

# Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.  
zpracovaná k 30. červnu 2016

## a) Název podílového fondu a ISIN

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

## b) Investiční společnost, která fond obhospodařuje

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: WMS 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

**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 dále z nemovitostní složky. Přehled nemovitostí jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

<b>Adresa – obec</b>	<b>Adresa – ulice</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Katastrální území</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Pořizovací cena</b>
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	7 300 tis. Kč	6 527 tis. Kč
Ústí nad Labem	Revoluční 177,178	2620/1, 2621/1	Ústí nad Labem	69 000 tis. Kč	69 058 tis. Kč
Liberec	5. května 159	st. 27	Liberec	18 000 tis. Kč	17 317 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Na Lužci 658	st. 2153/1, st. 2153/2, st. 2152/2, st. 1144/34	Lázně Bohdaneč	11 950 tis. Kč	11 037 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
Kralupy nad Vltavou	Rybova 17	St. 5/2	Kralupy nad Vltavou	8 450 tis. Kč	13 355 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	23 300 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	27 700 tis. Kč	26 520 tis. Kč
Liberec	Moskevská	135	Liberec	42 354 tis. Kč	42 354 tis. Kč
Prachatice	Nádražní 67	St. 1654	Prachatice	16 000 tis. Kč	14 708 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	54 900 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Čechtice	Čechtice	St. 27	Čechtice	32 442 tis. Kč	32 442tis. Kč

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

<b>ISIN</b>	<b>Název</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Pořizovací cena</b>
CZ0000000492	JTFG IV 5,2 17	72 071 tis. Kč	69 060 tis. Kč
CZ0003513012	EPH 4,20 18	108 057 tis. Kč	103 220 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 30.6.2016: 326 303 621 ks

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

V prvním pololetí 2016 nebyla nabyta ani prodána žádná nemovitost za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků.

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

V tabulce je uvedena skladba majetku. Od počátku roku se mírně snížil podíl nemovitostní složky portfolia zejména díky rychlejšímu nárůstu finančních prostředků (investovaných do dluhopisů) nákupem podílových listů podílníky než nárůst objemu investic do nových nemovitostí. V druhém pololetí předpokládáme další nákup nových nemovitostí do portfolia fondu, ale i prostřednictvím nemovitostních společností. Tím by mělo dojít k ještě ke zvýšení podílu investic do nemovitostních společností.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	221 855 205,00	32,09%	47,93%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	398 871 218,00	57,69%	86,17%
Majetkové účasti v NS	10 000,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	67 350 907,89	9,74%	14,55%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	945 227,83	0,14%	0,20%
Ostatní aktiva	2 340 600,77	0,34%	0,51%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>691 373 159,49</b>	<b>100,00%</b>	<b>149,37%</b>
Přijaté půjčky	184 950 283,70	26,75%	39,96%
Výnosy příštích období	1 414 192,52	0,20%	0,31%
Závazky	42 142 374,75	6,10%	9,10%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>462 866 308,52</b>	<b>66,95%</b>	<b>100,00%</b>

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

Úplata investiční společnosti: 4 013 164,74 Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK)

**m) Údaje o úplatě depozitáři a další náklady**

Úplata depozitáři: 1 214 992,72,- Kč. Další náklady jsou uvedeny v příložených výkazech fondu.

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

Údaje k:	FK	FK/PL
30. 6. 2016	462 866 308,52 Kč	1,4185 Kč

**o) 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 57%.

***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***

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 86,10 % 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**

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.

## **C. Výrobní a skladovací haly s ubytovnou Borohrádek**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Průmyslový objekt

Ubytovací zařízení

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 35 a nemovitosti na stavebních pozemcích 306 a 958 bez čp/če, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

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

Ubytovna – v průměrném technickém stavu. Míra opotřebení stavby provedená odborným odhadem je 55 %, stáří 42 let

Výrobní haly – v průměrném technickém stavu, míra opotřebení 70 % stáří 35 – 37 let

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Po prodeji části areálu není momentálně pronajata.

### **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**

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.

## **D. 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 90 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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch 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.

### **E. Administrativní budova Borohrádek**

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

Administrativní objekt

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 586, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

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

Budova má jedno nadzemní podlaží, v části dvě nadzemní podlaží a v malé části jedno podzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce tvoří zdivo. Střecha je převážně sedlová. Stáří budovy je 41 let. Budova se nachází v průměrném technickém stavu.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova momentálně není pronajata a využívána, hledá se nový nájemce.

#### **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**

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.

### **F. Rodinný dům Štěpánov nad Svratkou**

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

Objekt k bydlení

Adresa – Štěpánov nad Svratkou č.p. 78, k.ú. Štěpánov nad Svratkou č. 763462, obec 596884 Štěpánov nad Svratkou.

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

Jedná se o zděný netypový objekt krajní řadový se sedlovou a pultovou střechou, má 1NP, je částečně podsklepený a má využití podkroví. Stáří 85 let. Technický stav odpovídá jejímu stáří.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje. Došlo ke změně účelu za účelem jejího provozování, neboť nemovitost je pronajata a využívána. Dopady této změny jsou pozitivní ve smyslu pravidelného měsíčního výnosu.

#### **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**

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.

### **G. Rodinný dům Nový Bydžov**

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

Objekt k bydlení

Adresa – Nový Bydžov Třída B. Smetany č.p. 1253, k.ú. Nový Bydžov 707163, obec 570508 Nový Bydžov

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

Jedná se o netypový objekt krajní řadový se sedlovou střechou, má 1NP, je nepodsklepený a bez využitého podkroví. Stavba z roku 1907, modernizována v roce 1986. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu a svědčí o podprůměrné údržbě.

#### **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**

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.

### **H. Kralupy nad Vltavou**

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

Objekt pro výrobu

Adresa – Kralupy nad Vltavou Rybova 17, k.ú. Kralupy nad Vltavou č. 672718, obec 534951 Kralupy nad Vltavou

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

Základní část domu pochází z roku 1910, dům v současné podobě byl dokončen po 2. světové válce. V roce 1983 byl objekt rekonstruován na výrobu lahůdek, další rekonstrukce proběhly v r. 2005, 2010 – 2011. Technický stav hlavní stavby je výborný, stav vedlejší stavby je dobrý.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 10,2 % pronajata a využívána. Momentálně nevyužité části se nabízejí k pronájmu.

#### **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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78.

Zapsáno věcné břemeno trpět imise z provozovny v objektu pro bytové jednotky v budově č.p. 5 a 9.

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **I. 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 16 let. Technický stav budovy je dobrý, v průběhu let 2011 – 2012 byly provedeny stavební úpravy s vestavbou bazénů.

### ***3. Účel nabytí nemovitosti***

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 43 % 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***

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **J. 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 30 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě.

### ***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***

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/02/CINV/02/27647188 do výše 10.437 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **K. 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 autopotřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří budovy je 18 let. Součástí je další objekt s automyčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 41 let.

## **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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/05/NCINV/01/27647188 do výše 21.000 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **L. 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 90 let. Technický stav je velmi dobrý.

### **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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/13/NCINV/01/27647188 do výše 21.000 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **M. 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 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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/20/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **N. 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 poměrně 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.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 71% 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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/15/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **O. 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. Let a v roce 1993 upravenou větší rekonstrukcí do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní

stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 59,5% 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**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/19/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 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.

## **P. 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. Technický stav je dobrý a odpovídá stáří.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 50 % 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**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou, která vycházela zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Je potřeba dokončit modernizaci bytu ve 3.NP.

## **Q. Jažlovice**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými protory

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**

Zástavní právo smluvní:

A)

budoucí dluhy do výše 1.281.000,- EUR, které budou vznikat ode dne podpisu zástavní smlouvy do 25.8.2030

B)

- dluh ve výši 11.352.500,- CZK s příslušenstvím

- budoucí dluhy do výše 21.000.000,- CZK, které budou vznikat ode dne podpisu zástavní smlouvy do 31.10.2024

C)

- dluh ve výši 29.133.199,69 CZK s příslušenstvím

- budoucí dluhy do výše 52.500.000,- CZK, které budou vznikat ode dne podpisu zástavní smlouvy do 30.4.2030

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.

## **R. 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 50 roků. 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. 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 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**

Zástavní právo smluvní - k zajištění existujících dluhů vzniklých na základě smlouvy o investičním úvěru reg. č. NDP/01/NCINV/01/27647188 ve výši 11 180 500 CZK a dále všech budoucích souvisejících dluhů které budou vznikat do 31.10.2024 až do výše jistin všech zajištěných dluhů 21 000 000 CZK

- k zajištění existujících dluhů vzniklých na základě smlouvy o investičním úvěru reg.

č. NDP/01/NCINV/02/27647188 ve výši 29 016 285,43 CZK a dále všech budoucích souvisejících dluhů které budou vznikat do 30.4.2030 až do výše jistin všech zajištěných dluhů 52 500 000 CZK

- k zajištění existujících dluhů vzniklých na základě smlouvy o investičním úvěru reg.

č. NDP/01/NCINV/03/27647188 ve výši 1 220 000 EUR a dále všech budoucích souvisejících dluhů které budou vznikat do 25.8.2030 až do výše jistin všech zajištěných dluhů 1 281

000 EUR.

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.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **S. 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. 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 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**

Zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s.

Zástavní právo smluvní

- Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02127647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/01/27647188, které budou vznikat od podpisu zástavní smlouvy k nemovitostem do 31.10.2024 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 21.000.000,- CZK. Existující, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.

NDP/0013/CINV/02/27647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/01/27647188, tj. zejména dluhy týkající se úhrady jistiny úvěru ve výši 11.300.000,- CZK a příslušenství.

- Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02/27647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/02/27647188, které budou vznikat od podpisu zástavní smlouvy k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02/27647188 do 30.04.2030 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 52.500.000,- CZK.

Existující, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.

NDP/0013/CINV/02127647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/02/27647188, tj. zejména dluhy týkající se úhrady jistiny úvěru ve výši 50.000.000,- CZK a příslušenství.

- Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02/27647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/03/27647188, které budou vznikat od podpisu zástavní smlouvy k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02/27647188 do 31.08.2030 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 1.281.000,- EUR.

- Existující, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č.

NDP/0013/CINV/02/27647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo NDP/01/NCINV/03/27647188, tj. zejména dluhy týkající se úhrady jistiny úvěru ve výši 1.220.000,- EUR a příslušenství.

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.

### **T. 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. Budova je postavená na vlastním pozemku přibližně obdélníkového tvaru. 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 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**

Zástavní právo smluvní

- Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02127647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo ZN/0004/NCINV/05/27647188, vzniklé na základě Smlouvy o investiční úvěru reg. číslo NDP/0001/NCINV/05/27647188 uzavřené dne 15.6.2016 mezi Raiffeisenbank a.s. a WMS investiční společnost, a.s., jednající na účet Realita nemovitostní OPF, WMS investiční společnost, a.s., které budou vznikat od uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0004/NCINV/05/27647188 do 31.8.2031 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 86.100.000,- CZK.

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **U. 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**

Zástavní právo smluvní

- Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0013/CINV/02127647188 vzniklé na základě Smlouvy o investičním úvěru reg. číslo ZN/0004/NCINV/05/27647188, vzniklé na základě Smlouvy o investiční úvěru reg. číslo NDP/0001/NCINV/05/27647188 uzavřené dne 15.6.2016 mezi Raiffeisenbank a.s. a WMS investiční společnost, a.s., jednající na účet Realita nemovitostní OPF, WMS investiční společnost, a.s., které budou vznikat od uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. ZN/0004/NCINV/05/27647188 do 31.8.2031 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 86.100.000,- CZK.

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

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou, která vycházela zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

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

Byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o. IČ: 05176824.

#### **q) další podstatné informace o nemovitostech 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

30.06.2016

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

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

Břehová 43/3

110000 Praha 1

27647188

Účetní období

2016

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 300/2002 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	67 351	0	67 351	11 907
3a	splatné na požádání	06	67 351	0	67 351	11 907
3b	ostatní pohledávky	07	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	0	0	0	0
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0
4b	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	11	221 855	0	221 855	114 370
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0
5b	ostatních subjektů	13	221 855	0	221 855	114 370
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	10	0	10	0
8a	v bankách	19	0	0	0	0
8b	v ostatních subjektech	20	10	0	10	0
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
9a	řizovací výdaje	22	0	0	0	0
9b	goodwill	23	0	0	0	0
9c	ostatní	24	0	0	0	0
10	Hmotný majetek	25	398 871	0	398 871	167 196
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
10b	ostatní	27	398 871	0	398 871	167 196
11	Ostatní aktiva	28	3 167	0	3 167	3 997
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	119	0	119	57
14	<b>AKTIVA CELKEM</b>	31	<b>691 373</b>	<b>0</b>	<b>691 373</b>	<b>297 527</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	184 950	70 384
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	184 950	70 384
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	42 142	12 197
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	1 414	227
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	102 386	35 755
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	326 304	157 555
13	Oceňovací rozdíly	34	5 461	5 348
13a	z majetku a závazku	35	0	0
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	20 742	17 100
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	7 974	-1 039
	<b>PASIVA CELKEM</b>	41	<b>691 373</b>	<b>297 527</b>

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**

30.06.2016

 Účetní období  
2016

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

 Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
WMS 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>4 232</b>	<b>2 847</b>
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	4 185	2 834
<b>2</b>	<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>03</b>	<b>1 788</b>	<b>1 146</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>14</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>11</b>	<b>5 383</b>	<b>2 677</b>
<b>6</b>	<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>12</b>	<b>2 174</b>	<b>-401</b>
<b>7</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>13</b>	<b>10 529</b>	<b>9 728</b>
<b>8</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>8 654</b>
<b>9</b>	<b>Správní náklady</b>	<b>15</b>	<b>1 392</b>	<b>423</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	1 392	423
<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>8 386</b>	<b>-709</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>412</b>	<b>330</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>7 974</b>	<b>-1 039</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>53</b>	<b>8 386</b>	<b>-709</b>