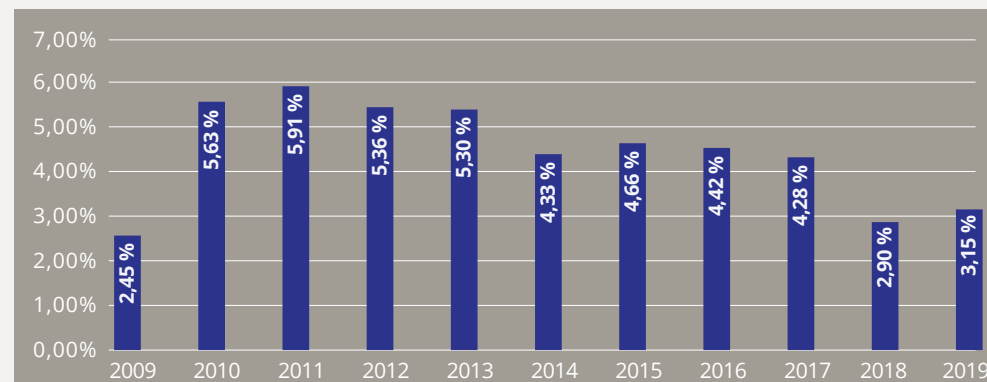
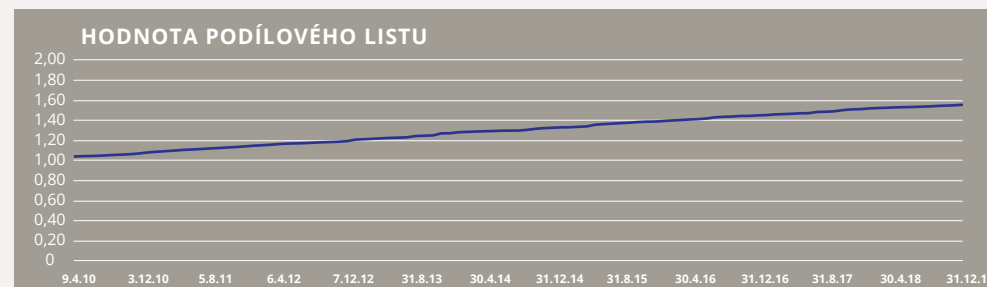


ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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: 2 096 271 443 Kč
 Maximální vstupní poplatek*: 0,0 %
 Výstupní poplatek*: 0,00 % - 1,00 %
 Poplatek za správu: 2,50 % z výše vlastního kapitálu
 Minimální investice: 500 Kč
 Doporučený investiční horizont: min. 3 roky
 Stanovení aktuální hodnoty PL: Jednou měsíčně
 Informace k datu: 31.1.2020
 Výkonnost podílového fondu od založení: 60,85 %
 Výkonnost podílového fondu od začátku roku 2020: 0,24 %
 Výkonnost podílového fondu vůči předcházejícímu měsíci 0,24 %
 Výkonnost podílového fondu za poslední 3 měsíce 0,88 %

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



Vážení klienti,

děkujeme Vám za Vaši projevenou důvěru. Přinášíme Vám shrnutí činnosti fondu za uplynulý rok 2019.

V průběhu roku došlo k následujícímu vývoji v portfoliu fondu REALITA:

- V březnu 2019 byla provedena oprava střechy na nemovitosti U Synagogy č.p. 3001 v České Lípě.
- V červnu 2019 byl po kolaudaci spuštěn do provozu nový osobní výtah v zadním traktu budov Revoluční 178/3 a 177/5 v Ústí nad Labem. Výtah obsluhuje obě propojené budovy a výrazně zvyšuje komfort v dostupnosti vyšších pater a potenciál využití těchto budov, které se nacházejí v historickém jádru Ústí nad Labem.
- V lázeňském areálu Lázní Bohdaneč v průběhu června 2019 proběhla oprava střešního pláště kolonády služeb a výměna oken na pavilonu Jubilejní II. Tyto a další naplánované úpravy udržují areál ve výborném technickém stavu a podporují tak neustále stoupající poptávku klientů po rehabilitačních, ozdravných a relaxačních pobytech.
- V průběhu července 2019 byla provedena rekonstrukce vytápění v administrativní budově v České Lípě, která se nachází na adrese U Synagogy č.p. 3001. Vytápění nemovitosti bylo optimalizováno s ohledem na snížení výše nákladů a na ekonomiku provozu, a to tak, že bylo rozděleno na jednotlivé větve. Každý nájemce je napojen na samostatnou větev vytápění tak, aby nedocházelo k unikům tepla v mezi-prostorech a bylo dosaženo hospodárnějšího způsobu využití tepla v jednotlivých částech nemovitosti.
- V průběhu září 2019 byla úspěšně dokončena sanace a celkový úklid sklepních prostor v nemovitosti Moskevská 27 v Liberci.
- V září 2019 proběhl plánovaný nákup nových nemovitostí do portfolia fondu REALITA – administrativní areál v Jesenici u Prahy, na adrese Nákupní č.p. 995 a č.p. 1420, za celkovou pořizovací cenu 79.422.900,- Kč. Jedná se o dvě propojené administrativní budovy. Objekty jsou ve výborném technickém stavu a jsou obsazeny stabilními nájemci. Nákup administrativního areálu s 8% výnosem je v souladu s investiční strategií fondu Realita. Budovy jsou situované v jihovýchodní

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 rezidenčního 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.

- části obce, v dostupnosti Pražské integrované dopravy a v přímém napojení na dálniční síť D1 a D5. K budovám náleží parkovací stání, zpevněná plocha a sadová úprava.
- V říjnu 2019 pokračovaly přípravné práce v rámci projektu rekonstrukce terasy budovy Masarykova 32, Ústí nad Labem. Byly provedeny sondy do stávající konstrukce, a tyto zjištěné informace slouží jako podklad pro připravovanou projektovou dokumentaci rekonstrukce terasy. Samotné stavební práce jsou plánovány na rok 2020.
- Na podzim 2019 byly zahájeny přípravné práce na projektu rekonstrukce schodiště a přilehlých prostor v budově Masarykova 28, Ústí nad Labem.
- V průběhu listopadu 2019 začala jednání o prodeji nemovitosti v Jesenici, na adrese Budějovická č.p. 922. Cílem projektu v krátkodobém horizontu je prodat nemovitost se ziskem a v dlouhodobém horizontu tak získané prostředky investovat do projektů, kde bude možné nakoupit nemovitosti v lepším technickém stavu a se stabilnějšími nájemci a stabilnějším výnosem. Tím bude dosaženo výhodnějšího zhodnocení portfolia nemovitostí fondu REALITA. Tato nemovitost by v blízké budoucnosti vyžadovala značné investice do vylepšení technického stavu a do modernizace vybavení. Dále existuje velká pravděpodobnost, že by někteří z nájemců mohli skončit v dohledné době a také z hlediska územního plánování je další rozvoje uvedené nemovitosti velmi obtížný. Na základě výše uvedeného je tak nabízená cena velmi výhodná a ve prospěch podílníků fondu REALITA.
- Během prosince 2019 bylo dojednáno prodloužení nájemní smlouvy se společností Vodafone v Jažlovicích u Prahy. Smlouva byla prodloužena o dalších 10 let, toto prodloužení garantuje dlouhodobě zajištěný výnos z této nemovitosti.
- V průběhu celého roku 2019 se v souladu se strategií fondu REALITA dále snižovalo zadlužení fondu z 8,18% na současných 5,48% vůči vlastnímu kapitálu fondu REALITA. Likvidní prostředky fondu jsou dále alokovány na krátkodobých termínovaných vkladech bank.



Ing. Jan Ducháč
Portfolio manager

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. Blíží 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 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.

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