

# Výroční zpráva

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
TESLA investiční společnost, a.s.  
k 31.12.2022**

# Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.  
k 31. 12. 2022

## 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 31.12.2022

Počet vydaných PL: 1 208 167 151 ks

### d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2022

Počet vydaných PL: 263 372 949 ks

Počet odkoupených PL: 210 568 670 ks

### e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2022

FK/PL: 1,8301 Kč

### f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce níže je uvedena skladba majetku. V roce 2022 fond nenakupoval žádné dluhopisy. Volné finanční prostředky fond zúročoval formou krátkodobých termínovaných vkladů a úročenými účty. Podíl ve složce Majetkové účasti v nemovitostních společnostech se zvýšil díky nákupu pozemků v Ústí nad Labem do majetku společnosti Amulet Country s.r.o., který proběhl v září 2022 a nákupu akcií společnosti ARE Ruzyně, a.s. ve výši 36,4% podílu na této společnosti, který byl realizován v listopadu 2022 spolu s uzavřením opční smlouvy na nákup až 100% podílu společnosti.

Dále došlo v červnu 2022 k prodeji nemovitosti v Liberci Moskevské 27/14 z majetku fondu. Díky pravidelnému měsíčnímu splácení přijatých úvěrů a přecenění z pohledu IFRS má podíl ve složce Přijaté úvěry a zápůjčky klesající tendenci.

Pro rok 2023 očekáváme udržování hodnoty nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech mezi 60 % - 75 % portfolia fondu. V roce 2023 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 válečného konfliktu na Ukrajině, a s tím souvisejícího budoucího vývoje ekonomiky a služeb, které fond nedokáže kvalifikovaně odhadnout ani 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	1 261 065 938,00	54,35%	57,03%
Majetkové účasti v NS	567 786 374,92	24,47%	25,68%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	30 250 843,31	1,30%	1,37%
Termínové vklady	340 039 060,71	14,66%	15,38%
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	108 177 973,56	4,66%	4,89%
Pohledávky	6 314 508,48	0,27%	0,29%
Ostatní aktiva	6 433 935,56	0,29%	0,29%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>2 320 068 634,54</b>	<b>100,00%</b>	<b>104,93%</b>
Přijaté úvěry a zápůjčky	67 816 864,04	2,92%	3,07%
Výnosy příštích období	6 147 696,93	0,26%	0,28%
Závazky	35 017 332,54	1,51%	1,58%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>2 211 086 741,03</b>	<b>95,31%</b>	<b>100,00%</b>

#### g) Údaje o vývoji aktiv fondu

Aktiva celkem k 31.12.2022 jsou 2 320 069 tis. Kč, k 31.12.2021 byla ve výši 2 167 818 tis. Kč.

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

Údaje k:	FK	FK/PL
<b>31.12.2017</b>	1 262 139 672 Kč	1,5117 Kč
<b>31.12.2018</b>	1 802 536 741 Kč	1,5556 Kč
<b>31.12.2019</b>	2 048 256 729 Kč	1,6046 Kč
<b>31.12.2020</b>	2 041 568 235 Kč	1,6467 Kč
<b>31.12.2021</b>	1 996 899 901 Kč	1,7284 Kč
<b>31.12.2022</b>	2 211 086 741 Kč	1,8301 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 2022 činily závazky z derivátů 0 tis. Kč (v roce 2021 činily 0 tis. Kč).

Repo obchody fond nepoužil. Závazky z repo obchodů k 31.12.2022 činí 0 tis. Kč (v roce 2021 činily 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**

V roce 2022 došlo ke změně v osobě portfolio manažera fondu.

Správou majetku fondu byl pověřen Tomáš Jícha, který vykonával tuto činnost ode dne 09. srpna 2022. Do této doby byl správou majetku pověřen Ing. Jan Ducháč.

**Tomáš Jícha**, v rámci odborné praxe má dlouholeté manažerské a konzultantské zkušenosti z oblasti oceňování nemovitostí, developmentu, správy portfolia nemovitostí i nemovitostních projektů, dále z oblasti obchodu, propagace a marketingu.

Na trhu nemovitostí, jejich obchodování a financování je aktivní od roku 1995.

Má téměř 20 let zkušeností v bankovní skupině Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, kde byl zodpovědný za posuzování, prověřování a oceňování realitních projektů financovaných a realizovaných v ČR.

*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:

<b>Adresa – obec</b>	<b>Adresa – ulice</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Pořizovací cena</b>
Rančívov	Rančívov 1	st. 28/1	Rančívov	44 000 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	29 400 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	62 700 tis. Kč	71 043 tis. Kč
Jesenice	Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420	LV 2646, st.1466, st.992	Jesenice u Prahy	82 230 tis. Kč	79 465 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 980 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	st. 1212,1213	Prachatice	22 680 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 320 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	22 500 tis. Kč	25 718 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Masarykovo náměstí 6	LV 2642	Lázně Bohdaneč	425 000 tis. Kč	399 425 tis. Kč
Svoboda nad Úpou	Lázeňská 317,319	640, 641, 318/5, 318/12	Svoboda nad Úpou	112 800 tis. Kč	105 233 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 486 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 480 tis. Kč	52 427 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	129 900 tis. Kč	133 099 tis. Kč

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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	108 659 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	206 286 tis. Kč	128 700 tis. Kč
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	100%	majetková účast	41 217 tis. Kč	29 678 tis. Kč
ARE Ruzyně, a.s.	Dlouhá 741/13, Praha 1	36,4%	majetková účast	211 622 tis. Kč	191 024 tis. Kč

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

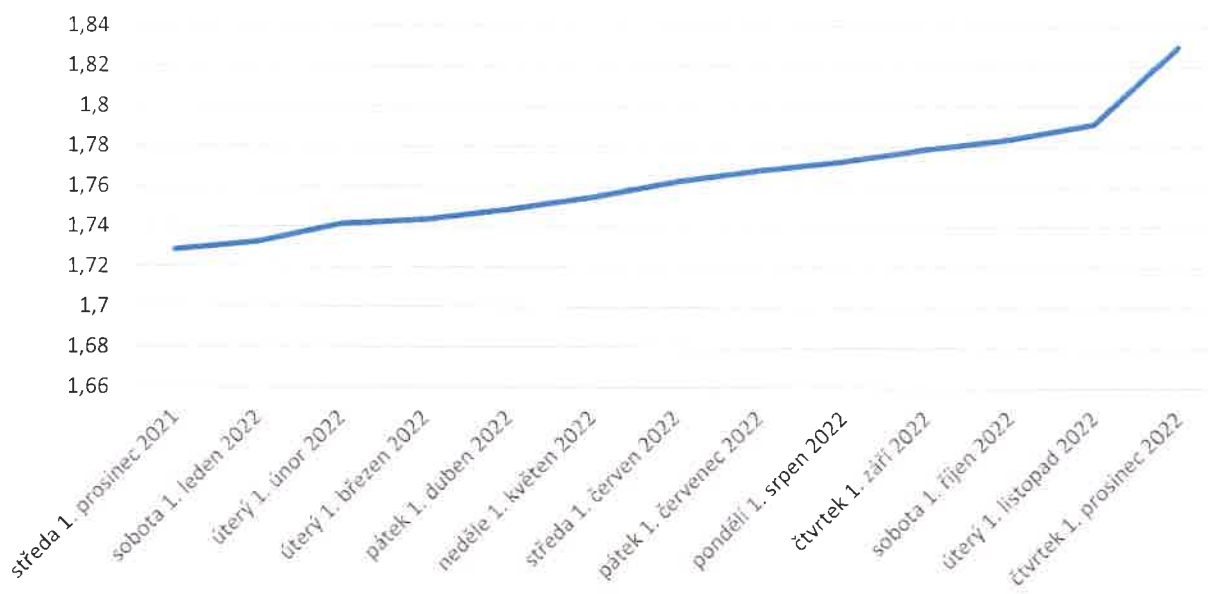
ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
---	---	---	--- tis. Kč	--- tis. Kč

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**

Vývoj hodnoty podílového listu během roku 2022



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**

Způsob stanovení výše úplaty investiční společnosti za obhospodařování fondu se v roce 2022 změnil.

Úplata investiční společnosti za rok 2022: 48 608 tis. Kč (leden až říjen 2022 - 2,5% p.a. z průměrného ročního vlastního kapitálu fondu; listopad až prosinec 2022 – 1,6% p.a. z průměrného ročního vlastního kapitálu fondu).

Úplata za služby administrátora za rok 2022 nebyla.

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

Úplata depozitáři za rok 2022 celkem: 3 502 tis. Kč.

Úplata auditorovi za rok 2022 celkem: 61 tis. Kč.

Úplata hlavního podpůrce za rok 2022 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 2022 nenabyl/neprodal žádnou nemovitost/nemovitostní společnost za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků.

V červnu 2022 došlo k prodeji nemovitosti na adrese Moskevská 27/14, Liberec, kdy prodejní cena nebyla nižší o více než 10 % než vyšší z cen dle posudků.

V říjnu 2022 došlo k nákupu pozemků v Ústí nad Labem do majetku společnosti Amulet Country, s.r.o., kde fond vlastní 100% obchodního podílu. Kupní cena nebyla vyšší o více než 10 % než nižší z cen dle posudků.

V listopadu 2022 došlo k nákupu akcií společnosti ARE Ruzyně, a.s., kde fond vlastnil k 31.12.2022 obchodní podíl ve výši 36,4% a opční smlouvu na nákup až 100% podílu. Kupní cena nebyla vyšší o více než 10 % než nižší z cen dle posudků.

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

V roce 2022 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech (statut je veřejně dostupný na adrese <https://www.teslainvest.cz/fond-realita/vysledky-hospodareni>):

1.11 Údaje o promotérovi – doplnění nového článku

2.5 Seznam vedoucích osob – aktualizace informací

4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti – aktualizace informací

6.2. Investiční limity – aktualizace informací a limitů. Konkrétně:

- 1) stanovení hodnoty účasti fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 90 % hodnoty majetku fondu,
- 2) hodnota investic do likvidního majetku a cenných papírů činí nejméně 10 % a nejvýše 49 % hodnoty majetku fondu

to vše v návaznosti na změnu limitu dle novely nařízení vlády č. 243/2013 Sb., a

3) odstranění limitu pro celkovou hodnotu nemovitostí, které se oceňují porovnávací metodou, ve vztahu k hodnotě majetku fondu.

6.4. Koncentrace investic – aktualizace informací a limitů v návaznosti na změnu limitu dle novely nařízení vlády č. 243/2013 Sb. Konkrétně investice do nemovitostí a nemovitostních společností mohou tvořit až 90 % majetku fondu.

6.7. Možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním - aktualizace informací

7.1. Souhrnný ukazatel rizik - aktualizace informací a přizpůsobení novým požadavkům regulace

9.5.5. Podmínky, za kterých lze nemovitost v majetku fondu nemovitostí zatížit zástavním právem, věcným břemenem, předkupním právem jako právem věcným a užívacím právem třetí osoby - doplnění informací

10.11.2. Výše vstupní přírážky - aktualizace informací



10.11.3. Minimální částka nebo množství podílových listů při vydání – doplnění informací

10.11.8. Vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků – doplnění informací

10.15. Informace o podmínkách, při jejichž splnění administrátor není povinen nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty podílového listu (§ 193 odst. 3 Zákona) – nově zavedený bod

10.16.2. Konkrétní výše sazeb vstupní přírážky a srážky při odkupu - aktualizace informací

10.16.5. Obnovené vydávání a odkupování podílových listů - aktualizace informací

11.6. Informace o rozdílných srážkách, přírážkách a nákladech - aktualizace informací

12. Údaje týkající se udržitelnosti - aktualizace informací

Příloha č. 1 Přehled poplatků a nákladů – aktualizace informací (zavedení vstupního poplatku)

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

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	3	3 771	0
Ostatní pracovníci	20	8 853	75

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](http://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 9 konkrétních osob. Mzdy těchto osob činily v roce 2022 celkem 4 979 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 2022 byl významným negativním vlivem, který ohrožuje tuzemskou i celosvětovou ekonomiku, probíhající konflikt mezi Ukrajinou a Ruskem.

Dalším podstatným faktorem je rostoucí inflace, rostoucí ceny za energie a celkové životní náklady fyzických osob i obchodních společností, kdy je velká pravděpodobnost, že se životní úroveň může zhoršovat. Zde vidíme velký rizikový faktor z pohledu udržitelnosti obsazení jednotlivých objektů a vlivu a možnosti aplikace inflačních doložek do budoucna.

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

## 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 části účetního období roku 2022 byl, s ohledem na doznívající situaci způsobenou COVIDEM-19 a dopadům konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, stále možný zvýšený negativní dopad počtu odkupů, a proto byl i nadále uplatňován postup dle režimu číslo 1 (sledování) Pohotovostního plánu pro případ krize likvidity. V rámci tohoto postupu byla aplikována stejně jako v roce 2021, následující opatření:

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

Veškerá opatření směřovala k maximálnímu posílení likvidity fondu a vytvoření dostatečných rezerv pro případné nenadálé situace způsobené dopady konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem a rostoucí inflací.

S účinností od 30. 9. 2022 rozhodl risk manažer o ukončení režimu sledování dle Pohotovostního plánu pro případ krize likvidity a o přechodu na standardní režim řízení likvidity, který byl následně uplatňován po zbytek účetního období roku 2022.

**zd) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic**

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 držetím nemovitostí v portfoliu fondu jsou popsány ve statutu fondu (hlavně článek 6. a 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 zasítované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení cca 60%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken. V 4. kvartálu 2022 byla vybudována nová dešťová kanalizace ve dvoře. Dále 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 Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

## **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 2022 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 Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

## **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. Opotřebení činí cca 54 %. V roce 2022 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 Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

**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. 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 2022 proběhla oprava střechy a dešťových vpustí na střeše. Na rok 2023 je plánována rekonstrukce elektrických rozvodů.

**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 Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

## **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 prodejny je 25 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 2022 probíhala standardní údržba (výměna kotle, oprava střechy...)

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

Věcné břemeno pro Gasnet s.r.o.

### ***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 15.12.2022.

## **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 momentálně nepronajata, a nabízí se k pronájmu nebo prodeji.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

#### **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 prodejným. 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 Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 15.12.2022.

#### **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 byly rekonstruovány podhledy ve vnější části budovy. V roce 2022 probíhala standardní údržba.

##### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 69,42 % pronajata a využívána.

##### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 15.12.2022.

### **I. Prachatice Vodňanská 375**

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

Administrativní budova

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

#### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z roku 1963. V roce 1993 byla provedena větší rekonstrukce do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný. V roce 2017 proběhla modernizace vnitřních prostor ze strany nájemce KB. Výhledově do budoucna se plánují další modernizace a úpravy. V roce 2022 probíhala standardní údržba.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 64,68 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 15.12.2022.

### **J. Liberec ul. Pražská**

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

Bytový dům s komerčními prostory

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 prostory. 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 Tomáš Jícha 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 15.12.2022, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **K. Jažlovice**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými prostory

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

### **2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav**

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

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

## **L. Ústí nad Labem – Revoluční 177,178**

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

Objekt občanské vybavenosti

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

### ***2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav***

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

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 45,26% pronajata a využívána.

### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

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

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

### ***7. Způsob ocenění nemovitosti***

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

## **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 Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 15.12.2022, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

**N. 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 průběhu roků 2021 a 2022 probíhala rekonstrukce vnitřních prostor, výmalba 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 Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 15.12.2022, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

### **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 nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 69,25% pronajata a využívána.

#### ***5. Označení osoby, která nemovitost spravuje***

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

### **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 nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 37,79% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Tomáš Jícha 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 15.12.2022.

## **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. V průběhu roku 2022 proběhla výměna a modernizace vstupních dveří. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 94,36 % pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

K nemovitostem se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**



Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

### **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 jejich provozování.

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

Budova je ze 100% pronajaty a využívány.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha 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 a související zápisy

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 do suterénu objektu čp. 3124 za účelem obsluhy výměňkové stanice.

#### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

### **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 nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

## **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

Předkupní právo dle odst. 10. smlouvy

Věcné břemeno (podle listiny) stezky a cesty

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

## **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

# **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 jejích provozování.

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

Budovy jsou z 100% pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha 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.

### **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 15.12.2022.

## **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. V průběhu roku 2022 proběhlo přetěsnění skleněných výplní na objektu a rekonstrukce povrchu parkoviště výměnou starých plastových zatravnovacích pásů za betonové zatravnovací pásy. Probíhá standardní údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích provozování.

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

Budovy jsou ze 81,28 % pronajaty a využívány.

### **5. Označení osoby, která nemovitosti spravuje**

Nemovitosti spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

## **(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech**

Fond k 31.12.2022 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

Fond k 31.12.2022 má 36,4% majetkovou účast v 1 nemovitostní společnosti. Jedná se o společnost:

- ARE Ruzyně, a.s., IČ 02410320

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 zpeněжена, může nastat situace, že fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko všeobecné:** nemovitostní společnost může ekonomicky selhat, může nastat neschopnost plnit řádně své dluhy a jiné případy, které ovlivňují hospodářský výsledek, nebo vlastní kapitál, který vstupuje do majetku fondu.

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

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

V roce 2022 fond koupil

- pozemky v Ústí nad Labem do majetku společnosti AMULET Country s.r.o.
- 36,4% obchodní podíl ve společnosti ARE Ruzyně, a.s.

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 31.12.2022 byla určena ve výši 4 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

#### **1. Identifikace nemovitostí**

Bez nemovitostí.

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

Bez nemovitostí.

### **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 Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

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

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 15.12.2022 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 představenou 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 Psychiatrická nemocnice Písek a.s. (dříve „Písecká zdravotní, a.s.“)

#### **4. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

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

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

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

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

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

#### **6. Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti**

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

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Nemovitost si spravuje nájemce Psychiatrická nemocnice Písek a.s. po konzultaci s vlastníkem.

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

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.12.2022 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 15.12.2022.

#### **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.

Dne 30.9.2022 nabyla společnost do svého majetku pozemky určené k výstavbě v Ústí nad Labem, pozemky aktuálně využívány jako parkoviště. Pozemky jsou zapsány na LV č. 14920, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem.

#### **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.

Pozemky k výstavbě v Ústí nad Labem se nachází vedle OC SEVER, jedná se o pozemky parc. č. 2644/1, 4263/3, 4262/2, katastrální území 774871 Ústí nad Labem, Okres: CZ0427 Ústí nad Labem, Obec: 554804 Ústí nad Labem, List vlastnictví: 14920. Druh pozemků ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace.

#### **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.

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

#### **3. Stručný popis nemovitostí**

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

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

Budova č.p. 1075 vč. administrativní části na pozemku parc.č. 1366 byla zkolaudována v roce 1994, nástavba administrativní části byla kolaudována v roce 1997. Je využívána jako výrobní



hala s robotickými linkami, ve 2.NP je administrativní část. Budova je na železobetonových základech, nosná konstrukce je ocelová, přístavba zděná. 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.

#### Pozemky k výstavbě v Ústí nad Labem:

Nemovitosti leží v centru města, v okolí se nachází obchodní centrum OC Sever, OC Forum a OC Labe. Nemovitosti jako celek mají tvar obdélníku, jsou rovinaté, situované v zástavbě komerčních objektů a tvoří proluku na nároží domovního bloku ulic Klášterní a U Kostela. Nemovitosti se v současné době používají jako parkoviště. Na pozemku pozemek parc. č. 2644/1 se nachází 32 vyznačených parkovacích stání. U vjezdu na parkoviště jsou osazeny závory, je provedeno vodorovné a svislé značení.

Pokud jde o stavební záměr, plánovaný objekt by měl být 3-podlažní, multifunkční bezbariérový, s obchodními jednotkami ve všech podlažích. Obchodní plochy 1.NP navazují na ulice Klášterní a U Kostela. U Kostela je navržena pasáž procházející objektem a navazující na stávající pasáž JEPA. 2.NP je předsazené nad pasáž a ustupující 3.NP bude vybavené terasou do ulice Klášterní. Objekt bude nepravidelného půdorysného tvaru, zastřešený plochou střechou. Na uvedený developerský projekt bylo vydáno Územní rozhodnutí dne 24.května 2022.

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

Závady pozemků parkovišť nebyly zjištěny.

Závady pozemků k výstavbě 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 plynárenského 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.

#### Pozemky v Ústí nad Labem:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky do výše 7 000 000 Kč pro Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.

#### **6. Technický stav nemovitostí**

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

Pozemky jsou v dobrém technickém stavu.

Pozemky k výstavbě 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.

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

### **8. Správce nemovitostí**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha 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.

Pozemky k výstavbě si spravuje nájemce AMÁDEUS SEVER, 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.

Před nákupem pozemků k výstavbě do nemovitostní společnosti byl ke dni 19.9.2022 zpracován znalecký posudek znalcem Ing. Ondřej Bouzek, a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. dne 16.9.2022.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

### **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 4440, 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 rovinný 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 Raiffeisenbank a.s. (původně „Equa Bank, a.s.“) a související zápisy 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 Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Pozemek si spravuje nájemce DUVON INVESTMENT s.r.o. 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 15.12.2022 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 15.12.2022.

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

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **D. Nemovitostní společnost – ARE Ruzyně, a.s.**

Dne 22.11.2022 nabyl Fond Realita 36,4 % účast v nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s., sídlo Praha 1, Staré Město, Dlouhá 741/13, IČ: 02410320, s tím, že Fond Realita nabyl většinová hlasovací práva.

V majetku nemovitostní společnosti jsou pozemky parc. č. 1739/78, jehož součástí je stavba č.p. 888 (Delta A), pozemek parc. č. 1739/80, jehož součástí je stavba č.p. 887 (Delta B) a pozemek parc. č. 1739/79, vše zapsáno na LV 3488, katastrální území Ruzyně.

#### **1. Identifikace nemovitosti/pozemku**

Nemovitosti se nachází na adresách Vlastina 888/34, Žukovského 888/2 a Žukovského 888/2, Praha 6 – Ruzyně, PSČ 161 00. Katastrální území: 729710 Ruzyně, Okres: CZ0100 Praha, Obec: 554782 Praha, List vlastnictví: 3488. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

Budovy Delta A a Delta B jsou téměř 100 % pronajaty. Jedná se o polyfunkční objekty, které zahrnují administrativní a obchodní plochy, ordinace a služby.

## **3. Stručný popis nemovitosti/pozemku**

Stávající objekt DELTA byl projektován v 70. a postaven v 80. letech minulého století jako stavba občanské vybavenosti pro sídliště Dědina. Jeho součástí byly obchody, služby, restaurace, zdravotnické zařízení, společenský sál, učebny a další funkce. Postupem doby a změnou podmínek po r. 1989 se postupně měnilo využití některých jeho částí. V budoucnosti je očekávaný stejný způsob užívání nemovitosti. Budova A má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulici Vlastina. Budova má kaskádovitý charakter výstavby a po jejím obvodu jsou vystavěny zpevněné plochy se separátními vstupy do budovy. Budova B má celkem 5 nadzemních podlaží a nachází se směrem k ulicím Žukovského a Pod Cihelnou. Budova má pravidelný obdélníkový tvar, 4 podlaží jsou nadzemní a 1 podzemní.

## **4. Popis závad nemovitosti/pozemku**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská a související zápisy

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, id.č. FN 247579m, Europaplatz 1a, 4020 Linz;

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení dle č. III. Smlouvy ve prospěch PRE distribuce, a.s.

## **5. Technický stav nemovitosti/pozemku**

Budovy jsou ve výborném technickém stavu.

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

Společnost nabyla účast v ARE Ruzyně a.s. za účelem jejího provozování.

## **7. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Tomáš Jícha portfolio manažer fondu.

Budovy spravuje AMADEUS Real Estate a.s. na základě Smlouvy o správě budov.

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

Stanovení hodnoty nemovitostí v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 15.12.2022 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 7.11.2022 zpracován znalecký posudek znalcem Ing. Zdeněk Fikr a dále znaleckým ústavem AP Appraisal, s.r.o. také ke dni 7.11.2022.

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

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 15.12.2022.

## **10. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **(3) Ostatní údaje**

#### ***Základní informace o členech výboru odborníků:***

**Od 1.1.2022 do 31.12.2022**

**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 architektonických kancelářích a dále v bance na pozici interního bankovního znalce v oboru nemovitostí. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí v celém rozsahu oprávnění. Den vzniku funkce: 28. listopad 2020

**Evžen Moravec**, nar. 2. 5. 1948, je absolventem Střední průmyslové školy 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

**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 konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem a rostoucí inflace 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 2023 a tím i reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit celkový dopad z důvodu celosvětové krize v energetice a nepředvídatelnému průběhu konfliktu.

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 nepřetržitém 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. Postupy, 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 2023 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 28.04.2023



Ing. Dušan Friedl  
předseda představenstva



Ing. Jan Drápal  
člen představenstva

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 2022  
 Rozhodné období - rok: 2022



## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	<b>1</b>	<b>2 322 717</b>	<b>-2 648</b>	<b>2 320 069</b>	<b>2 167 818</b>
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	370 290		370 290	439 655
v tom: a) splatné na požádání	7	30 251		30 251	68 070
b) ostatní pohledávky	8	340 039		340 039	371 585
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	108 200	-22	108 178	104 139
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	111 529		111 529	104 529
bb) ostatní pohledávky - přecenění dle IFRS	11	-3 329	-22	-3 351	-390
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	567 786		567 786	306 955
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	1 261 066		1 261 066	1 306 831
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	13 669	-2 626	11 043	9 511
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	1 706		1 706	727

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	2 320 069	2 167 818
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	67 817	96 026
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	107 793	127 280
bb) ostatní závazky - přecenění dle IFRS	4	-39 976	-31 254
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	36 060	71 007
Ostatní pasiva - přecenění dle IFRS	11	-1 299	-2 262
Výnosy a výdaje příštích období	12	6 404	6 148
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základní kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ážio	20	535 042	494 520
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	1 208 167	1 155 363
Oceňovací rozdíly	27	235 913	156 119
z toho: a) z majetku a závazků	28	50 682	45 475
aa) z majetku a závazků - přecenění dle IFRS	28	37 924	33 140
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30	147 307	77 504
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	190 898	169 036
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	41 067	21 861
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>2 211 087</b>	<b>1 996 900</b>

Sestaveno dne:		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
28.04.2023		Ing. Dušan Friedl	
Sestavila: Romana Kuklová		Ing. Jan Drápal	
 Realita nemovitostní OPF, TESLA IS a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 712 965 06			

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 2022



Rozhodné období - rok: 2022

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	30 400	7 839
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	0	0
Náklady na úroky a podobné náklady	3	5 510	3 845
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 provizí	9	146	259
Náklady na poplatky a provize	10	52 267	53 683
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	504	1 073
Ostatní provozní výnosy	12	137 711	104 045
Ostatní provozní náklady	13	42 675	5 544
Ostatní provozní náklady - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	13	8 298	15 137
Správní náklady	14	16 209	11 066
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	16 209	11 066
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		
Úpisy, 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		
Úpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	165	123
Úpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám - ZISK/ZTRÁTA z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do	22	8	14
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	43 629	23 804
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	2 562	1 943
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	41 067	21 861

Sestaveno dne:	28.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavila: Romana Kuklová	Realita nemovitostní OPF, TESLA IS a.s.	Ing. Dušan Friedl
	Konviktská 291/24, Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 712 965 06	Ing. Jan Drápal
		

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 2022

## SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2022

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	2 320 069	2 167 818
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
28.04.2023	Ing. Dušan Friedl
Sestavila: Romana Kuklová	Ing. Jan Drápal
Realita nemovitostní OPF, TESLA IS a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 712 965 06	



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 2022

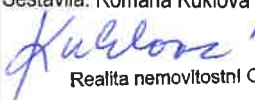


Rozhodné období - rok: 2022

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2022

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2021	0	0	494 520	0	1 155 363	156 119	190 898	1 996 900
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						79 794		79 794
Čistý zisk/ztráta za účetní období							41 067	41 067
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			40 522		52 804			93 326
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení								0
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	535 042	0	1 208 167	235 913	231 965	2 211 087

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
28.04.2023	Ing. Dušan Friedl
Sestavila: Romana Kuklová	Ing. Jan Drápal
 Realita nemovitostní OPF, TESLA IS a.s. Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 712 965 06	 

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.  
Příloha účetní závěrky  
Ke dni 31.12.2022**

---

**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 podílníky 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 pořízovat 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 31.12.2022**

---

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. 2022:**

Představenstvo:

předseda představenstva:	<b>Ing. Dušan Friedl</b> (od 9.8.2022)
místopředseda představenstva:	<b>Ing. Tomáš Jícha</b> (od 9.8.2022)
člen představenstva:	<b>Ing. Jan Drápal</b> (od 9.8.2022)

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:	<b>Ing. Roman Koleč</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>Václav Klán</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>PhDr. Petr Peřina, MBA</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>Martin Klán</b> (od 9.8.2022)
člen dozorčí rady:	<b>prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D.</b> (od 9.8.2022)

Podílové listy vydané k 31.12.2022 – 1 208 167 151 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 1 155 362 872 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.



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

V roce 2022 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

Statutární orgán - představenstvo:

Změna předsedy představenstva k 9.8.2022  
Ing. Martin Folprecht – vymazáno 9.8.2022  
Ing. Dušan Friedl – zapsáno 9.8.2022

Změna místopředsedy představenstva k 9.8.2022  
Ing. Jan Ducháč – vymazáno 9.8.2022  
Tomáš Jícha – zapsáno 9.8.2022

Způsob jednání: Společnost zastupují ve všech věcech vždy dva společně jednající členové představenstva.  
- zapsáno 9. srpna 2022

Dozorčí rada:

Změna členů dozorčí rady k 9.8.2022  
Roman Kratochvíl – vymazáno 9.8.2022  
Václav Klán – zapsáno 9.8.2022  
Martin Klán – zapsáno 9.8.2022  
prof. PaedDr. Pavel Kolář, Ph.D. – zapsáno 9.8.2022

Počet členů dozorčí rady: 5, zapsáno 9. srpna 2022

Akcie: 2 500 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 210,- Kč  
Převoditelnost akcií na jméno je podmíněna souhlasem představenstva společnosti.  
Předkupní právo k akciím dle článku 8., odst. 5) stanov. - zapsáno 9. srpna 2022

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

V průběhu účetního období 2022 fond neměnil svoji organizační strukturu. Fond, jako fond bez právní subjektivity, je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



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

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

**TESLA investiční společnost, a.s.**

Praha 1, Konviktská 291/24, 110 00, IČ: 276 47 188

Depozitářem fondu je **Československá obchodní banka, a.s.**

Praha 5, Radlická 333/150, 150 57, IČ: 00001350

## **3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY**

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2022 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)**

Společnost 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 společností odúčtováno z rozvahy v případě, že společnost ztratí kontrolu nad smluvními právy k finančnímu aktivu či jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí v případě, že uplatní práva na výhody definované smlouvou. V taktovém to případě tato práva zaniknou nebo se práv společnost 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 společností.

Tyto pohledávky jsou klasifikovány a po prvotním vykazání 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.

Společnost rozlišuje následující obchodní modely:

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

---

- 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 Společnosti 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 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 držená Společností 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 Společnost stanovuje na základě modelu očekávaných ztrát dle požadavků mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Společnost pro stanovení očekávaných ztrát člení dluhová finanční aktiva dle rizikovitosti 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.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

---

- 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 Společnost považuje událost, kdy se dlužník dostane do prodlení o 90 a více dní od splatnosti smluvní platby.

Za znehodnocená aktiva považuje Společnost 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 Společností evidovány na podrozvahových účtech.

### **3.2.2 Nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech**

Pro nemovité věci a účasti v nemovitostních společnostech Společnost 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).

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

---

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

- Fond je nezajištěným speciálním fondem. Investiční činnost je zaměřena na následující aktiva:
- Nemovitostní společnosti
- Nemovitosti
- Doplňkový likvidní majetek a cenné papíry

#### **3.3.1 Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám**

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**

#### **Nemovité věci**

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

#### **Počáteční ocenění**

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

#### **Následné oceňování**

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

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

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

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

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

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

#### **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**

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

---

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.

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 účastí v nemovitostní společnosti se rovná podílu v nemovitostní společnosti vlastněné fondem. Rozdíl z vypočtené hodnoty účastí a hodnoty účastí 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 účastí 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**

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 úplaty pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce.

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

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

### **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 31.12.2022 je 67 817 tis. Kč (2021 96 026 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 1 261 066 tis. Kč (2021 1 306 831 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2021 0 tis. Kč).

### **3.9. Kauce k pronájmům nebytových prostor**

Společnost 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 Společnosti 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. Společnost a 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.

### **3.10 Operace v cizí měně**

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

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

### **3.11 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 neúčtované (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 kompenzované, a to dle toho, zda je vyšší záloha (aktiva) nebo daňová povinnost (pasiva).

Fond v roce 2022 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 nákupu a 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 31.12.2021.

### **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 Společnost 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.**

V roce 2021 došlo k prvotní implementaci mezinárodních účetních standardů, které významně ovlivnily hodnoty ve výkazech společnosti.

### **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 2022, 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 2022 v režimu „sledování s výstrahou I. stupně“ a pokračuje v naplňování přijatých opatření dle pohotovostního plánu (stejně jako v roce 2021).

### **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 2022, 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 2022, nebylo měnové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

### **4.5. ÚVĚROVÉ RIZIKO**

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

Společnost 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 Společnosti. Tvorba rezerv a opravných položek k pohledávkám vychází z vnitřního předpisu, který přiměřeně navazuje na zákon.

Společnost se zároveň připravila 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 Společnost začala používat od 1.1.2021.

## **5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2022 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)

Fond má účast s podstatným vlivem ve výši 36,4% k 31.12.2022 ve společnosti:

- ARE Ruzyně, a.s. (účast od listopadu 2022)

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

Účasti s 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	2022	2021
Běžné účty	30 251	68 070
Termínované vklady, vkladové účty s výpovědní dobou	340 039	371 585
<b>Celkem</b>	<b>370 290</b>	<b>439 655</b>

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 vykázána.

### **7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky**

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

tis. Kč	2022	2021
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	45 740	47 886
Opravná položka dle IFRS 9	- 9	- 9
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	30 924	24 414
Opravná položka dle IFRS 9	- 6	- 5
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA s.r.o.	31 514	31 853
Opravná položka dle IFRS 9	- 7	0
<b>Celkem</b>	<b>108 156</b>	<b>104 139</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

Dle klasifikace

	Údaje v tis. Kč			
	31.12.2022			31.12.2021
	Brutto	Opravná položka	Netto	Netto
Stage 1	108 178	22	108 156	104 139
Stage 2	0	0	0	0
Stage 3	0	0	0	0
<b>Celkem pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>108 178</b>	<b>22</b>	<b>108 156</b>	<b>104 139</b>

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

Z důvodu dodatku smlouvy ke smlouvě k pohledávce vůči Cantosa s.r.o., který prodloužil splatnost pohledávky o jeden rok, došlo k překategorizaci pohledávky z krátkodobé na dlouhodobou dle vnitřních účetních směrnic Společnosti a mezinárodního účetního standardu IFRS 9. Z důvodu toho, byla k pohledávce vytvořena opravná položka dle výše uvedeného mezinárodního standardu. K datu 31.12.2021 byla pohledávka vedena jako krátkodobá a dle IFRS 9 nebylo potřeba k této pohledávce tvořit opravnou položku.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou zajištěny podíly Společnosti ve výše uvedených nemovitostních společnostech.

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

### 7.3 Dluhové cenné papíry

Fond k 31.12.2022 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 2022</u>	<u>31. prosince 2022</u>	<u>31. prosince 2021</u>	<u>31. prosince 2021</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	0	0	0	0

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

#### 7.4 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

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

2021								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupe	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
<b>CELKEM</b>				<b>610</b>	<b>69 859</b>	<b>5 974</b>		<b>306 955</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

2022								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2022
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	12 231	5 974	8.8.2017	108 659
AMULET Country, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	400	109 922	0	8.11.2017	206 285
CANTOSA, s.r.o.	Konviktská 291/24, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	0	-40 083	0	30.3.2021	41 217
ARE Ruzyně a.s.	Dlouhá 741/13, Staré Město, 110 00 Praha 1	Pronájem nemovitostí	36,40%	116 480	983	0	22.11.2022	211 621
<b>CELKEM</b>				<b>117 090</b>	<b>83 047</b>	<b>5 974</b>		<b>567 786</b>

Reálnou hodnotu 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.

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.

V roce 2022 byl realizován nákup nemovitostní společnosti ARE Ruzyně, a.s.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

## 7.5 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2022 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 1 261 066 tis. Kč (2021 1 306 831 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
<b>432100 –</b> Budovy pro neprovozní činnost	1 306 831	5 625	51 390	1 261 066
<b>434100 –</b> Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	191 024	191 024	0
		<b>196</b>		
<b>Celkem</b>	<b>1 306 831</b>	<b>649</b>	<b>242 414</b>	<b>1 261 066</b>

## 7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 11 043 tis. Kč netto (2021 9 511 tis. Kč netto) představují zejména pohledávky za klienty v reálné hodnotě (včetně opravných položek k těmto pohledávkám), poskytnuté zálohy dodavatelům). Náklady a příjmy příštích období ve výši 1 706 tis. Kč (2021 727 tis. Kč) představují zejména zaplacené poplatky za zpracování úvěrů, zaplacené pojistné z nemovitostí a příjmy úroků z úvěrů a termínovaných vkladů v příštím období. Případné pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy představují uhrazené výdaje na případné akvizice do fondu, než dojde k jejich zařazení do majetku nemovitostí případně k odúčtování do nákladů, jsou součástí položky ostatních aktiv.

	2022	2021
Ostatní aktiva	11 043	9 511
Z toho:		
Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	0
Náklady a příjmy příštích období	1 706	727

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

## **7.7 Bankovní úvěry**

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2022 je 67 817 tis. Kč (2021 96 026 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 0 tis. Kč (2021 0 tis. Kč).

<b>Zbytková doba splatnosti</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Do 3 měsíců	0	0
3 měsíce až 1 rok	0	0
1 – 5 let	39 748	0
Nad 5 let	28 069	96 026
<b>Celkem</b>	<b>67 817</b>	<b>96 026</b>

Bankovní úvěry jsou dle standardu IFRS 9 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 tržní úrokovou míru a časové hledisko bankovních úvěrů.

Společnost 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**

<b>tis. Kč</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Závazky vůči investiční společnosti	3 532	4 160
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	842	352
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	19 320	46 233
Přijaté provozní zálohy	8 066	14 756
Dohadné účty pasivní	353	970
kompenzovaná záloha na daň z příjmů právnických osob a vypočtená daň z příjmů za období 2022	956	0
Odložená daň -závazek	2 534	2 274
<b>Celkem</b>	<b>34 761</b>	<b>68 745</b>

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.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

**Výnosy příštích období**

tis. Kč	2022	2021
Výnosy příštích období	6 404	6 148
<b>Celkem</b>	<b>6 404</b>	<b>6 148</b>

Výnosy příštích období ve výši 6 404 tis. Kč (2021 6 148 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)
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>1 239 784 949</b>	<b>1 239 785</b>	<b>551 539</b>
Podílové listy vydané	228 300 928	228 301	151 288
Podílové listy odkoupené	312 723 005	312 723	208 307
<b>Zůstatek k 31.12. 2021</b>	<b>1 155 362 872</b>	<b>1 155 363</b>	<b>494 520</b>
Podílové listy vydané	263 372 949	263 373	200 750
Podílové listy odkoupené	210 568 670	210 569	160 228
<b>Zůstatek k 31.12. 2022</b>	<b>1 208 167 151</b>	<b>1 208 167</b>	<b>535 042</b>

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 1 208 167 tis. Kč.  
Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12.2022 činí 1,8301 Kč (2021 1,7284).

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

### 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 2022. V roce 2021 bylo aplikováno oceňování pohledávek a závazků dle IFRS9 – viz. tabulka.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
<b>560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí</b>	45 475	5 207	0	50 682
<b>560100 – Změny reálných hodnot nemovitostních společností</b>	77 504	69 803	0	147 307
<b>560201 – Změny reálných hodnot pohledávek IFRS</b>	- 376	0	2 975	- 3 351
<b>560202 – Změny reálných hodnot závazků IFRS</b>	33 516	7 759	0	41 275
<b>Celkem</b>	<b>156 119</b>	<b>82 769</b>	<b>2 975</b>	<b>235 913</b>

### 7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2022 činí zisk 41 067 tis. Kč (2021 zisk 21 861 tis. Kč).

Zisk za rok 2021 ve výši 21 861 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2022 ve výši 41 067 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:*

	2022	2021
Úroky z BÚ, TV	23 159	2 926
Úroky z dluhopisů	0	0
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	7 241	4 913
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>30 400</b>	<b>7 839</b>
Úroky z úvěrů	5 510	3 845
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>5 510</b>	<b>3 845</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>24 890</b>	<b>3 994</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

---

### **7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí**

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 147 tis. Kč (v roce 2021 259 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 52 267 tis. Kč (v roce 2021 ve výši 53 683 tis. Kč).

**Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Výnosy z poplatků a provizí	147	259
<b>Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>147</b>	<b>259</b>
Bankovní poplatky	157	104
Poplatek za obhospodařování	48 608	50 420
Poplatek depozitáři	3 502	3 159
<b>Náklady z poplatků a provizí</b>	<b>52 267</b>	<b>53 683</b>

Náklady na obhospodařování fondu činí v souladu se statutem fondu 2,5% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu, resp. 1,6% za 11-12/2022. 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**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cenné papíry	0	0
Ostatní kurzové rozdíly	504	1 073
	<b>504</b>	<b>1 073</b>

### **7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady**

Výnosy ve výši 137 711 tis. Kč (2021 104 045 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, případně též z prodeje nemovitostí, a ostatní výnosy. Náklady ve výši 50 973 tis. Kč (2021 20 681 tis. Kč) pak představuje zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí. Ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI představuje vytvořenou ztrátu dle IFRS 9 ve výši 8 298 tis. Kč (2021 15 137 tis. Kč).

<b>Ostatní provozní Výnosy</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Výnos z prodeje majetku	46 912	5 640
Výnosy z pronájmů	90 646	91 439
Ostatní výnosy	153	6 966
	<b>137 711</b>	<b>104 045</b>
<b>Ostatní provozní Náklady</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Náklady z prodeje majetku	42 674	5 564
Provozní náklady	1	-20
Ztráta z finančních aktiv v reálné hodnotě vykázané do OCI	8 298	15 137
	<b>50 973</b>	<b>20 681</b>

## **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 2022 celkově hodnotu 16 209 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony, běžné náklady na správu a údržbu nemovitostí) v roce 2021 byla hodnota 11 066 tis. Kč.

<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Daně a poplatky – daň z nemovitosti	809	900
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	0	0
Ostatní správní náklady	15 339	10 105
Ostatní náklady – audit	61	61
	<b>16 209</b>	<b>11 066</b>

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

V roce 2022 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši **173 tis. Kč** (v roce 2021 byla hodnota 137 tis. Kč)

## **7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně**

Splatná daň z příjmů včetně odložené daně za rok 2022 činí 2 562 tis. Kč (za rok 2021 1 943 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. Změna odloženého daňového závazku z titulu kladných oceňovacích rozdílů nemovitostí činí 260 tis. Kč (nákladová položka), celkem činí výše odložené daně k 31. 12. 2022 částku 2 534 tis. Kč (závazek). V roce 2021 činila změna odložené daně 1 092 tis. Kč (nákladová položka), celkem činila výše odložené daně k 31. 12. 2021 částku 2 274 tis. Kč (závazek).

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

## **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.

<b>Pohledávky za spřízněnými osobami</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	45 740	47 886
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	30 924	24 414
Poskytnutá zápůjčka CANTOSA, s.r.o.	31 514	31 853
<b>Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	260	220
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	53	113
Úroky z úvěru CANTOSA, s.r.o.	173	110
<b>Celkem</b>	<b>108 664</b>	<b>104 596</b>
<b>Závazky za spřízněnými osobami</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ostatní závazky – TESLA investiční společnost, a.s.	3 532	4 160
<b>Celkem</b>	<b>3 532</b>	<b>4 160</b>
<b>Náklady Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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.	48 608	50 420
<b>Celkem</b>	<b>48 608</b>	<b>50 420</b>
<b>Výnosy Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividendy	3 120	5 386
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky, dividendy	2 050	5 522
Výnosy týkající se CANTOSA, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	2 070	916
<b>Celkem</b>	<b>7 240</b>	<b>11 824</b>

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

V roce 2022 došlo mezi Fondem a společnostmi AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. k úpravě podmínek zápůjček. V roce 2022 došlo také k úpravě podmínky zápůjčky mezi Fondem a společností CANTOSA, s.r.o. Žádné jiné transakce v roce 2022 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 31.12.2022**

<u>31. prosince 2022</u>	<u>EUR</u>	CZK	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	619	369 671	370 290
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	108 178	108 178
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	1 828 852	1 828 852
Ostatní aktiva, NPO	<u>0</u>	<u>12 749</u>	<u>12 749</u>
	<u>619</u>	<u>2 319 450</u>	<u>2 320 069</u>
<b>Pasiva</b>			
Ostatní pasiva	13 060	89 518	102 578
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>6 404</u>	<u>6 404</u>
	<u>13 060</u>	<u>95 922</u>	<u>108 982</u>
<b>Čistá výše rozvahových aktiv</b>	<b>- 12 441</b>	<b>2 223 528</b>	<b>2 211 087</b>
 <u>31. prosince 2021</u>	 <u>EUR</u>	 CZK	 Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>			
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>11 076</u>	<u>11 076</u>
	<u>636</u>	<u>2 168 034</u>	<u>2 168 670</u>
<b>Pasiva</b>			
Ostatní pasiva	16 449	149 174	165 623
Výnosy a výdaje příštích období	<u>0</u>	<u>6 148</u>	<u>6 148</u>
	<u>16 449</u>	<u>155 322</u>	<u>171 771</u>
<b>Čistá výše rozvahových aktiv</b>	<b>-15 813</b>	<b>2 012 712</b>	<b>1 996 899</b>



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

## Příloha účetní závěrky Ke dni 31.12.2022

### 9.2. Úrokové Riziko

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

	Do	3-12		Více než		
<u>31. prosince 2022</u>	<u>3 měsíců</u>	<u>měsíců</u>	<u>1-5 let</u>	<u>5 let</u>	<u>Neúročeno</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	370 290	0	0	0	0	370 290
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	108 178	0	0	0	108 178
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 828 852	1 828 852
Ostatní aktiva, NPO	1 535	0	11 043	0	171	12 749
	371 825	108 178	11 043	0	1 829 023	2 320 069
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	17 718	11 598	0	67 817	5 445	102 578
Výnosy a výdaje příštích období	6 404	0	0	0	0	6 404
	24 122	11 598	0	67 817	5 445	108 982
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b>347 703</b>	<b>96 580</b>	<b>11 043</b>	<b>-67 817</b>	<b>1 823 578</b>	<b>2 211 087</b>
	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>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>						
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	9 042	0	187	11 076
	440 307	105 348	9 042	0	1 613 973	2 168 670
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	46 241	21 023	0	96 026	2 333	165 623
Výnosy a výdaje příštích období	6 148	0	0	0	0	6 148
	52 389	21 023	0	96 026	2 333	171 771
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b>387 918</b>	<b>84 325</b>	<b>9 042</b>	<b>-96 026</b>	<b>1 611 640</b>	<b>1 996 899</b>

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

**9.3. Riziko Likvidity**

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

	Do	3-12		Více než		
<u>31. prosince 2022</u>	<u>3 měsíců</u>	<u>měsíců</u>	<u>1-5 let</u>	<u>5 let</u>	<u>Neúročeno</u>	<u>Celkem</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	370 290	0	0	0	0	370 290
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	108 178	0	0	0	108 178
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	1 828 852	1 828 852
Ostatní aktiva, NPO	1 535	0	11 043	0	171	12 749
	<u>371 825</u>	<u>108 178</u>	<u>11 043</u>	<u>0</u>	<u>1 829 023</u>	<u>2 320 069</u>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	17 718	11 598	0	67 817	5 445	102 578
Výnosy a výdaje příštích období	<u>6 404</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6 404</u>
	<u>24 122</u>	<u>11 598</u>	<u>0</u>	<u>67 817</u>	<u>5 445</u>	<u>108 982</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b><u>347 703</u></b>	<b><u>96 580</u></b>	<b><u>11 043</u></b>	<b><u>-67 817</u></b>	<b><u>1 823 578</u></b>	<b><u>2 211 087</u></b>
	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>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Aktiva</b>						
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	<u>652</u>	<u>1 195</u>	<u>9 042</u>	<u>0</u>	<u>187</u>	<u>11 076</u>
	<u>440 307</u>	<u>105 348</u>	<u>9 042</u>	<u>0</u>	<u>1 613 973</u>	<u>2 168 670</u>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	46 241	21 023	0	96 026	2 333	165 623
Výnosy a výdaje příštích období	<u>6 148</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6 148</u>
	<u>52 389</u>	<u>21 023</u>	<u>0</u>	<u>96 026</u>	<u>2 333</u>	<u>171 771</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b><u>387 918</u></b>	<b><u>84 325</u></b>	<b><u>9 042</u></b>	<b><u>-96 026</u></b>	<b><u>1 611 640</u></b>	<b><u>1 996 899</u></b>

## **10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2022**

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2022 je popsán v samostatném výkazu.

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

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

## **12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ**

Fond neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2022 kromě níže uvedeného.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem a rostoucí inflace na účetní závěrku a výroční zprávu 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 2023 reálnou hodnotu majetku, dluhů a nákladů a výnosů fondu, přičemž nelze s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad z důvodu celosvětové krize v energetice a nepředvídatelnému průběhu konfliktu. 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. 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.

**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost,  
a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2022**

**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:	Podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví a účetní závěrku:
28.04.2023	Ing. Dušan Friedl 	Ing. Jan Drápal 	Romana Kuklová 
<b>Realita nemovitostní OPF, TESLA IS a.s.</b> Konviktská 291/24 Praha 1 - Staré Město PSČ 11000 IČ: 712 965 06			tel.: +420 731 106 294

# **Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s., k 31. 12. 2022**

---

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, PSČ 110 00

Identifikační číslo přidělené ČNB: 8080213431

Identifikační číslo obhospodařovatele: 276 47 188

Typ fondu: fond nemovitostní, fond kolektivního investování, podle zákona č. 240/2013 Sb. O investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného podílového fondu

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2022, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022, podrozvahy k 31. 12. 2022 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 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 představenstvo 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 obdržенých 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 jeho 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat



dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky 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 28. 4. 2023

**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. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239

