0	0	0	439 655
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	104 153	0	0	0	104 153
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 613 786	1 613 786
Ostatní aktiva, NPO	652	1 195	8 190	0	187	10 224
	<u>440 307</u>	<u>105 348</u>	<u>8 190</u>	<u>0</u>	<u>1 613 973</u>	<u>2 167 818</u>
Pasiva						
Ostatní pasiva	46 241	20 170	0	96 026	2 333	164 770
Výnosy a výdaje příštích období	6 148	0	0	0	0	6 148
	<u>52 389</u>	<u>20 170</u>	<u>0</u>	<u>96 026</u>	<u>2 333</u>	<u>170 918</u>
Čistá výše aktiv / pasiv	<u>387 918</u>	<u>85 178</u>	<u>8 190</u>	<u>-96 026</u>	<u>1 611 640</u>	<u>1 996 900</u>

10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2021

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2021 je popsán v samostatném výkazu.



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

Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2021

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

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

12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2021 kromě níže uvedeného.




Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na tyto položky. Fond neidentifikoval žádné nové dopady COVID-19, kromě dále uvedených. Dalším rizikovým faktorem bude probíhající okupace Ukrajiny a tím vyvolané celosvětové sankce vůči Ruské federaci. V této souvislosti může stále docházet k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů společnosti. Ke dni vyhotovení této účetní závěrky však existuje stále značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby trvání zavedených mimořádných opatření a sankcí, a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází a bude docházet k vývoji v této oblasti.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 fond řídí, vycházejí zejména z vnitřních předpisů, a dále ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

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

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

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
26. 4. 2022	Ing. Martin Folprecht 	Bc. Ondřej Macků  tel.: +420 607082932	Bc. Ondřej Macků  tel.: +420 607082932

