

**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky společnosti  
Realita nemovitostní otevřený podílový fond,  
WMS investiční společnost, a.s.  
k 31. 12. 2015**

---

APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 3



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.

Se sídlem: Břehová 43/3, Praha 1, PSČ 110 00

Identifikační číslo: 8080213431

Hlavní předmět podnikání: činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům společnosti Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015, podrozvahy k 31. 12. 2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny příloze této účetní závěrky.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné materiální nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné materiální nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



## Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2015, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

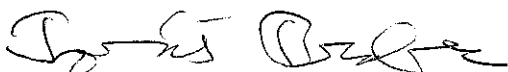
## Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

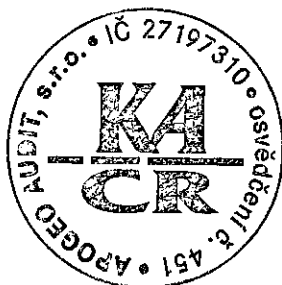
Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích nic takového nezjistili.

V Praze dne 26. 4. 2016



**Auditorská společnost:**  
APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Tomáš Brabec  
Oprávnění č. 2158



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční

Subjekt: společnost, a.s.

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky:

31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok:

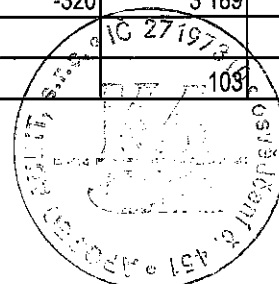
2015

## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2015

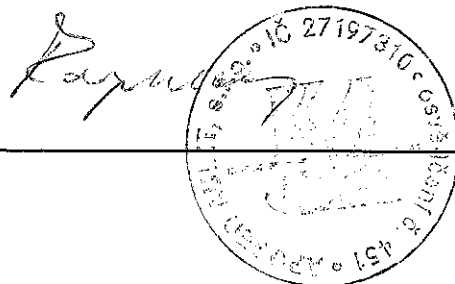
údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	414 444	-320	414 124	208 329
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2				0
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				0
b) ostatní	5				0
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	27 270		27 270	16 185
v tom: a) splatné na požádání	7	27 270		27 270	16 185
b) ostatní pohledávky	8				0
Pohledávky za nebankovními subjekty	9				
v tom: a) splatné na požádání	10				0
b) ostatní pohledávky	11				0
Dluhové cenné papíry	12	130 559		130 559	75 931
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				0
b) vydané ostatními osobami	14	130 559		130 559	75 931
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				0
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				0
Účasti s rozhodujícím vlivem	18				
z toho: v bankách	19				0
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				0
Dlouhodobý hmotný majetek	22	253 003		253 003	115 100
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	3 509	-320	3 189	980
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				0
Náklady a příjmy příštích období	26	103		103	133



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	414 124	208 329
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	95 621	42 977
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	95 621	42 977
Závazky vůči nebankovním subjektům	5		
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7		
Závazky z dluhových cenných papírů	8		
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
Ostatní pasiva	11	27 427	16 213
Výnosy a výdaje příštích období	12	3 008	227
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ažio	20	54 406	20 577
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21		
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22		
b) ostatní rezervní fondy	23		
c) ostatní fondy ze zisku	24		
Rezervní fond na nové ocenění	25		
Kapitálové fondy	26	207 144	112 495
Oceňovací rozdíly	27	5 777	-1 261
z toho: a) z majetku a závazků	28	5 777	-1 261
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účasti	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	17 100	12 136
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	3 641	4 965
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>288 068</b>	<b>148 912</b>

Sestaveno dne:	26.04.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		





Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční

Subjekt: společnost, a.s.

Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání: výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

Rozhodné období - rok: 2015

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	6 037	3 155
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	6 006	3 137
Náklady na úroky a podobné náklady	3	2 981	1 026
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účasti s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účasti s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	30	159
Náklady na poplatky a provize	10	6 288	191
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	843	650
Ostatní provozní výnosy	12	17 444	7 120
Ostatní provozní náklady	13	8 665	1 107
Správní náklady	14	2 080	3 481
v tom: a) náklady na zaměstnance	15		
z toho: aa) mzdy a platy	16		
ab) sociální a zdravotní pojištění	17		
b) ostatní správní náklady	18	2 080	3 481
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21		
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	130	64
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Rozpuštění ostatních rezerv	25		
Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	4 210	5 215
Mimořádné výnosy	29		
Mimořádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu, včetně odložené daně	32	569	250
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	3 641	4 965

Sestaveno dne:

26.04.2016

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

*Kaplan*





Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS  
Subjekt: investiční společnost, a.s.  
Sídlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1  
Identifikační číslo: 8080213431  
Předmět podnikání:

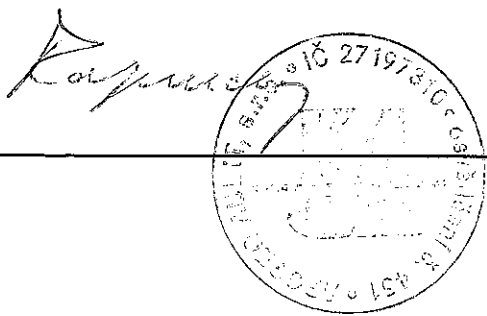
výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

## SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Poskytnuté přísliby a záruky	1		
Poskytnuté zástavy	2		
Pohledávky ze spotových operací	3		
Pohledávky z pevných termínových operací	4		
Pohledávky z opcí	5		
Odepsané pohledávky	6		
Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	7		
Hodnoty předané k obhospodařování	8		
Přijaté přísliby a záruky	9		
Přijaté zástavy a zajištění	10		
Závazky ze spotových operací	11		
Závazky z pevných termínových operací	12		
Závazky z opcí	13		
Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení	14		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	15		

Sestaveno dne: 26.04.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	



Subjekt: Realita nemovitostni otevreny podilovy fond, WMS investicni spolecnost, a.s.

Sidlo: Břehová 43/3, Josefov, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 8080213431

Předmět podnikání: výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF)

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2015

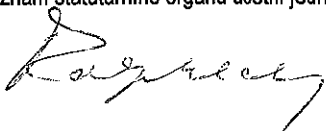
Rozhodné období - rok: 2015

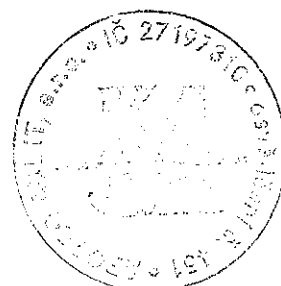
## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2015

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k31.12.2014	0	0	20 577	0	112 495	-1 261	17 101	148 912
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV						7 038		7 038
Čistý zisk/ztráta za účetní období							3 641	3 641
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			33 829		94 649			128 478
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							-1	-1
Zůstatek k 31.12.2015	0	0	54 406	0	207 144	5 777	20 741	288 068

Sestaveno dne:	26.04.2016	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:		





**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2015**

---

**1. OBECNÉ INFORMACE**

**(a) Popis fondu**

Realita otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. (dále jen „fond“) je speciální fond investorů dle § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Fond byl zřízen WMS investiční společnost, a.s. (dále jen „společnost“) se sídlem Praha 1, Břehová 43/3, 110 00. Fond není samostatnou právnickou osobou. Povolení na vytvoření Realita otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 27. dubna 2009 a bylo vydáno Českou národní bankou. Od tohoto data účtuje dle účetní osnovy pro banky a investiční společnosti a v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitost - na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Společnost je investiční společností ve smyslu platných zákonů a vystupuje jako právnická osoba, která shromažďuje peněžní prostředky právnických a fyzických osob za účelem jejich použití na účasti na podnikání (kolektivní investování).

Základním dokumentem fondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi podílňky fondu a společností. Peněžní prostředky ve fondu jsou shromažďovány vydáváním podílových listů fondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány společností. Investičním cílem Fondu je zhodnocení vložených prostředků podílníků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji nemovitostí, nemovitostních společností a pohledávek. Za účelem dosažení investičního cíle bude Fond kupovat především nemovitosti a podíly na nemovitostních společnostech. Vedle toho bude pořizovat do portfolia i jiná aktiva. Zisky generované Fondem budou reinvestovány.

Depozitářem fondu je na základě uzavřené smlouvy Československá obchodní banka, a.s.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby společnost prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno v 6/2009. Podílové listy jsou vydávány v listinné podobě v nominální hodnotě 1 Kč.

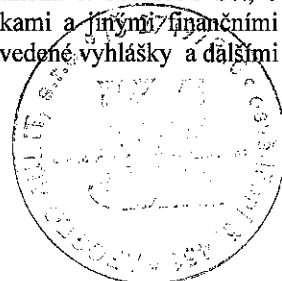
Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

**(b) Právní poměry**

Ke dni sestavení účetní závěrky jsou veškeré právní poměry společnosti v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění a dalšími zákony platnými v ČR.

**(c) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnou vyhláškou 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují podle uvedené vyhlášky a dalšími souvisejícími předpisy.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2015**

---

Účetnictví společnosti je vedeno tak, aby účetní závěrka sestavená na jeho základě podávala věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## **2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY**

### **2.1 Základní údaje**

Fond: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.  
Sídlo fondu: Břehová 3, Praha 1, 110 00  
IČ: 8080213431

#### **Orgány investiční společnosti obhospodařující majetek fondu k datu 31. 12. 2015:**

Představenstvo:  
člen představenstva: **Ing. Martin Folprecht** (od 8. 4. 2013)

Dozorčí rada:

člen dozorčí rady: **Jan Ducháč** (od 12. 8. 2014)

Podílové listy vydané k 31.12.2015 – 207 144 302 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 112 494 651 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč).

### **2.2 Předmět činnosti FONDU**

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. vznikl jako speciální fond nemovitostí dle §53 zákona 189/2004, zákona o kolektivním investování v platném znění a vykonává činnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 27. dubna 2009, které nabylo právní moci dne 27. dubna 2009

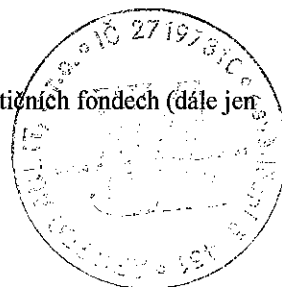
### **2.3 Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku v investiční společnosti**

Předmět podnikání:

Vymazáno 23. prosince 2015:  
vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu § 14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování

Zapsáno 23. prosince 2015:

výkon činnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen ZISIF), opravňující společnost:  
a) přesáhnout rozhodný limit;  
b) obhospodařovat  
- speciální fondy,





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

## Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2015

---

- zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,
- fondy kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),
- zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání);
- c) provádět administraci v rozsahu činností podle § 38 odst. 1 ZISIF, a to ve vztahu
  - ke speciálním fondům,
  - k zahraničním investičním fondům srovnatelným se speciálním fondem,
  - k fondům kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),
  - k zahraničním investičním fondům srovnatelným s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Statutární orgán:

Vymazáno:

Počet členů: 3

Zapsáno:

Počet členů: 1

Vymazáno:

Ing. Martin Folprecht – předseda představenstva

Ing. Jan Slosiarik – člen představenstva

Ing. Jan Drápal – člen představenstva

Zapsáno:

Ing. Martin Folprecht – člen představenstva

Dozorčí rada:

Vymazáno:

Počet členů: 3

Zapsáno:

Počet členů: 1

Vymazáno:

Ing. Pavel Holečka – předseda dozorčí rady

Jan Ducháč – člen dozorčí rady

Ing. Pavel Folprecht – člen dozorčí rady

Zapsáno:

Jan Ducháč – člen dozorčí rady

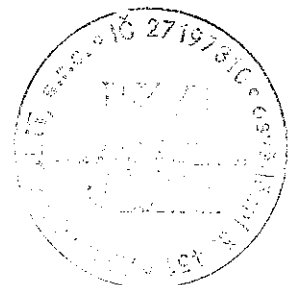
Vymazáno: 1500 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 210,- Kč

Zapsáno: 2 500 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 210,- Kč

Základní kapitál:

Vymazáno: 3 315 000,- Kč, Splaceno: 100 %

Zapsáno: 5 525 000,- Kč, Splaceno: 100 %

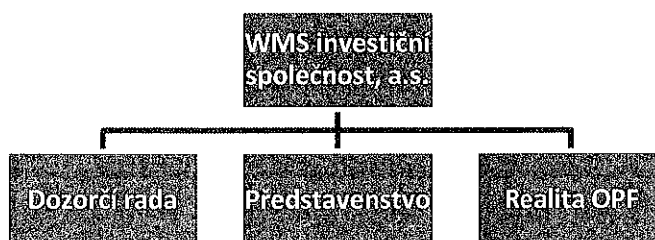


Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## **2.4 Organizační struktura FONDU a její zásadní změny v uplynulém účetním období**

V průběhu účetního období 2015 fond neměnil svoji organizační strukturu. Fond, jako fond bez právní subjektivity, je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



## **2.5 Údaje o investiční společnosti, která obhospodařuje v rozhodném období investiční FOND a deponitáři**

V rozhodném období obhospodařovala Realita otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. tato investiční společnost:

**WMS investiční společnost, a.s.**

Praha 1, Břehová 43/3, 110 00, IČ: 276 47 188

Depozitářem fondu je Československá obchodní banka, a.s.

## **3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY**

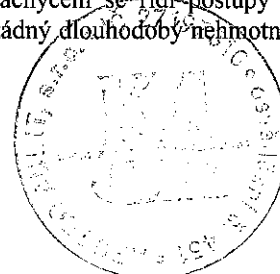
Pro zpracování účetní závěrky za rok 2015 použil fond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování:

### **3.1 Den uskutečnění účetního případu**

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, podle zprávy došlé od banky.

### **3.2 Dlouhodobý nehmotný majetek**

Veškerý majetek fondu spravuje WMS investiční společnost, a.s. a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý nehmotný majetek.



### **3.3 Dlouhodobý hmotný majetek**

Veškerý majetek fondu spravuje WMS investiční společnost, a.s. a jeho zachycení se řídí postupy a metodami stanovenými touto společností. Fond nemá v účetnictví evidovaný žádný dlouhodobý hmotný majetek.

#### ***Majetek jako investiční příležitost***

Majetek a závazky z fondu se oceňují reálnou hodnotou s přihlédnutím k rizikovosti dané položky. Reálná hodnota účastí v majetku fondu je stanovována minimálně jedenkrát ročně, a to ke dni 31. 12. každého kalendářního roku. Reálná hodnota půjček poskytnutých fondem je stanovována ve výši jistiny s přihlédnutím k rizikovosti dané půjčky.

Fond je nezajištěným speciálním fondem. Investiční činnost je zaměřena na následující aktiva:

- a) Nemovitostní společnosti
- b) Nemovitosti
- c) Doplňkový likvidní majetek a cenné papíry

Rozhodující, zda se jedná o investiční aktiva, je pouze hledisko, zda společnost takový majetek používá pro svoji potřebu (tedy tzv. neprovozní nebo provozně nepotřebný majetek). Majetek používaný společností pro vlastní potřebu není považován za investiční příležitost a není oceňován podle následujících pravidel. Z majetku, označeného a zaúčtovaného jako investiční příležitost (v dalším textu pouze „Investice“) společnost nerealizuje odpisy, protože dochází, k ocenění na tzv. reálnou hodnotu.

#### ***Počáteční ocenění***

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

#### ***Následné oceňování***

Následné oceňování je prováděno v souladu se statutem k datu dvakrát ročně nebo kdykoli, když se společnost dozví o významné změně hodnoty (například u nemovitostí by takou událostí byl požár, povodeň apod.) a promítá se proti vlastnímu kapitálu jako oceňovací rozdíl.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními příslušných předpisů a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, jak bude ocenění provedeno.

Účtování oceňovacích rozdílů je řešeno §68a) vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví *Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku*.

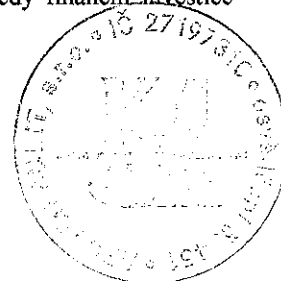
V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Oceňování Investic je prováděno v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 244/2013 Sb., a dále v souladu se statutem, který stanoví pro konkrétní případy, kdo (znalec, odhadce nebo jiným způsobem) ocenění provede.

Veškeré investice vložené do fondu jako majetek jako investiční příležitost jsou nemovitosti ve formě budov a pozemků, které fond pronajímá.

### **3.4 Dlouhodobý finanční majetek**

Společnost nevlastní žádné cenné papíry nebo podíly vyjma Investic. Nevlastní tedy finanční investice určené pro vlastní potřebu.



### 3.5 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplatu pořizovací cenou. Ke konci rozvahového dne se ocenění pochybných pohledávek snižuje pomocí opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Opravné položky jsou v rozvaze vykázány ve sloupci korekce.

Pohledávky po splatnosti do 90 dnů	10 %
Pohledávky po splatnosti do 180 dnů	30 %
Pohledávky po splatnosti do 360 dnů	66 %
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	100 %

Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

### 3.6 Tvorba rezerv

Rezerva představuje plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### 3.7 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2015 je 81 831 tis. Kč (2014 24 699 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 13 790 tis. Kč (2014 18 278 tis. Kč).

### 3.8 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku fond používá pro přepočtení majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursově zisky a ztráty se v průběhu účetního období účtují do finančních výnosů, resp. nákladů běžného roku.

K datu sestavení účetní závěrky se majetek a závazky v cizí měně přepočítávají aktuálním kursem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

### 3.9 Finanční leasing

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

### 3.10 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují na příslušných účtech nákladových a výnosových druhů časově rozlišeně, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Výnosy se účtují včetně slev a s daní z přidané hodnoty. Náklady a výnosy jsou vykázány vzájemně neúčtované (nekompenzované).

V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

### **3.11 Daň z příjmu**

Splatná daň z příjmů se počítá vynásobením základu daně a sazby stanovené zákonem o daních z příjmů. Základ daně je tvořený účetním výsledkem hospodaření, který se zvyšuje nebo snižuje o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy).

Odložená daňová povinnost vyplývá z rozdílů, které nastávají v momentě odlišného pohledu účetního a daňového na určité položky v účetnictví. Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě, která vychází z rozvahového přístupu. Zjistí se jako součin výsledného přechodného rozdílu a sazby daně stanovené zákonem o daních z příjmů, která bude platná pro období, ve kterém bude odložená daň uplatněna. Přechodné rozdíly vznikají mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo pasíva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou (např. při přecenění majetku jako investiční příležitost na reálnou hodnotu, rezervy tvořené nad rámec daňových zákonů), ale i dalších rozdílů (např. při nerealizované ztrátě z předchozích let). Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen tehdy, pokud neexistují pochybnosti o jejím možném daňovém uplatnění v následujících účetních obdobích.

Fondu v roce 2015 účtoval o změně v odložené dani, a sice o odloženém daňovém závazku.

### **3.12 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období**

V účetním období roku 2015 došlo k následujícím změnám vzhledem k předešlému období:

- Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2014.

## **4. POUŽITÉ FINANČNÍ NÁSTROJE**

Fond je vystaven tržním rizikům, a to zejména rizikům spojeným s možností selhání společnosti, ve které má fond účast nebo společnosti, které fond poskytl půjčku.

Tržní riziko fondu je uvedeno ve statutu fondu v článku 7, rizikový profil.

Hlavním investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených podílníky fondu.

### **4.1 RIZIKO LIKVIDITY**

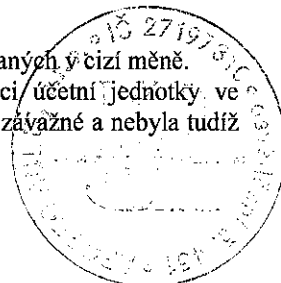
Riziko likvidity vzniká ze způsobu financování aktivit společnosti a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika a vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2015, nebylo riziko likvidity vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření pro jeho omezení.

### **4.2 ÚROKOVÉ RIZIKO**

Úrokové riziko vzniká ze způsobu financování aktivit fondu a řízení jejích pozic. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2015, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

### **4.3 MĚNOVÉ RIZIKO**

Měnové riziko vzniká z kolísání měnových kurzů v případě aktiv a pasiv denominovaných v cizí měně. Vzhledem k vyhodnocení míry tohoto rizika vzhledem k celkové finanční situaci účetní jednotky ve sledovaném období v průběhu roku 2015, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.



## **5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM**

Účasti s rozhodujícím vlivem nemá.  
Účasti s podstatným vlivem fond nevlastní.

## **6. OBORY ČINNOSTI A ZEMĚPISNÉ OBLASTI, VE KTERÝCH ÚČETNÍ JEDNOTKA PŮSOBÍ**

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků kvalifikovaných investorů - podílníků, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

## **7. VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **7.1 Hospodářský výsledek**

Hospodářský výsledek fondu za rok 2015 činí zisk 3 641 tis. Kč (2014 zisk 4 965 tis. Kč).

### **7.2 Pohledávky za bankami**

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech.

<b>tis. Kč</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Běžné účty	27 270	16 185
Termínované vklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>27 270</b>	<b>16 185</b>

### **7.3 Dluhové cenné papíry**

Fond vlastní k 31.12.2015 dluhové cenné papíry v hodnotě 130 559 tis. Kč (2014 75 931 tis. Kč). S ohledem na to, že společnost je drží krátkodobě do doby splatnosti, přeceňuje tyto cenné papíry k rozvahovému dni výsledkově jako zisk/ztrátu z finančních operací.

### **7.4 Nemovitosti**

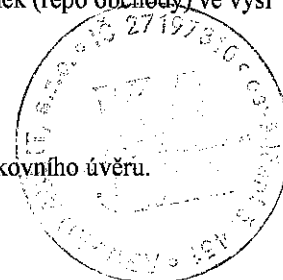
Fond vlastní k 31. 12. 2015 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 253 003 tis. Kč (2014 115 100 tis. Kč).

### **7.5 Bankovní úvěry**

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2015 je 81 831 tis. Kč (2014 24 699 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 13 790 tis. Kč (2014 18 278 tis. Kč).

### **7.6 Závazky kryté zástavním právem**

Společnost eviduje zástavu na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovního úvěru.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2015**

**7.7 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze**

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

**7.8 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období**

Nebyly vyměřeny.

**7.9 Ostatní aktiva a náklady příštích období**

Ostatní aktiva ve výši 3 189 tis. Kč netto (2014 980 tis. Kč netto) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě. Náklady příštích období ve výši 100 tis. Kč (2014 133 tis. Kč) představují již zaplacené poplatky za zpracování úvěrů a již zaplacenou správu nemovitostí.

**7.10 Ostatní pasiva a výnosy příštích období**

tis. Kč	2015	2014
Závazky vůči investiční společnosti	669	310
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	0	307
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	24310	14675
Přijaté provozní zálohy	1942	865
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	217	56
Odložená daň -závazek	289	0
<b>Celkem</b>	<b>27427</b>	<b>16213</b>

Všechny závazky jsou splatné do jednoho roku s výjimkou provozních záloh, které jsou splatné při ukončení nájmu příslušným nájemcem.

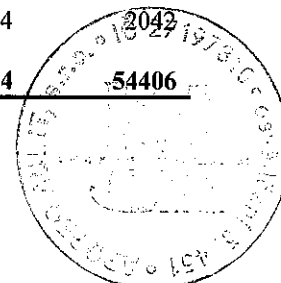
Výnosy příštích období ve výši 1 429 tis. Kč (2014 227 tis. Kč) představuje přijaté nájemné na příští období.

Výdaje příštích období ve výši 1 579 tis. Kč představují stavební práce realizované v roce 2015.

**7.11 Kapitálové fondy, emisní ážio**

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Jmenovitá hodnota podílového listu je 1 Kč. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 4. června 2009.

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
<b>Zůstatek k 31. 12. 2014</b>	<b>112 494 651</b>	<b>112 495</b>	<b>20 577</b>
Podílové listy vydané	100 393 499 5 743	100 393	35871
Podílové listy odkoupené	848	5 744	2042
<b>Zůstatek k 31.12. 2015</b>	<b>207 144 302</b>	<b>207 144</b>	<b>54406</b>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2015**

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno ve 6/2009.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu. Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Fond eviduje na kapitálových fondech vklady podílníků ve výši 207 144 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12. 2015 činí 1,3907 Kč (2014 1,3266).

### **7.12 Výnosy a náklady z poplatků a provizí**

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů. Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 6 288 tis. Kč (v roce 2014 ve výši 3 672 tis. Kč).

### **7.13. Čisté úrokové výnosy**

*Čisté výnosy z úroků zahrnují:*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Úroky z BÚ, TV	31	18
Úroky z dluhopisů	6 006	3 137
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>6 037</b>	<b>3 155</b>
Úroky z úvěrů	2 981	1 026
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>2 981</b>	<b>1 026</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>3 056</b>	<b>2 129</b>

### **7.14 Správní náklady**

#### **7.13.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady**

Fond nemá žádné zaměstnance, veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností fondu provádí dodavatelským způsobem investiční společnost.

#### **7.13.2 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů investiční společnosti, včetně bývalých členů.**

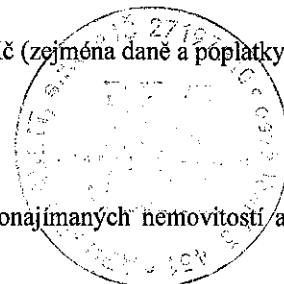
Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů investiční společnosti, které by ke konci roku nebyly splaceny. Zároveň za tyto osoby nebyly fondem vydány žádné záruky.

#### **7.13.3 Ostatní správní náklady**

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2015 celkově hodnotu 2 080 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony) v roce 2014 3 481 tis. Kč.

### **7.15 Ostatní provozní výnosy a náklady**

Výnosy ve výši 17444 tis. Kč (2014 7 120 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí a





**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2015**

z prodeje nemovitostí. Náklady ve výši 8 665 tis. Kč (2014 1 107 tis. Kč) pak představují náklady na správu a údržbu nemovitostí a zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí.

### 7.16 Daň z příjmu

Splatná daň z příjmů za rok 2015 činí 217 tis. Kč (za rok 2014 264 tis. Kč).

### Odložená daň z příjmu

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Odložený daňový závazek z titulu kladných oceňovacích rozdílů nemovitostí činí 352 tis. Kč (nákladová položka).

## 8. VZTAHY S PROPOJENÝMI (SPŘÍZNĚNÝMI) OSOBAMI

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům investiční společnosti. Zároveň za osoby nebyly společností vydány žádné záruky.

## 9. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2015

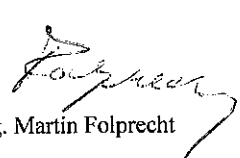

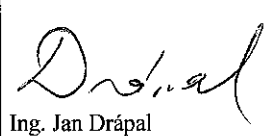
Vývoj vlastního kapitálu za rok 2015 je popsán v samostatném výkazu.

## 10. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond neevduje žádné významné události mezi těmito daty.

## 11. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném období účetní jednotka nerealizovala žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

Odesláno dne:  26. 4. 2016	Razítko a podpis statutárního orgánu:   Ing. Martin Folprecht	Osoba odpovědná za účetnictví   Ing. Jan Drápal  tel.: +420 602342842	Osoba odpovědná za účetní závěrku   Ing. Jan Drápal  tel.: +420 602342842
----------------------------------	--	---	--



# Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.  
k 31. 12. 2015

## 1. Základní údaje

### a) název podílového fondu, ISIN

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení podílového listu je CZ0008473139. Původní název zněl Bridge nemovitostní otevřený podílový fond, FINESKO investiční společnost, a.s.

### b) údaje o činnosti obhospodařovatele

Majetek fondu obhospodařovala WMS investiční společnost, a.s. (dříve FINESKO investiční společnost, a.s.), se sídlem Břehová 43/3, Praha 1, 110 00, IČ: 276 47 188, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488.

### c) údaje o celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2015

Počet vydaných PL: 207 144 302 ks

### d) údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2015

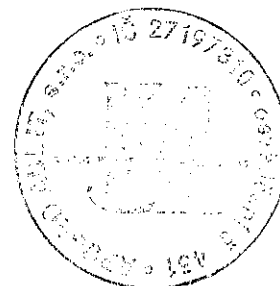
Počet vydaných PL: 100 393 499 ks  
Počet odkoupených PL: 5 743 848 ks

### e) údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list

FK/PL : 1,3907 Kč

### f) údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Od počátku roku se nákupem nových nemovitostí zvýšil podíl nemovitostní složky portfolia a to zejména v prvním pololetí. V druhém pololetí došlo sice k dalším nákupům nových nemovitostí do portfolia fondu, nicméně podíl nemovitostní složky portfolia se již výrazně nezvýšil. Pro rok 2016 očekáváme udržování hodnoty nemovitostí složky portfolia mezi 65% - 75%.



Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	130 559 394,80	31,50%	45,32%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	253 003 166,66	61,05%	87,83%
Majetkové účasti v NS	0,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost			
celkem	27 270 129,35	6,58%	9,47%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	1 397 123,84	0,34%	0,48%
Ostatní aktiva	2 214 518,71	0,53%	0,77%
<b>Aktiva Celkem brutto</b>	<b>414 444 333,36</b>	<b>100,00%</b>	<b>143,87%</b>
Přijaté půjčky	95 620 963,09	23,07%	33,19%
Výnosy příštích období	1 428 526,85	0,34%	0,50%
Závazky	27 425 864,17	6,62%	9,52%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>288 069 534,39</b>	<b>69,51%</b>	<b>100,00%</b>

**g) údaje o vývoji aktiv fondu**

Aktiva celkem k 31.12.2015 jsou 414 124 tis. Kč k 31.12.2014 byla ve výši 208 329 tis. Kč.

**h) srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu připadajícím na jeden podílový list**

Údaje k:	FK	FK/PL
31. 12. 2013	88 739 724 Kč	1,2723 Kč
31. 12. 2014	148 911 073 Kč	1,3266 Kč
31. 12. 2015	288 069 534,39 Kč	1,3907 Kč

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

**i) údaje o výsledném objemu závazků ke konci účetního období z repo obchodů a derivátů**

Deriváty fond nepoužívá. Závazky z repo obchodů k 31.12.2015 činí 13 790 tis. Kč.

**j) údaje o portfolio manažerech**

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

**Ing. Jan Ducháč**, je absolventem ČVÚT Praha Fakulty elektrotechnické. V rámci odborné praxe (společnosti Alkona Invest CZ a.s., HÜTERMANN a.s., REMINAS a.s., VESTREAL s.r.o.) pracoval na manažerských pozicích a mimo jiné se zejména zabýval pronájmem, nákupem a prodejem nemovitostí a též developerskou činností.

**k) údaje o depozitářích**

Depozitářem fondu byla Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSC 15057, IČ: 00001350

**l) údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku**

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

**m) údaje o hlavním podpůrci**

V rozhodném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.

**n) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku 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:

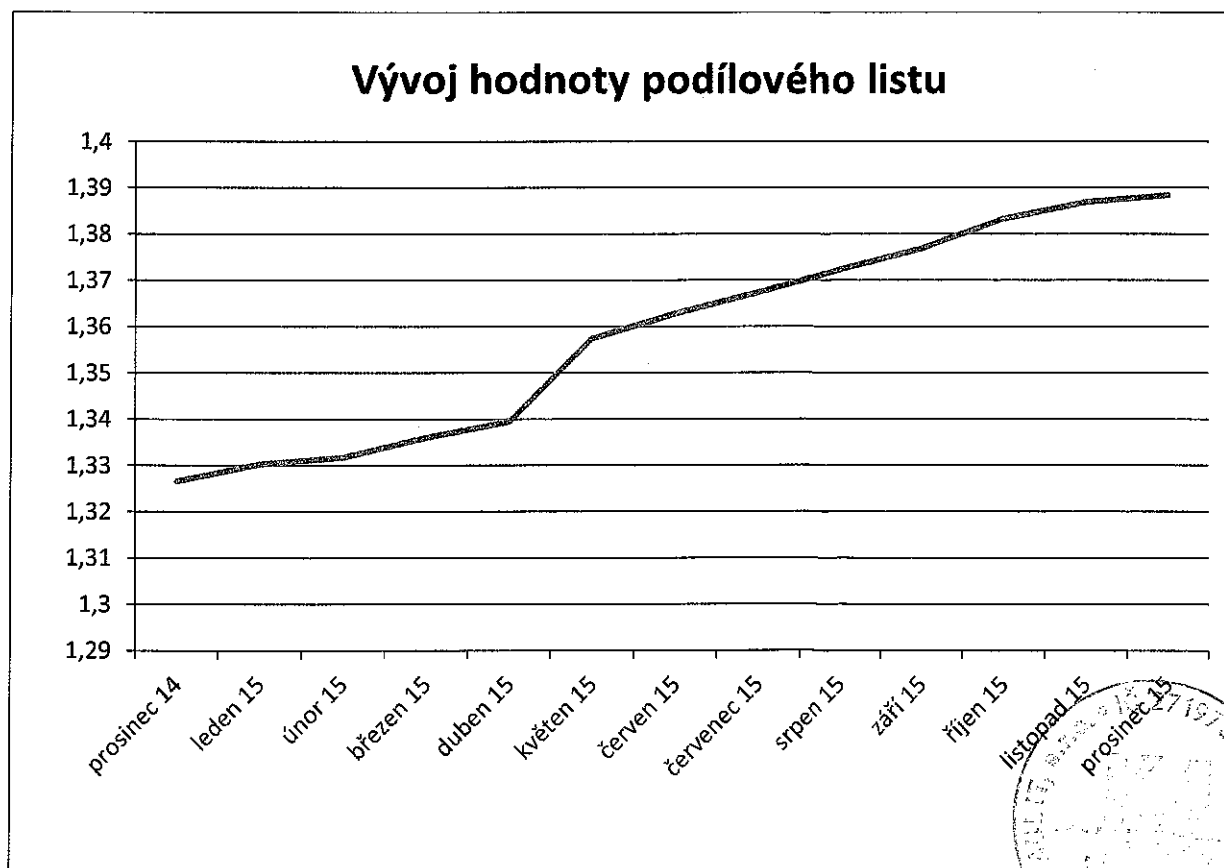
Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	7 300 tis. Kč	6 527 tis. Kč
Přibyslav	Bechyňovo nám. 3	St. 20	Přibyslav	4 450 tis. Kč	4 658 tis. Kč
Liberec	5. května 159	st. 27	Liberec	18 000 tis. Kč	17 317 tis. 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	9 500 tis. Kč	13 355 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	21 291 tis. Kč	19 710 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
Cheb	Havlíčková 1801/37	919	Cheb	6 350 tis. Kč	6 208 tis. Kč
Prachatice	Nádražní 67	St. 1654	Prachatice	16 000 tis. Kč	14 708 tis. Kč

Prachatice	Vodňanská 375	St. 1212,1213	Prachatice	23 042 tis. Kč	23 019 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	52 000 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Čížová	Čížová 17	St. 2	Nová ves u Čížové	5 500 tis. Kč	5 452 tis. Kč

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

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Požizovací cena
CZ0003510646	CPI 6,05 16	1 486	15 072 tis. Kč	14 879 tis. Kč
CZ0000000492	JTFG IV 5,2 17	23	70 150 tis. Kč	69 111 tis. Kč
CZ0000000575	DAIREWA IV 5,2 16	5	15 212 tis. Kč	15 000 tis. Kč
CZ0000000591	DAIREWA VI 5,0 16	10	30 125 tis. Kč	30 000 tis. Kč

#### o) vývoj hodnoty podílového listu



**p) údaje o soudních nebo rozhodčích sporech**

Žádné soudní ani rozhodčí spory převyšující 5% hodnoty majetku nejsou a nebyly vedeny.

**q) údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

**r) údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti**

Úplata investiční společnosti: 5 534 tis. Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK)

**s) údaje o úplatě depozitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech**

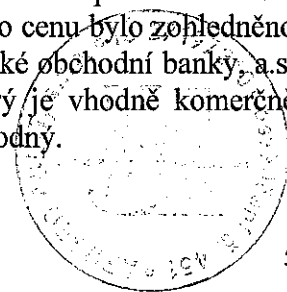
Úplata depozitáři celkem: 629 tis. Kč. Další náklady jsou uvedeny v příložených výkazech fondu.

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

Prodej části areálu Borohrádek (pozemky a nemovitosti na parcelách st. 731, st. 732, st. 733 a st. 734), který byl realizován v lednu 2015 tehdejšímu nájemci za cenu o více než 10 % nižší než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků. Posudek byl vypracován s ohledem na velikost části areálu, ale v úvahu nebyly brány skutečnosti, které značně snižují hodnotu areálu.

Výše prodejní ceny byla při prodeji zásadně ovlivněna skutečností, že v současné době není v areálu zaveden elektrický proud. Dodávky proudu byly ukončeny v roce 2013 z důvodu poruchy trafostanice v majetku jiné organizace, která nebyla schopna zajistit její opravu. Tím sice nedošlo k přímému znehodnocení objektu, ale k znemožnění jeho plnohodnotného používání. V dané lokalitě nebyl nalezen nový nájemce, který by si za těchto okolností byl ochoten nemovitost pronajmout, a hrozilo, že by fond vlastnil objekt bez možnosti tržeb z nájemného. Současný nájemce by byl ochoten v nájmu pokračovat pouze za podmínky znovuzavedení elektrického proudu a dalších investic do rekonstrukce objektu, což by bylo investičně značně nákladné a ekonomicky výhodnější bylo nemovitost i za daných podmínek prodat. Oprava a uvedení do pronajímatelného stavu by představovaly několikanásobně vyšší výdaje než příjmy z potenciálního nájemného. Realizací prodeje získal fond finanční prostředky, které použil na nákup nových nemovitostí s příznivějším výnosem.

Nákup nemovitosti v Prachaticích, Nádražní 67, který byl realizován za cenu o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků znalců nebo členů výboru odborníků. Na nákup této nemovitosti byly vypracovány posudky, s tím, že jeden posudek byl o 14% nižší, než je kupní cena, za kterou byla nemovitost koupena, a druhý odpovídal kupní ceně. Vzhledem k poloze, ploše, stavu, počtů parkovacích stání, se domníváme, že zmíněný posudek byl ovlivněn komunikací odhadce se supervizorem úvěrující banky, a že tento posudek neodpovídá skutečnosti, což nám bylo potvrzeno i výsledky druhého z posudků a dále komunikací s výborem odborníků. Přistoupení k nákupu za takovou cenu bylo zohledněno i dlouhodobou stabilitou příjmů od hlavního nájemce Československé obchodní banky, a.s. a potenciálem dalších volných nebytových prostor v objektu, který je vhodně komerčně umístěn, nákup této nemovitosti je tak jednoznačně ekonomicky výhodný.



**u) údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu, v rozhodném období**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu fondu.

**v) údaje o mzdách a počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele**

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	2	366	15
Ostatní pracovníci	5	1304	68

**w) údaje o mzdách osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu**

Mzdy těchto osob činily v roce 2015 celkem 393 tis. Kč

Doplnění výroční zprávy v návaznosti na zákon č. 240/2014 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Použité zkratky:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2014 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2014 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

- 1) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné skutečnosti.

- 2) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat ve standardní činnosti dle statutu fondu.

- 3) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu.

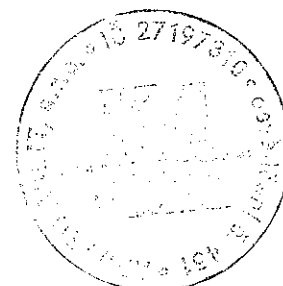
- 4) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí





## 2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

### (1) informace o nemovitostech

#### 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%.

##### **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**

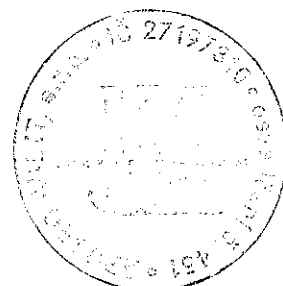
K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

##### **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, hlavní hala 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***

Budova momentálně není 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.

## **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***

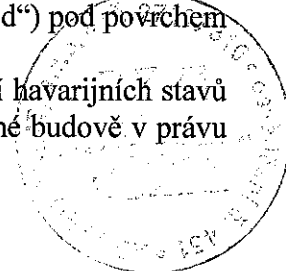
Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

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 kupec či 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 využitá 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**

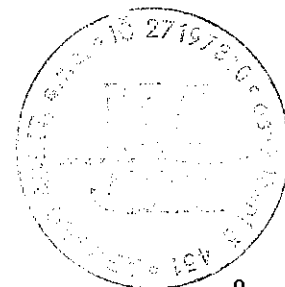
K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

### **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 netyповý 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 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.

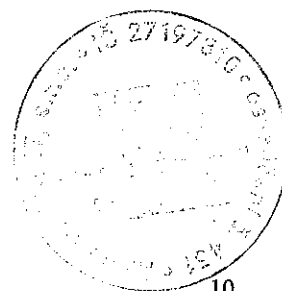
### ***8. Popis závad nemovitosti***

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **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 17 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.

### **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.

## **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**

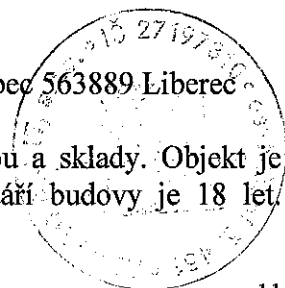
### **1. Identifikace nemovitosti**

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 91 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

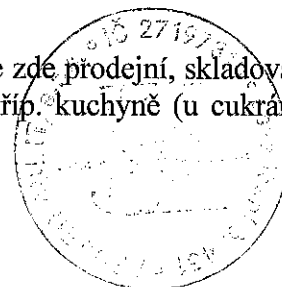
Adresa – 5. Května 159, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

### **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**

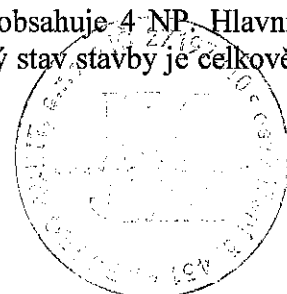
Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z roku 1963. Let a v roce 1993 upravenou větší rekonstrukcí do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt 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 prostoarmí

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 prběhla rekonstrukce. 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 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. Jazlovice**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými protory

Adresa – Zděbradská 75, Jazlovice, k.ú. Jazlovice 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.

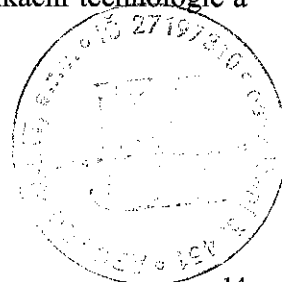
### **3. Účel nabytí nemovitosti**

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 inženýrské sítě v plném rozsahu. Původní objekt bydlení se 4 byty byl rekonstruován 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

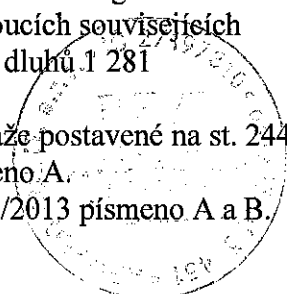
- k zajištění existujících dluhů vzniklých na základě smlouvy o investičním úvěru reg.

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.

### (2) informace o účasti na nemovitostní společnosti

K 31.12.2015 neměl fond žádnou účast na nemovitostní společnosti

### (3) ostatní údaje

#### *Výbor odborníků:*

**Ing. Jiří Černý**, nar. 4.11.1934, je absolventem ČVUT Praha fakulta architektury a pozemního stavitelství. Pracoval jako projektant a jako vědecký a výzkumný pracovník. Od roku 1991 se zabývá projektovou a expertní činností se specializací na stavební investice a výnosnost nemovitostí. Je jmenován znalcem v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

**Pavel Brousil**, nar. 13.11.1940, je absolventem VPŠ stavební obor stavby obytné, průmyslové a zemědělské a postgraduálního studia pro znalce v oboru oceňování nemovitostí. Je jmenován znalcem v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací pro oceňování nemovitostí. Je členem Asociace znalců a odhadců při Ústavu soudního inženýrství v Brně a členem komory soudních znalců v Praze.

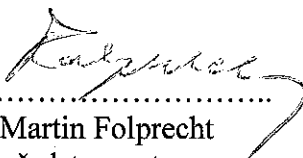
**Evžen Moravec**, nar. 2.5.1948, je absolventem SPŠ stavební a nástavbového studia ceny, fakturace, odhady nemovitostí. Je jmenován znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti. Praxe ve znalecké činnosti, základní obor ekonomika, ceny a odhady a odhadcovské činnosti, odhady pro bankovní účely, od roku 1995 oceňování rezidenčních nemovitostí.

Společnost nepředpokládá podstatnou změnu v předpovědi peněžních toků spojených s držením nemovitostí.

Společnost nemá ve svém záměru prodej nemovitostí v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu. Pokud se však naskytne výhodná příležitost k prodeji některé z nemovitostí, prodej může být realizován. Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

V rozhodném období nedošlo k nedodržení limitů. Další informace o hospodaření jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je součástí výroční zprávy.

V Praze dne 26. 4. 2016

  
.....  
Ing. Martin Folprecht  
člen představenstva

