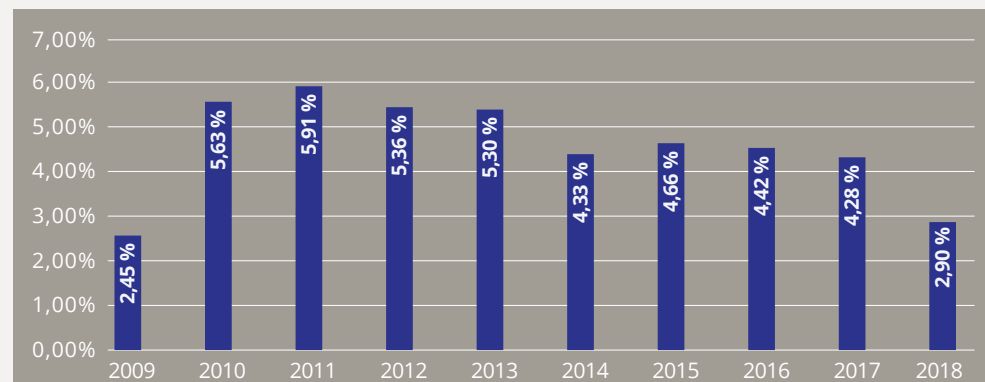
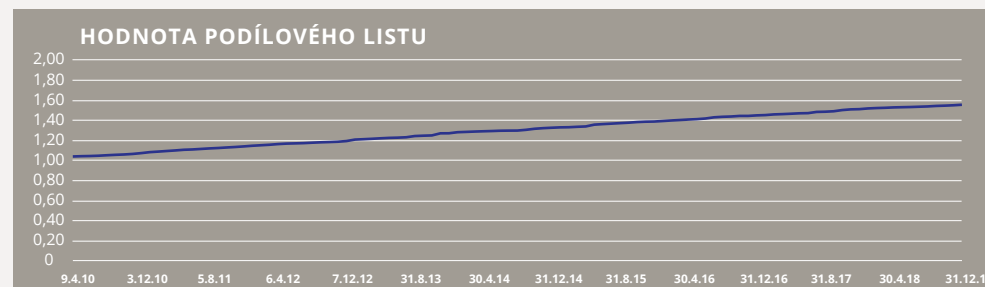


## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název:..... Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
 ..... TESLA investiční společnost, a.s.  
 ISIN: ..... CZ0008473139  
 Typ fondu: ..... Speciální fond nemovitostní, OPF  
 Rizikovost fondu: ..... Střední  
 Depozitář fondu:..... Československá obchodní banka, a.s.  
 Správce fondu: ..... TESLA investiční společnost, a.s.  
 Měna: ..... CZK  
 Datum založení: ..... 27.4.2009  
 Vlastní kapitál fondu:..... 1 802 536 741 Kč  
 Vstupní poplatek\*: ..... 3,0 %  
 Výstupní poplatek\*: ..... 0,00 % - 1,00 %  
 Poplatek za správu: ..... 2,50 % z výše vlastního kapitálu  
 Minimální investice: ..... 500 Kč  
 Doporučený investiční horizont: ..... min. 5 let  
 Stanovení aktuální hodnoty PL: ..... Jednou měsíčně  
 Informace k datu: ..... 31.12.2018  
 Výkonnost podílového fondu od založení. .... 55,56 %  
 Výkonnost podílového fondu od začátku roku 2018. .... 2,90 %  
 Výkonnost podílového fondu vůči předcházejícímu měsíci 0,34 %  
 Výkonnost podílového fondu za poslední 3 měsíce ..... 0,76 %

## Proč investovat do nemovitostního fondu

- Investice do nemovitostního fondu nabízí investorům relativně stabilní výnos, který přichází z běžných příjmů nájemného a z případného růstu hodnoty nemovitosti.
- Investice do podílových listů nemovitostního fondu je vhodným nástrojem diverzifikace investičního portfolia - vývoj hodnoty nemovitostí obvykle nekopíruje standardní ekonomické cykly. Jedná se tedy o aktiva velmi málo závislá na vývoji např. akciových nebo dluhopisových trhů.
- Nemovitostní fondy jsou charakteristické tím, že v jejich majetku jsou hmatatelná, viditelná a ocenitelná aktiva (nemovitosti).
- Nemovitá aktiva jsou méně kolísavá a citlivá než jiné investiční tituly (nemovitostní trh je charakterizován dlouhodobými procesy).
- Likvidita fondu je povinně zajištěna min. 20% podílem rychle likvidních aktiv (především spořicí účty, likvidní dluhopisy se splatností do 3 let).
- Zisk z prodeje podílových listů je osvobozen od daně z příjmů fyzických osob nepodnikatelů, jestliže mezi nákupem a prodejem podílových listů uplynulo období 3 let nebo v daném roce nepřekročil objem prodaných podílových listů hodnotu 100 000,- Kč včetně.



# KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAGERA

4. ČTVRTLETÍ  
2018

Ke konci měsíce listopadu jsme zrealizovali nákup Alzheimer centra ve Svobodě nad Úpou za celkovou pořizovací cenu 105.219.200,- Kč. Alzheimer centrum je zdravotnické zařízení, kde je poskytována odborná zdravotnická a rehabilitační péče pro lidi s Alzheimerovou chorobou a jinými druhy demence. Současně s nákupem byla podepsána nájemní smlouva s dobou nájmu 25 let a možností prodloužení doby nájmu na dalších 10 let. Nájemce Alzheimer centra má dlouhodobou praxi s provozováním tohoto typu zdravotnických zařízení.

V průběhu měsíce prosince jsme provedli kompletní rekonstrukci střechy na objektu v Jesenici u Prahy.

V měsíci prosinci jsme objednávali výrobu atypických dveří do prostoru sociálních zařízení pro veřejnost v OC SEVER, v Ústí nad Labem. Dveře budou osazeny elektronickým mincovníkem a napojeny na EPS. Vzhledem k neutěšenému stavu sociálních zařízení pro veřejnost, namontované dveře s elektronickým mincovníkem a kamerovým střežením pomůžou udržet pořádek v obchodním centru.



**Ing. Jan Ducháč**  
Portfolio manager

## Investiční cíle

Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků investorů na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí. Fond se snaží o konzervativní přístup k riziku, investiční politika je zaměřena na sektor trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí generujících výnosy na území České republiky. Fond není striktně zaměřen na určité průmyslové odvětví. Za účelem dosažení investičního cíle Fond kupuje a nadále bude kupovat nemovitosti, příp. podíly na nemovitostních společnostech, které mohou tvořit až 80% majetku Fondu. Fond umožňuje podílníkům participovat na nemovitostním trhu. Nemovitostní aktiva jsou však méně likvidní aktiva. Fond vedle běžného investování nepravidelných jednorázových částek nabízí Termínové nákupy podílových listů na období 12, 24, 36 a 60 měsíců.

## Rizikový profil

Fond se zaměřuje na menší komerční nemovitosti – administrativní a výrobní prostory, haly, objekty k bydlení na území České republiky s výnosem z pronájmu. V současnosti představuje portfolio fondu dvacet šest nemovitostí. Pro Fond má podstatný význam riziko nedostatečné likvidity, které nelze zcela vyloučit, spočívající v tom, že určitý majetek Fondu nebude zpeněžen včas za přiměřenou cenu a Fond proto nebude schopen včas dostát závazkům ze žádostí o zpětný odkup podílových listů např. z důvodu vlivu změn vývoje tržního prostředí na ceny a hodnoty vlastněného majetku, rizika vypořádání spojeného s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu včasného nezaplacení protistrany, rizika ztráty vlivem nedostatků, selhání vnitřních procesů, lidského faktoru či vlivem vnějších událostí.



**UPOZORNĚNÍ** Toto je propagační sdělení investiční společnosti TESLA investiční společnost (dále jen „TESLA IS“), týkající se fondu kolektivního investování Realita nemovitostní otevřený podílový fond, TESLA investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“). Jeho účelem není nahradit statut Fondu, sdělení klíčových informací Fondu ani poskytnout jejich shrnutí. TESLA IS podléhá dohledu České národní banky, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, www.cnb.cz.

Investice Fondu s sebou nese rizika. **Hodnota investice může v průběhu času kolísat a návratnost investované částky není zaručena.** Fond může v souladu se svým statutem investovat do nemovitostí a nemovitostních společností, případně dalších aktiv. Bližší informace jsou uvedeny ve statutu Fondu a sdělení klíčových informací Fondu. Tyto dokumenty lze získat v českém jazyce v elektronické podobě na internetových stránkách [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz) a v listinné podobě v sídle TESLA IS.

**Informace o výkonnosti podílových listů Fondu se týkají minulosti,** konkrétně období uvedeného u příslušných informací v tomto dokumentu. Fond existuje od roku 2009. Historická výkonnost Fondu je počítána v CZK/Kč. Poplatky spojené s vydáváním a odkupováním podílových listů Fondu nejsou ve výpočtu výnosu zahrnuty; ostatní poplatky a náklady zahrnuty jsou. **Upozorňujeme, že výkonnost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů.** Zdroj informací: statistické údaje TESLA investiční společnost, a.s., výroční zprávy Fondu a historie vývoje hodnoty podílového listu Fondu dostupné na [www.teslainvest.cz](http://www.teslainvest.cz).

Daňový režim závisí na individuálních poměrech každého investora a v budoucnosti se může změnit.