

# Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, TESLA investiční společnost, a.s.  
zpracovaná k 30. červnu 2018

## a) Název podílového fondu a ISIN

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

## b) Údaje o činnosti obhospodařovatele

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: TESLA investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Břehová 43/3, PSČ 110 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

## c) Údaje o portfolio manažerech

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

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

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

## d) Údaje o depozitáři fondu

Od 1.8. 2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

## e) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku

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

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

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

**g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku podílového fondu**

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

<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	48 250 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	35 000 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	69 000 tis. Kč	69 058 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	22 000 tis. Kč	21 729 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 850 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Liberec	Moskevská 27/14	135, 136/1, 136/2	Liberec	43 092 tis. Kč	42 674 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	st. 1212,1213	Prachatice	23 000 tis. Kč	23 069 tis. Kč
Třebíč	Třída kpt. Jaroše č.p. 736	st. 5230	Třebíč	18 500 tis. Kč	15 086 tis. Kč
Jažlovice	Zděbradská 75	st. 113	Jažlovice	57 000 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 550 tis. Kč	25 641 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 346 tis. Kč	84 321 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 000 tis. Kč	52 012 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	135 100 tis. Kč	132 606 tis. Kč

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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	100%	majetková účast	81 864 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	majetková účast	138 064 tis. Kč	128 700 tis. Kč

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

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
CZ0003515199	JTFG VII 3,00/19	62	187 324 tis. Kč	186 000 tis. Kč
CZ0003515413	EPH 3,50/20	50 000	51 102 tis. Kč	50 250 tis. Kč
CZ0003513012	EPH 4,20/18	153 010	154 999 tis. Kč	155 010 tis. Kč

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

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	100%	Pohledávka ze zápůjčky	53 800 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč

#### **h) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

**i) Údaje o počtu emitovaných podílových listů**

Počet emitovaných PL k 30.6.2018: 1 037 469 277 ks

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

Od 1.1.2018 do 30.6.2018 nedošlo k žádnému nabytí ani prodeji nemovitostí či nemovitostní společnosti.

**k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu**

V tabulce je uvedena skladba majetku. Růstem aktiv a vlastního kapitálu se oproti konci roku 2017 změnil podíl v jednotlivých složkách majetku. Od počátku roku se snížil podíl nemovitostní složky portfolia zejména díky rychlejšímu nárůstu finančních prostředků nákupem podílových listů podílníky než nárůst objemu investic do nových nemovitostí. V druhém pololetí předpokládáme další nákup nových nemovitostí do portfolia fondu. Tím by mělo dojít ke zvýšení podílu investic do nemovitostí a nemovitostních společností a snížení likvidních prostředků.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	402 621 163,33	22,11%	25,31%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	739 126 050,00	40,58%	46,47%
Majetkové účasti v NS	219 937 058,69	12,08%	13,83%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	366 655 962,89	20,13%	23,05%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	78 476 138,00	4,31%	4,93%
Pohledávky	5 036 885,69	0,28%	0,32%
Ostatní aktiva	9 518 021,07	0,52%	0,60%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>1 821 371 279,67</b>	<b>100,00%</b>	<b>114,52%</b>
Přijaté půjčky	155 520 928,26	8,54%	9,78%
Výnosy příštích období	2 736 802,83	0,15%	0,17%
Závazky	72 650 482,33	3,99%	4,57%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 590 463 066,25</b>	<b>87,32%</b>	<b>100,00%</b>

**l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti**

Úplata investiční společnosti: 17 997 374,14 Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK).  
Úplata za služby administrátora nebyla.

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

Úplata depozitáři: 1 427 480,21 Kč.

Úplata auditorovi: 0 Kč.

Úplata hlavního podpůrce: 0 Kč.

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

**n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list**

Údaje k:	FK	FK/PL
30. 6. 2018	1 590 463 066,25 Kč	1,5330 Kč

**o) Popis rizik souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách**

Deriváty fond nepoužívá.

**p) Sledování určitého indexu nebo jiného ukazatele**

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

**q) Další podstatné údaje**

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

**r) Informace o nemovitostech v majetku fondu**

**A. Příbyslav č.p. 3**

***1. Identifikace nemovitosti***

Budova – dům občanské vybavenosti

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

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

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 59%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken.

***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 76,32% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

***7. Způsob ocenění nemovitosti***

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **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 15,67%.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Nemovitost je ze 92,37 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

Věcná břemena chůze a jízdy.

Vnitř.lázeň. území, ložis.slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st.

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **C. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč**

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

Průmyslový objekt

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

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

Budova je volně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve střední části dvoupodlažní, se sedlovou střechou, rekonstruovaná v 1992-3 a 1998-2002. V 1NP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 95 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebení činí 50 %.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč

Věcné břemeno spočívající v :

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

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

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **D. Jesenice**

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

Ubytovací zřízení

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

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

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce železobetonové. Střecha je sedlová. Stáří budovy je cca 18 let. Technický stav budovy je dobrý, v průběhu let 2011 – 2012 byly provedeny stavební úpravy s vestavbou bazénů a v roce 2015 došlo ke kompletní rekonstrukci prostor 1.NP. V roce 2017 proběhla výměna vnitřních rozvodů kanalizace.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **E. Třebíč**

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

Objekt občanské vybavenosti

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

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

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s restaurací, obchody a diskotékou. Objekt je třípodlažní s jádrem z železobetonových prefa prvků skeletu konstrukčního systému MSOB, část zděná přístavba. Stáří budovy je cca 33 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě. Probíhají průběžné úpravy interiéru ze strany nájemců, s výhledem do budoucna je plánovaná oprava střechy, nová elektroinstalace, odpadní systémy.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **F. Liberec ul. Milady Horákové**

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

Objekt občanské vybavenosti

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

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

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s prodejnou auto potřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří budovy je 21 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 43 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhne částečný odstřel skály, který vyřeší problémy se zatékáním.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **G. Cheb**

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

Administrativní budova

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

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

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



sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 93 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **H. Liberec ul. 5. Května**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Nebytové prostory

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

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

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

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **CH. Prachatice Nádražní 67**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

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

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

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z poloviny 70. Let a v roce 1997 byl zásadně upraven pro účely administrativního provozu. Budova je dobře

udržována, je napojená na veškeré rozvody inženýrských sítí. Objekt má 3 NP a je vybaven nákladním výtahem. Technický stav je velmi dobrý, je prováděna řádná údržba a postupná modernizace. S výhledem do budoucna je plánováno nové osvětlení a úpravy vnitřních prostor.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 63,44% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **I. Prachatice Vodňanská 375**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

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

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

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

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

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 52,72% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **J. Liberec ul. Pražská**

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

Bytový dům s komerčními prostorami

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

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

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

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 100,00 % pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

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

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### ***9. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím***

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **K. Jažlovice**

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

Administrativní budova s technologickými prostory

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

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

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

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **L. Čížová**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Ubytovací zařízení

Adresa – Čížová 17, k.ú. Nová Ves u Čížové 624195, obec 5549347 Čížová

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

Jedná se o stavbu k bydlení stáří cca 52 let. Stavba má 2 NP a jedno PP. Objekt je napojen na veřejné rozvody inženýrský sítí v plném rozsahu. Původní objekt bydlení se 4 byty byl rekolaudován na 4 jednotky ubytovacího zařízení. V roce 2017 proběhla kompletní výměna kotle na teplo. Technický stav odpovídá stáří budovy.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

Věcné břemeno (podle listiny) stavby římsy střešního pláště na stavbě garáže postavené na st. 244 s přesahem do st. 2 v rozsahu dle geometrického plánu č. 435-34/2013 písmeno A.

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

Věcné břemeno vedení oprav a údržby kanalizace.

Věcné břemeno přístupu na pozemek za účelem oprav a údržby štitové zdi domu (dle listiny).

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

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

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

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

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 94,52% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

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

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **N. Liberec Moskevská 27**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Moskevská 27, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

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

Domy byly postaveny a jsou využívány od roku 1908. Budova je průběžně rekonstruována a modernizována, má 5. NP. Budova je postavená na vlastním pozemku přibližně obdélníkového tvaru. Dům je s průchodem a vnitřním dvorem, skládá se z přední, boční a zadní části se samostatným vstupem. V krátkodobém horizontu je plánována výměna výlohy v přízemí, výměna kotle a vzduchotechniky, postupná modernizace prostor. Technický stav je dobrý.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 83,10% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **O. Čechtice čp. 16**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

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

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

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

rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje velmi dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **P. 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. Stavbě technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **9. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

## **Q. Ústí nad Labem, Mírové nám. 103/27**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Mírové náměstí 103/27, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804

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

Stavebně se jedná o komplex tvořený 2 částmi – původní dům s fasádou do Mírového náměstí, resp. na nároží s ulicí Fabiána Pulíře (po celkové rekonstrukci v roce 2003) a zcela nově vybudované části uzavírající celý blok podél uvedené ulice s průčelím orientovaným dále do Kostelního náměstí, resp. ulice U Kostela, včetně dostavby do původního vnitrobloku. Původní část stavby obsahuje 5 nadzemních podlaží a půdní prostor, nová přístavba pak v části 4 nadzemní podlaží, resp. z části 3 nadzemní podlaží.

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

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **R. Česká Lípa, U Synagogy 3001**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – U Synagogy 3001, k.ú. Česká Lípa 621382, obec Česká Lípa 561380

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

Nemovitost je budova postavená na vlastním pozemku jako obchodně administrativní, situovaná na okraji centra obce s možností parkování pro zákazníky, které je ve vlastnictví města. Atraktivita polohy nemovitosti je nadprůměrná.

Stáří nemovitosti je odhadováno na 15 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 53,41% pronajata a využívána.

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

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **S. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127**

### **1. Identifikace nemovitostí**

Objekt občanské vybavenosti

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

### **2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav**

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

Budovy jsou ekonomicky i technicky propojené.

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

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

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

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

Probíhá postupná modernizace vnitřních prostor u obou nemovitostí, v některých jednotkách proběhla v roce 2017 obnova podlahy, dále jsou v plánu v krátkodobém horizontu úpravy říms a fasády.

### **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 95,05% pronajaty a využívány.

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

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

## **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny



## **T. Ústí nad Labem – Masarykova 3124**

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

Objekt občanské vybavenosti

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

### ***2. Stručný popis nemovitosti a jejích 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 krátkodobém horizontu je plánovaná rekonstrukce vpusti (kanálového odtoku).

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

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejích provozování.

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

Budovy jsou z 71,91% pronajaty a využívány.

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

Nemovitosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

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

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

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

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

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

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

## **s) informace o účasti na nemovitostní společnosti**

Fond k 30.6.2018 má 100% majetkovou účast ve 3 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

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

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

Dne 21.6.2016 byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o., sídlo Břehová 43/3, Josefov, 110 00, Praha 1, IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 30.6.2018 byla určena ve výši 9 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

**1. Identifikace nemovitosti**

Bez nemovitosti.

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

Bez nemovitosti.

**3. Stručný popis nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**4. Popis závad nemovitosti**

Bez nemovitosti.

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

Bez nemovitosti.

**6. Technický stav nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**7. Účel nabytí nemovitosti**

Bez nemovitosti.

**8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

**9. Způsob ocenění nemovitosti**

Bez nemovitosti.

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

Dne 8.8.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti Solum Consulting, s.r.o., sídlo Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek, IČ: 26103621.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost a pozemky, vše zapsáno na LV 15805, katastrální pracoviště Písek, město Písek.

**1. Identifikace nemovitosti**

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek.

Katastrální území: 720755 Písek, Okres: CZ0314 Písek, Obec: 549240 Písek, List vlastnictví: 15805. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

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

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána pro zdravotnickou péči.

**3. Stručný popis nemovitosti**

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

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

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

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

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

#### **4. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

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

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

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

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky.

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

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitosti**

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

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

#### **9. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

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

Dne 8.11.2017 nabyt Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti AMULET Country, s.r.o., sídlo Nová cesta 1550/17, Krč, 140 00, Praha 4, IČ: 24273155.

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

#### **1. Identifikace nemovitostí**

Nemovitosti 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.

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

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

### **3. Stručný popis nemovitostí**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Budova č.p. 1182 na pozemku parc.č. 1273 je využívána pro montáž. Jsou zde robotické linky. Kolaudována v roce 2005. Je zde sociální zařízení pro zaměstnance. Budova je na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovým polyuretanovým pláštěm Kingspan. 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.*

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

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

Věcné břemeno cesty a stezky.

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

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

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

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky.

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

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitostí**

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

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

#### **9. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **t) další podstatné informace o nemovitostech, nemovitostních společnostech v majetku fondu**

Pokud někteří nájemci neplatí nájemné v řádných termínech, jsou proti nim uplatňovány sankce dle platných nájemních smluv, případně budou smlouvy vypovězeny a nahrazeny jinými nájemci.

Prostory, které nejsou pronajaty, jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu).

**ROZVAHA**

k

30.06.2018

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

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

Břehová 43/3

110000 Praha 1

27647188

Účetní období

2018

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ. a	AKTIVA	řád. č.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
b	c					
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	01	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry pojiřmané centřál	02	0	0	0	0
2a	státní cenné papíry	03	0	0	0	0
2b	ostatní	04	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	05	366 656	0	366 656	133 763
3a	splatné na požádání	06	366 656	0	366 656	133 763
3b	ostatní pohledávky	07	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	78 476	0	78 476	0
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0
4b	ostatní pohledávky	10	78 476	0	78 476	0
5	Dluhové cenné papíry	11	402 621	0	402 621	392 625
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0
5b	ostatních subjektů	13	402 621	0	402 621	392 625
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
7a	v bankách	16	0	0	0	0
7b	v ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	219 937	0	219 937	10
8a	v bankách	19	0	0	0	0
8b	v ostatních subjektech	20	219 937	0	219 937	10
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
9a	řizovací výdaje	22	0	0	0	0
9b	goodw ill	23	0	0	0	0
9c	ostatní	24	0	0	0	0
10	Hmotný majetek	25	739 126	0	739 126	740 101
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
10b	ostatní	27	739 126	0	739 126	740 101
11	Ostatní aktiva	28	14 139	0	14 139	8 743
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	416	0	416	149
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>1 821 371</b>	<b>0</b>	<b>1 821 371</b>	<b>1 275 391</b>

označ.	PASIVA	řád. č.	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
a	b	c		
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	155 521	172 933
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	155 521	172 933
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	0	0
2a	splatné na požádání	05	0	0
2b	ostatní závazky	07	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	12	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry	13	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	14	0	0
4	Ostatní pasiva	15	72 652	80 056
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	2 735	2 429
6	Rezervy	17	0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	18	0	0
6b	na daně	19	0	0
6c	ostatní	20	0	0
7	Podřízené závazky	21	0	0
8	Základní kapitál	22	0	0
8a	v tom: splacený základní kapitál	23	0	0
9	Emisní ážio	25	442 408	266 731
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	26	0	0
11a	povinné rezervní fondy a rizikové fondy	27	0	0
11b	ostatní rezervní fondy	29	0	0
11c	ostatní fondy ze zisku	30	0	0
12	Kapitálové fondy	33	1 037 469	692 935
13	Oceňovací rozdíly	34	40 903	10 235
13a	z majetku a závazku	35	20 739	10 235
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	20 164	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	58 224	36 404
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	11 459	13 668
	<b>PASIVA CELKEM</b>	41	<b>1 821 371</b>	<b>1 275 391</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**

30.06.2018

 Účetní období  
2018

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

 Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
TESLA investiční společnost, a.s.  
Břehová 43/3  
110000 Praha 1  
27647188

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ.	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
<b>1</b>	<b>Výnosy z úroku a podobné výnosy</b>	<b>01</b>	<b>8 770</b>	<b>7 204</b>
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	7 159	7 203
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>03</b>	<b>2 468</b>	<b>3 253</b>
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
<b>3</b>	<b>Výnosy z akcií a podílů</b>	<b>05</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	v tom:	06		
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem	07	0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	08	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílů	09	0	0
<b>4</b>	<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>10</b>	<b>49</b>	<b>47</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>11</b>	<b>19 498</b>	<b>12 449</b>
<b>6</b>	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>12</b>	<b>-61</b>	<b>-2 385</b>
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>13</b>	<b>27 310</b>	<b>27 183</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>15</b>	<b>2 041</b>	<b>1 960</b>
	z toho:	16		
9a	náklady na zaměstnance	17	0	0
9aa	mzdy a platy	18	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění	19	0	0
9b	ostatní správní náklady	20	2 041	1 960
<b>10</b>	<b>Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10a	použití rezerv k hmotnému majetku	22	0	0
10b	použití opravných položek k hmotnému majetku	23	0	0
10c	použití opravných položek k nehmotnému majetku	24	0	0
<b>11</b>	<b>Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
11a	odpisy hmotného majetku	26	0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku	27	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	28	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku	29	0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	30	0	0
<b>12</b>	<b>Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	33	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	34	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	35	0	0
<b>13</b>	<b>Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	37	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky	38	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	39	0	0
<b>14</b>	<b>Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15</b>	<b>Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>16</b>	<b>Použití ostatních rezerv</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>Tvorba ostatních rezerv</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>18</b>	<b>Použití ostatních opravných položek</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19</b>	<b>Tvorba ostatních opravných položek</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>20</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>46</b>	<b>12 062</b>	<b>14 387</b>
<b>21</b>	<b>Mimořádné výnosy</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22</b>	<b>Mimořádné náklady</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>Daň z příjmu</b>	<b>50</b>	<b>603</b>	<b>719</b>
<b>25</b>	<b>Podíl na ziscích (ztrátách) dceřiných a přidružených společností</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>26</b>	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>52</b>	<b>11 459</b>	<b>13 668</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>53</b>	<b>12 062</b>	<b>14 387</b>