

Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.
zpracovaná k 30. červnu 2017

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) **Údaje o činnosti obhospodařovatele**

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:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
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
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 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	27 827 tis. Kč	26 646 tis. Kč
Liberec	Moskevská	135	Liberec	42 800 tis. Kč	42 382 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	55 900 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Čechtice	Čechtice	St. 27	Čechtice	34 300 tis. Kč	33 772tis. Kč
Rančířov	Rančířov 1	st. 28/1	Rančířov	47 300 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	133 050 tis. Kč	132 606 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 029 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	84 075 tis. Kč	84 075 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 012 tis. Kč	52 012 tis. Kč

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

ISIN	Název	Reálná hodnota	Pořizovací cena
CZ0000000492	JTFG IV 5,2 17	88 581 tis. Kč	87 510 tis. Kč
CZ0003513012	EPH 4,20 18	156 912 tis. Kč	155 010 tis. Kč
CZ0003515199	JTFG VII 3,00_19	137 754 tis. Kč	138 078 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 30.6.2017: 692 935 235 ks

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

Nákup nemovitosti v Ústí nad Labem, Masarykova 3124/32, který byl realizován za cenu o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků znalců nebo členů výboru odborníků.

Nemovitost se nachází u hlavní tepny v samotném centru města v nedaleké vzdálenosti od hlavního náměstí. Objekt má velice dobrý přístup a dopravní spojení MHD (zastávka trolejbusu je ve vzdálenosti cca 20 m). Jedná se o řadový objekt občanské vybavenosti, který je využíván jako prodejní a obchodní plocha se zázemím. Objekt má 2 nadzemní podlaží a jedno podzemní, je zde možnost parkování na veřejném parkovišti přímo u objektů. V roce 2016 proběhla celková rekonstrukce a modernizace 1. nadzemního podlaží, kde je nová prodejna BILLA. Objekt je v dobrém stavebně-technickém stavu, a je pečlivě spravována a udržována.

Kupní cena při použití výnosové metody je sice o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků vypracovaných výnosovou metodou, a to převážně z důvodu metodologie, která se používá při vypracování posudku výnosovou metodou, ve které se používají velmi vysoké náklady na roční opravy a údržby. Tyto náklady se automaticky vypočítávají jako určité procento z reprodukční ceny nemovitosti, a to i přes skutečnost, že uvedená výše nákladů neodpovídá skutečnému stavu a požadavkům na údržbu a opravu nemovitosti, které jsou reálně mnohem nižší. Dalším ovlivňujícím faktorem, který vedl k nákupu této nemovitosti je to, že v bezprostřední blízkosti máme již koupeny do svého portfolia nemovitosti Masarykova 3126/24 a 3127/28, které jsou ekonomicky navázány na tuto nemovitost.

V této nemovitosti je hlavním nájemcem prodejna potravin BILLA, která v roce 2016 provedla rekonstrukci, nájemní smlouva je na 5 let s opcí, a dále stabilními nájemci, kteří jsou dlouhodobě v této nemovitosti.

k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Růstem aktiv a vlastního kapitálu se oproti konci roku 2016 změnil podíl v jednotlivých složkách majetku. Od počátku roku se 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 a to i prostřednictvím nemovitostních společností. Tím by mělo dojít 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)	392 625 105,00	30,78%	38,49%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	740 101 256,20	58,03%	72,56%
Majetkové účasti v NS	10 000,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	133 761 957,13	10,49%	13,11%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	2 896 207,90	0,23%	0,28%
Ostatní aktiva	5 996 016,85	0,47%	0,59%
Aktiva Celkem	1 275 390 543,08	100,00%	125,04%
Přijaté půjčky	172 932 557,37	13,56%	16,95%
Výnosy příštích období	2 429 135,17	0,19%	0,24%
Závazky	80 055 963,48	6,28%	7,85%
Vlastní kapitál	1 019 972 887,06	79,97%	100,00%

l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti: 11 314 935,56 Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK)

m) Údaje o úplatě depozitáři a další náklady

Úplata depozitáři: 1 076 117,82 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. 2017	1 019 972 887,06 Kč	1,4720 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 zasíťované. 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%. V roce 2017 je plánována oprava fasády a s výhledem do budoucna rekonstrukce oken.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 76,40% 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 77,70 % 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 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. Opatření 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.

D. 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 momentálně nepronajata. Prostory 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.

E. 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. Střeška je sedlová. Stáří budovy je cca 19 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

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.

F. 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 32 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.

G. 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 19 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.

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.

H. 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 oprava fasády. 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.

CH. 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.

I. 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 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

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.

J. 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 nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 68,79% 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.

K. 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 prostorů 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 45,77 % 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

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

L. 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

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.

M. 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 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 re-kolaudován 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 momentálně nepronajata. Prostory 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 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.

N. 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. V roce 2017 je plánováno zahájení výstavby výtahu, který propojí obě budovy.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 96,53% 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) zřídit, provozovat opravovat a udržovat rozvodné tepelné zařízení na pozemku p.č. 2621/1, též právo mít na pozemku obslužné zařízení, jakož i právo provádět na tomto zařízení úpravy, výměny a modernizaci včetně jeho odstranění.

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

O. 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 80,20% 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

P. 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

Q. Rančívov čp. 1

1. Identifikace nemovitosti

Stavba ubytovacího zařízení

Adresa – Rančívov čp. 1, k.ú. Rančívov 739286, obec 587176 Rančívov

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 Rančívov), orientovaný provozně na kongresovou, konferenční turistiku. Stavebně technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá.

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

R. 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

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

S. 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 76,3% 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

T. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti 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. V roce 2017 proběhne částečná úprava vnitřních prostor. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 88,85% 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 nemovitostem

K nemovitostem se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitostí

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

U. Ústí nad Labem – Masarykova 3124

1. Identifikace nemovitostí

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitostí a jejich 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. Atraktivita polohy budovy je nadprůměrná. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace.

3. Účel nabytí nemovitostí

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejich provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budovy jsou z 83,30% 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 nemovitostem

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, Dluhy specifikované v zástavní smlouvě k nemovitostem č. NDP/0036/CINV/05/27647188 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/0001/NCINV/05/27647188 do 31.8.2031 až do celkové výše jistin všech zajištěných dluhů 86.100.000,- CZK.

7. Způsob ocenění nemovitostí

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitostí

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

s) informace o účasti na nemovitostní společnosti

Fond má účast v nemovitostní společnosti Nemovitostní alfa, s.r.o. IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 30.6.2017 byla určena ve výši 10 tis. Kč, která se rovná vloženému základnímu kapitálu.

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		Název, sídlo a IČ účetní jednotky					
30.06.2017		Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.					
Účetní období		Břehová 43/3					
2017		110000 Praha 1					
		27647188					
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 pojižmané centrální	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	133 763	0	133 763	67 351	
3a	splatné na požádání	06	133 763	0	133 763	67 351	
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	392 625	0	392 625	221 855	
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0	
5b	ostatních subjektů	13	392 625	0	392 625	221 855	
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	10	
8a	v bankách	19	0	0	0	0	
8b	v ostatních subjektech	20	10	0	10	10	
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0	
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0	
9b	goodwill	23	0	0	0	0	
9c	ostatní	24	0	0	0	0	
10	Hmotný majetek	25	740 101	0	740 101	398 871	
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0	
10b	ostatní	27	740 101	0	740 101	398 871	
11	Ostatní aktiva	28	8 743	0	8 743	3 167	
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0	
13	Náklady a příjmy příštích období	30	149	0	149	119	
14	AKTIVA CELKEM	31	1 275 391	0	1 275 391	691 373	

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	172 933	184 950
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	172 933	184 950
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	80 056	42 142
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	2 429	1 414
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	266 731	102 386
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	692 935	326 304
13	Oceňovací rozdíly	34	10 235	5 461
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	36 404	20 742
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	13 668	7 974
	PASIVA CELKEM	41	1 275 391	691 373

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

30.06.2017

 Účetní období
2017

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
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	01	7 204	4 232
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	7 203	4 185
2	Náklady na úroky a podobné náklady	03	3 253	1 788
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
3	Výnosy z akcií a podílů	05	0	0
	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
4	Výnosy z poplatků a provizí	10	47	14
5	Náklady na poplatky a provize	11	12 449	5 383
6	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	12	-2 385	2 174
7	Ostatní provozní výnosy	13	27 183	10 529
8	Ostatní provozní náklady	14	0	0
9	Správní náklady	15	1 960	1 392
	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	1 960	1 392
10	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	21	0	0
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
11	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku	25	0	0
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
12	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dříve odepsaných pohledávek	31	0	0
		32		
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
13	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	36	0	0
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
14	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	41	0	0
16	Použití ostatních rezerv	42	0	0
17	Tvorba ostatních rezerv	43	0	0
18	Použití ostatních opravných položek	44	0	0
19	Tvorba ostatních opravných položek	45	0	0
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	46	14 387	8 386
21	Mimořádné výnosy	47	0	0
22	Mimořádné náklady	48	0	0
23	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	49	0	0
24	Daň z příjmu	50	719	412
25	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřinných a přidružených společností	51	0	0
26	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	52	13 668	7 974
***	Výsledek hospodaření před zdaněním	53	14 387	8 386