Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.

k 31. 12. 2016

1. Základní údaje

a) Název podílového fondu, 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 celkovém počtu podílových listů vydaných fondem k 31.12.2016

Počet vydaných PL: 500 481 951 ks

d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2016

Počet vydaných PL: 310 509 876 ks
Počet odkoupených PL: 17 172 227 ks

e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2016

FK/PL : 1,4495 Kč

f) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Oproti roku 2015 se zvýšil podíl ve složce dluhopisů, který byl způsobem nákupem nových i stávajících emisí do portfolia fondu. Od počátku roku se nákupem nových nemovitostí zvýšil podíl nemovitostní složky portfolia a to jak v prvním, tak i v druhém pololetí. . Pro rok 2017 očekáváme udržování hodnoty nemovitostí složky portfolia mezi 65% - 75%. V roce 2017 dále očekáváme nárůst investic od klientů, tím pádem by mělo dojít k novým nákupům nemovitostí, s tím je spojen i předpoklad zvýšení skladby úvěrů a samozřejmě s přibývání nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky.

APOGEO AUDIT, s.r.o. • IČ 27197310 • oprávnění č. 451 •

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	257 487 605,00	25,03%	35,49%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	684 005 000,00	66,53%	94,84%
Majetkové účasti v NS	10 000,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	80 370 202,25	7,81%	11,08%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	3 681 767,17	0,36%	0,51%
Ostatní aktiva	2 579 313	0,27%	0,36%
Aktiva Celkem	1 028 133 787	100,00%	142,28%
Přijaté půjčky	222 084 750,30	21,60%	30,61%
Výnosy příštích období	2 281 147,58	0,22%	0,31%
Závazky	78 313 908,00	7,62%	10,80%
Vlastní kapitál	**725 453 981,51**	**70,56%**	**100,00%**

g) Údaje o vývoji aktiv fondu

Aktiva celkem k 31.12.2016 jsou 1 028 133 tis. Kč k 31.12.2015 byla ve výši 414 124 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 Kč	1,3907 Kč
31.12.2016	725 453 981 Kč	1,4495 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 31.12.2016 činí 65 017 tis. Kč (2015 – 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 depozitáři fondu

Od 1.8. 2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 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:

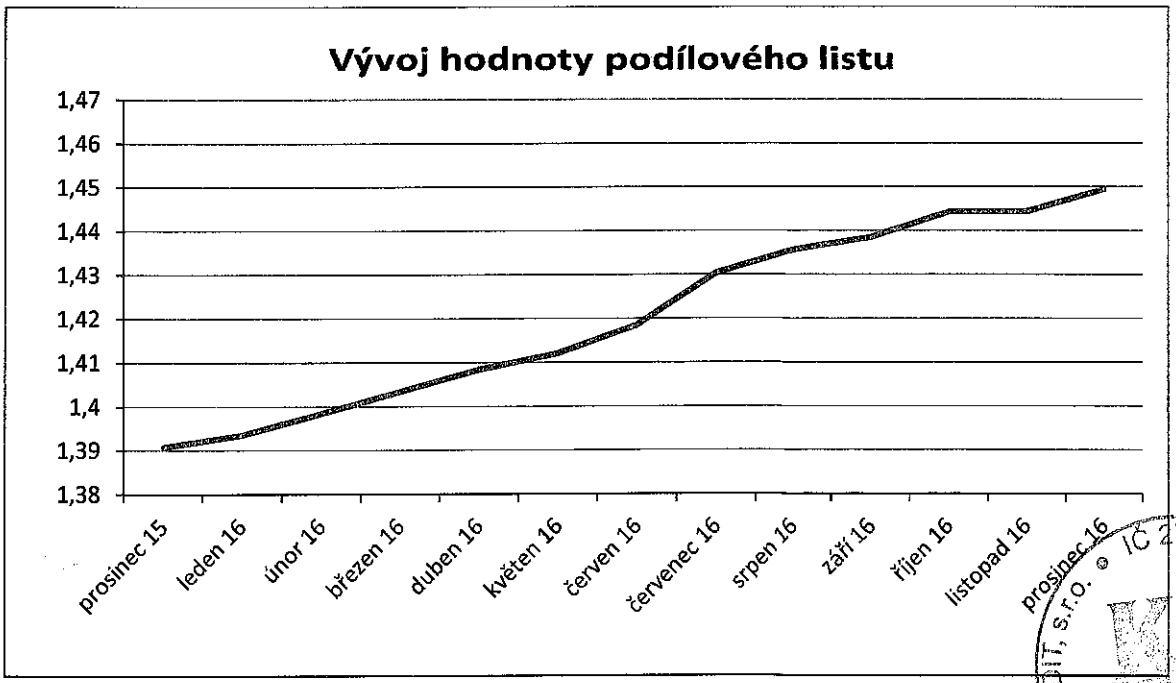
Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Rančířov	Rančířov 1	st. 28/1	Rančířov	47 300 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	34 300 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	5. května 159	st. 27	Liberec	18 000 tis. Kč	17 317 tis. Kč
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
Ústí nad Labem	Revoluční 177/5, Revoluční 178/3	st. 2620/1, st. 2621/1	Ústí nad Labem	69 000 tis. Kč	69 058 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	27 700 tis. Kč	26 520 tis. Kč
Liberec	Moskevská 27/14	135, 136/1, 136/2	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
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 000 tis. Kč	25 613 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	80 705 tis. Kč	80 705 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	133 000 tis. Kč	132 557 tis. Kč

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

ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Pořizovací cena
CZ0000000492	JTFG IV 5,2 17	29	89 625 tis. Kč	87 578 tis. Kč
CZ0000000526	JTSEC 6,25/18	3	9 421 tis. Kč	9 433 tis. Kč
CZ0003513012	EPH 4,20/18	153 010	158 442 tis. Kč	155 074 tis. Kč

o) Vývoj hodnoty podílového listu



APOGEO AUDIT, s.r.o. IČ 27197310 osvědčení č. 451

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 za rok 2016: 12 336 tis. Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK)

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

Úplata depozitáři za rok 2016 celkem: 1 353 tis. Kč. Další náklady jsou uvedeny v přiložených výkazech fondu.

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

Prodej části areálu Borohrádek – administrativní budova (pozemky a nemovitosti na parcelách st. 740, st. 741, pozemek číslo parcelní 473/27 a 1/12 pozemku číslo parcelní 473/15), který byl realizován v říjnu 2016 za cenu o více než 10 % nižší než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků.
Znalci daný objekt označili ve stávajícím stavu jako neuživatelný a nepronajímatelný. Administrativní budova byla součástí nákupu části areálu bývalé pily v obci Borohrádek. Bez velkých investic by administrativní budova z důvodů stavebního a technického stavu byla nepronajatelná, jak je uvedeno ve znaleckých posudcích. Vzhledem k minimální poptávce se jevilo jako ekonomicky nevýhodné provádět jakékoliv investice, neboť dle znaleckých posudků je areál na konci životnosti. I přes neobsazenost a nulový výnos vznikaly náklady spojené s údržbou, pojištěním a opětovným připojováním elektrické energie, přestože administrativní budova byla od května 2013 bez elektrické energie, jelikož v té době došlo k vyhoření trafostanice a její vlastník nebyl ochoten a schopen závadu odstranit. Prodejní cena byla o více než 10% nižší než vyšší ze znaleckých posudků, ale je třeba zmínit skutečnost, že se do doby prodeje nepodařilo přes veškerou snahu od roku 2013 najít vhodného zájemce o její koupi nebo pronájem. Z důvodu nulového současného i potenciálního výnosu a průměrného technického stavu jsme se rozhodli o realizaci prodeje administrativní budovy v areálu Borohrádek za ekonomicky opodstatněnou, neboť vzhledem k nulovým příjmům a výdajům spojených s provozem a jejím dalším držením bylo neslučitelné s vizí Realita nemovitostního OPF, WMS investiční společnost, a.s.

Nákup nemovitosti v Ústí nad Labem, Mírové náměstí 103/27, který byl realizován za cenu o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků znalců nebo členů výboru odborníků. Budova se nachází v exkluzivní lokalitě na Mírovém náměstí ve středu města Ústí nad Labem. Poloha nemovitosti je z hlediska obchodní činnosti vynikající, přímo u páteřní zastávky MHD. Technický stav objektu je velmi dobrý a nevyžaduje žádné vysoké náklady na rekonstrukci nebo opravy. Nemovitost je 5-ti podlažní, částečně podsklepená železobetonové a zděné konstrukce s přístupem z Mírového náměstí a Kostelní ulice.
Z výše uvedeného popisu nemovitosti, technického stavu a lokality jsme došli k závěru, že je zde prostor pro navýšení současného, již tak vysokého ročního výnosu, který dle našich

odhadů může dosáhnout při plné obsazenosti až na 9-10% p.a., a to nejen doobsazením volných obchodních prostor, ale i zrušením slev na nájemném, které některým nájemníkům poskytl bývalý vlastník nemovitosti. Právě vysoká výnosnost nemovitosti je pro nás, jakožto nemovitostní otevřený podílový fond klíčovým parametrem z hlediska zhodnocování prostředků investovaných širokou veřejností. V kupní ceně byly zohledněny nájemní smlouvy stávajících stabilních nájemců, kteří jsou zde již dlouhodobě v nájemním vztahu a také již dříve zmíněný vysoký potenciál dalšího obsazování doposud neobsazených prostor. Současný výnos také garantuje dlouhodobá nájemní smlouva se společností Delta Holešovice. Nákup této nemovitosti je v souladu s vizí fondu a považujeme ji za ekonomicky výhodnou.

Nákup nemovitostí v Ústí nad Labem, Masarykova 3126/24 a 3127/28, který byl realizován za cenu o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků znalců nebo členů výboru odborníků. Nemovitosti se nachází u hlavní tepny v samotném centru města v nedaleké vzdálenosti od hlavního náměstí. Objekty mají velice dobrý přístup a dopravní spojení MHD (zastávka trolejbusu je ve vzdálenosti cca 20 m). Jedná se o řadové objekty občanské vybavenosti, který je využíván jako prodejní plochy se zázemím. Objekty mají 3 nadzemní podlaží, je zde možnost parkování na veřejném parkovišti přímo u objektů. Objekty jsou v dobrém stavebně-technickém stavu, a jsou pečlivě spravovány a udržovány.
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 těchto nemovitostí je to, že v bezprostřední blízkosti je nově zrekonstruovaná prodejna BILLA, kterou hodláme také zařadit do našeho portfolia (v roce 2017), tím pádem se zvýší frekvence procházejících osob a rovněž vzrůstá zájem o pronájem prostor v této lokalitě i přes to, že tento objekt je plně obsazen. Tudíž v případě ukončení pronájmu jakéhokoliv nájemce je vysoký předpoklad získání nového nájemce, a to ještě s možným potenciálem navýšení současného nájemného.

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

V roce 2016 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech:

9.7.11. Informace o osobách vykonávajících ve prospěch Fondu práva společníka v nemovitostních společnostech a pravidla pro výběr těchto osob

Práva společníka v nemovitostních společnostech vykonává člen statutárního orgánu investiční společnosti či zaměstnanec společnosti pověřený řízením portfolia fondu. Investiční společnost nepověřuje třetí osoby výkonem práv společníka v nemovitostních společnostech.

Článek 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti

Investiční společnost může pověřit jiného výkonem jednotlivé činnosti a to činnosti Compliance a činnosti vnitřní audit. Ostatní činnosti nejsou svěřeny jinému a vykonává je výhradně investiční společnost.

v) Údaje o mzdách a počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	2	912	12
Ostatní pracovníci	7	1780	30

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

Mzdy těchto osob činily v roce 2016 celkem 444 tis. Kč

x) Další podstatné informace o nemovitostech v majetku fondu

Pokud někteří nájemci neplatí nájemné v řádných termínech, jsou proti nim uplatňovány sankce dle platných nájemních smluv, případně budou smlouvy vypovězeny a nahrazeny jinými nájemci. Prostory, které nejsou pronajaty, jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu).

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 2017 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

AUDIT, s.r.o. IČ 27157810 oprávnění č. 451

2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

(1) informace o nemovitostech

A. Přibyslav č.p. 3

1. Identifikace nemovitosti
Budova – dům občanské vybavenosti
Adresa - Přibyslav, Bechyňovo nám. č. p. 3, katastrální území (dále jen k.ú.) Přibyslav č. 735698, obec 569321 Přibyslav
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 nabyl 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 nabyl 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. Opotřebení činí 50 %.
3. Účel nabytí nemovitosti
Fond nemovitost nabyl 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 výrobnu 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 nabyl 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

APOGEO AUD s.r.o. IČ 27197310 Oprávnění č. 461

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. Střecha je sedlová. Stáří budovy je cca 18 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 nabyl 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 31 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 42 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 tří 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 92 let. Technický stav je velmi dobrý.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl 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 nabyl 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 nabyl za účelem jejího provozování.
4. Způsob současného využití a stupeň obsazení
Budova je ze 64,41% 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.

IČ 27197310 AUDIT, s.r.o. oprávnění č. 451 APOGEO

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 nabyl za účelem jejího provozování.
4. Způsob současného využití a stupeň obsazení
Budova je z 68,14% 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 prostorarmi
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. Technický stav je dobrý a odpovídá stáří.
3. Účel nabytí nemovitosti
Fond nemovitost nabyl za účelem jejího dalšího prodeje.
4. Způsob současného využití a stupeň obsazení
Budova je z 55,3 % 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 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.

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 nabyl 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 51 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 nabyl 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.

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.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 96,50% 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

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 nabyl za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 85% 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 nabyl 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. Rančířov čp. 1

1. Identifikace nemovitosti
Stavba ubytovacího zařízení
Adresa – Rančířov čp. 1, k.ú. Rančířov 739286, obec 587176 Rančířov
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 Rančířov), 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 nabyl 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 nabyl 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 14 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.
3. Účel nabytí nemovitosti
Fond nemovitost nabyl 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 nemovitostí
Objekt občanské vybavenosti
Adresa – Masarykova 3126/24 a 3127/28, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554804
2. Stručný popis nemovitostí 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. Konstrukce dlouhodobé životnosti jsou bez viditelných závad.
3. Účel nabytí nemovitostí
Fond nemovitosti nabyl za účelem jejích provozování.
4. Způsob současného využití a stupeň obsazení
Budovy jsou z 87% 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

(2) Informace o účasti na nemovitostní společnosti

V roce 2016 byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o. IČ: 05176824.
Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2016 byla určena ve výši 10 tis. Kč, která se rovná vloženému základnímu kapitálu.

(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.

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

Zamýšlený prodej nemovitostí v období do 2 let: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.

Změny investiční strategie:
Společnost nemá záměr změnit investiční strategii.

Popis nedodržení investičních limitů:
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 21. 4. 2017

.....
Ing. Martin Folprecht
člen představenstva

APOGEO
audit

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2016

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

počet stran: 4

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016, podrozvahy k 31. 12. 2016, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2016, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2016, podrozvahy k 31. 12. 2016 a přehledu vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jíž dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu za účetní závěrku

Statutární orgán odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán povinen posoudit, zda je fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví fondu odpovídá statutární orgán.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

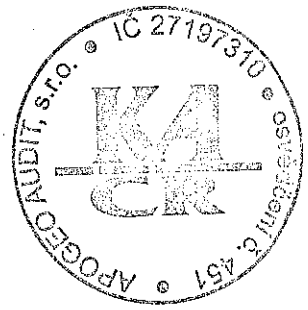
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 21. 4. 2017



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

APOGEO Audit, s.r.o.
A Rohan Business Centre, Recepce B, Rohanské nábř. 671/15, 186 00 Praha 8, ČR T +420 267 997 700
E info@apogeo.cz IČ 27197310 OR Městský soud v Praze, odd. C 103716
ČÚ CZK 4200532851/6800 WWW.APOGEO.CZ

Subjekt: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS 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 2016
Rozhodné období - rok: 2016

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2016

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	9 079	6 037
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	8 969	6 006
Náklady na úroky a podobné náklady	3	4 696	2 981
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9	28	30
Náklady na poplatky a provize	10	13 928	6 288
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	2 086	843
Ostatní provozní výnosy	12	34 080	17 444
Ostatní provozní náklady	13	6 513	8 665
Správní náklady	14	2 982	2 080
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	2 982	2 080
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	411	130
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	16 743	4 210
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	1 081	569
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	15 662	3 641

Sestaveno dne: 21.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

APOGEO AUDIT, s.r.o. IČ 27197310 osvědčení č. 451

Subjekt: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS 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 2016
Rozhodné období - rok: 2016

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2016

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
Aktiva celkem (Σ)	1	1 028 865	-732	1 028 133	414 124
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	80 370		80 370	27 270
v tom: a) splatné na požádání	7	80 370		80 370	27 270
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	257 488		257 488	130 559
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				0
b) vydané ostatními osobami	14	257 488		257 488	130 559
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				0
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				0
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	10		10	
z toho: v bankách	19				0
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				0
Dlouhodobý hmotný majetek	22	684 005		684 005	253 003
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				0
Ostatní aktiva	24	6 859	-732	6 127	3189
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				0
Náklady a příjmy příštích období	26	133		133	27197

AFOGEO AUDIT, s.r.o. Osvědčení č. 451

PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Pasiva celkem (Σ)	1	1 028 133	414 124
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	222 085	95 621
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	222 085	95 621
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	78 313	27 427
Výnosy a výdaje příštích období	12	2 281	3 008
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základní kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ažio	20	178 318	54 406
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	500 482	207 144
Oceňovací rozdíly	27	10 250	5 777
z toho: a) z majetku a závazků	28	10 250	5 777
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	20 742	17 100
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	15 662	3 641
Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)	-	*725 454*	*288 068*

Sestaveno dne: 21.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	

APOGEO AUDIT, s.r.o. IČ 27197310 Ostrčilova č. 467

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 2016

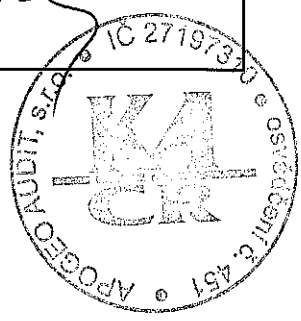
SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2016

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: 21.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	



Subjekt: Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS 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 2016

Rozhodné období - rok: 2016

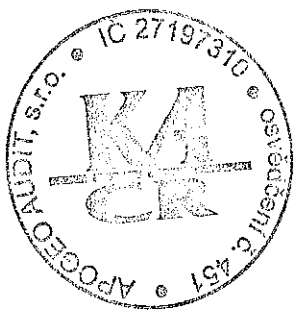
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2016

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k31.12.2015	0	0	54 406	0	207 144	5 777	20 741	288 068
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovcí rozdíly nezahrnuté do HV						4 473		4 473
Čistý zisk/ztráta za účetní období							15 662	15 662
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			123 912		293 338			417 250
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							1	1
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	178 318	0	500 482	10 250	36 404	725 454

Sestaveno dne: 21.4.2017	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Ke dni 31.12.2016

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 podílníky 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.

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. 2016:

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 31.12.2016 – 500 481 951 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 207 144 302 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč).

2.2 Předmět činnosti FONDU

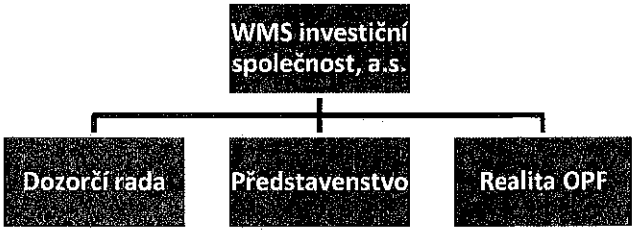
Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. vznikl jako speciální fond nemovitostí dle §53 zákona 189/2004, zákona o kolektivním investování v platném znění a vykonává činnost na základě rozhodnutí České národní banky ze dne 27. dubna 2009, které nabylo právní moci dne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

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

V roce 2016 nebyly provedeny žádné změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti.

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

V průběhu účetního období 2016 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 depozitáři

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 2016 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 popsaných v kapitole účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.

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.

Pohledávky jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu s vyhláškou 244/2013 Sb. ZISIF v aktuálním znění.

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 31.12.2016 je 157 068 tis. Kč (2015 81 831 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 409 964 tis. Kč a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 65 017 tis. Kč (2015 13 790 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 81 271 tis. Kč.

3.8 Operace v cizí měně

V okamžiku pořízení majetku či vzniku závazku fond používá pro přepočet majetku a závazků v cizí měně na Kč denní kursy ČNB. Realizované kursové 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 rozlišené, 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 nezúčtované (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 a odložená daň

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.

Fond v roce 2016 účtoval o změně v odložené dani, a sice o odloženém daňovém závazku z titulu přecenění majetku jako investiční příležitost.

3.12 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky. Dále i nákladů a výnosů v daném účetním období. Odhady jsou použité dle dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky a z tohoto důvodu je možná odchylka od skutečných výsledků.

3.13 Prostředky investované do fondu

Díky prodeji podílových listů a tím získaných finančních prostředků dochází k vykazování do vlastního kapitálu Fondu, přestože má majitel podílových listů právo na zpětný odkup podílových listů. Vklady podílníků jsou vykazovány jako zvýšení Kapitálových fondů. Případné odkupy jsou prováděny za cenu rovnající se výši podílu na vlastním kapitálu Fondu.

3.14 Vlastní kapitál fondu

Při prodeji podílového listu je cena vypočítána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Tyto podílové listy jsou pak prodány podílníkům na základě měsíčně stanovené prodejní ceny.
Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

3.15 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů účtování a odepisování oproti předcházejícímu období

V účetním období roku 2016 došlo k následujícím změnám vzhledem k předešlému období:

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2015.

3.16 Následné události

Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.
V situaci, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nastala významná událost, která by zohledňovala podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

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 2016, 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 2016, 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 2016, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Fond má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100% ve společnosti Nemovitostní alfa, s.r.o. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2016 byla určena ve výši 10 tis. Kč, která se rovná vloženému základnímu kapitálu.

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 Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžných účtech a termínovaných vkladech, jsou splatné na požádání

tis. Kč	2016	2015
Běžné účty	80 370	27 270
Termínované vklady	0	0
Celkem	**80 370**	**27 270**

7.2 Dluhové cenné papíry

Fond vlastní k 31.12.2016 dluhové cenné papíry v hodnotě 257 488 tis. Kč (2015 130 559 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.
Dluhopisy jsou oceňovány tržní hodnotou dle platných předpisů.
Dluhopisy pocházely z České republiky.

Druh cenného papíru	Cena pořízení 31. prosince 2016 tis. Kč	Tržní cena s AUV 31. prosince 2016 tis. Kč	Cena pořízení 31. prosince 2015 tis. Kč	Tržní cena s AUV 31. prosince 2015 tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	254 456	3 032	129 323	1 236

7.3 Účasti s rozhodujícím vlivem

Fond má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100% ve společnosti Nemovitostní alfa, s.r.o., která byla zapsána v Obchodním rejstříku dne 21.6.2016.

Nemovitostní alfa, s.r.o.	2016	2015
Základní kapitál	10	0
Celkem	**10**	**0**

7.4 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2016 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 684 005 tis. Kč (2015 253 003 tis. Kč).
Nemovitosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
432100 – Budovy pro neprovozní činnost	253 003	353 810	3 513	603 300
434100 – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	0	80 705	0	80 705
Celkem	**253 003**	**434 515**	**3 513**	**684 005**

7.5 Ostatní aktiva a náklady příštích období

Ostatní aktiva ve výši 6 127 tis. Kč netto (2015 3 189 tis. Kč netto) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě. Náklady příštích období ve výši 133 tis. Kč (2015 103 tis. Kč) představují již zaplacené poplatky za zpracování úvěrů a již zaplacené pojistné z nemovitostí.

	2016	2015
Ostatní aktiva	6 127	3 189
Náklady příštích období	133	100
Celkem	**6 260**	**3 289**

7.6 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2016 je 157 068 tis. Kč (2015 81 831 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 65 017 tis. Kč (2015 13 790 tis. Kč).

Zbytková doba splatnosti	**2016**
Do 3 měsíců	65 017
3 měsíce až 1 rok	0
1 – 5 let	4 258
Nad 5 let	152 810
Celkem	**222 085**

7.7 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

Ostatní pasiva

tis. Kč	**2016**	**2015**
Závazky vůči investiční společnosti	3 850	669
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	325	0
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	67 584	24 310
Přijaté provozní zálohy	4 599	1 942
Dohadné účty pasivní	457	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	985	217
Odložená daň -závazek	513	289
Celkem	**78 313**	**27 427**

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

Výnosy příštích období

tis. Kč	2016	2015
Výnosy příštích období	2 281	1 429
Celkem	**2 281**	**1 429**

Výnosy příštích období ve výši 2 281 tis. Kč (2015 1 429 tis. Kč) představuje přijaté nájemné na příští období.

7.8 Závazky kryté zástavním právem

Společnost eviduje zástavu na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovního úvěru.

7.9 Závazky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

7.10 Doměrky daně z příjmů za minulá účetní období

Nebyly vyměřeny.

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)
Zůstatek k 31. 12. 2014	**112 494 651**	**112 495**	**20 577**
Podílové listy vydané	100 393 499	100 393	35 871
Podílové listy odkoupené	5 743 848	5 744	2 042
Zůstatek k 31. 12. 2015	**207 144 302**	**207 144**	**54 406**
Podílové listy vydané	310 509 876	310 510	131 082
Podílové listy odkoupené	17 172 227	17 172	7 170
Zůstatek k 31.12. 2016	**500 481 951**	**500 482**	**178 318**

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 500 482 tis. Kč.
Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12. 2016 činí 1,4495 Kč (2015 1,3907).

7.12 Oceňovací rozdíly

Nemovitosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2016.

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí	5 777	4 473	0	10 250
Celkem	**5 777**	**4 473**	**0**	**10 250**

7.13 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2016 činí zisk 15 662 tis. Kč (2015 zisk 3 641 tis. Kč).

Zisk za rok 2015 ve výši 3 641 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2016 ve výši 15 662 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

7.14. Čisté úrokové výnosy

Čisté výnosy z úroků zahrnují:

	2016	2015
Úroky z BÚ, TV	110	31
Úroky z dluhopisů	8 969	6 006
Přijaté úroky celkem	**9 079**	**6 037**
Úroky z úvěrů	4 696	2 981
Placené úroky celkem	**4 696**	**2 981**
Čisté úrokové výnosy celkem	**4 383**	**3 056**

7.15 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílový listů ve výši 28 tis. Kč (v roce 2015 30 tis.Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 13 928 tis. Kč (v roce 2015 ve výši 6 288 tis. Kč).

Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:

	2016	2015
Výnosy z poplatků a provizí	28	30
Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem	**28**	**30**
Bankovní poplatky	239	125
Poplatek za obhospodařování	12 336	5 534
Poplatek depozitáři	1 353	629
Náklady z poplatků a provizí	**13 928**	**6 288**

Náklady na obhospodařování Fondu činí v souladu se statutem Fondu 2,5% průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou Depozitářem Fondu 0,2057% průměrné měsíční hodnoty aktiv Fondu.

7.15 Zisk nebo ztráta z finančních

	2016	2015
Cenné papíry	2 082	462
Ostatní kurzové rozdíly	4	381
	2 086	**843**

7.16 Ostatní provozní výnosy a náklady

Výnosy ve výši 34 080 tis. Kč (2015 17 444 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí a z prodeje nemovitostí. Náklady ve výši 6 513 tis. Kč (2015 8 665 tis. Kč) pak představují náklady na správu a údržbu nemovitostí a zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí.

Ostatní provozní Výnosy	**2016**	**2015**
Výnos z prodeje majetku	2 993	4 800
Výnosy z pronájmů	30 850	12 634
Ostatní výnosy	237	10
	34 080	**17 444**

Ostatní provozní Náklady	**2016**	**2015**
Náklady z prodeje majetku	6 513	8 439
Provozní náklady	0	226
	6 513	**8 665**

7.17 Správní náklady

7.17.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

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

7.17.2 Půjčky, úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) akcionářům, společníkům nebo členům statutárních, dozorčích a řídících 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.

7.17.3 **Ostatní správní náklady**
Ostatní správní náklady představovaly v roce 2016 celkově hodnotu 2 982 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony) v roce 2015 byla hodnota 2 080 tis. Kč.

Ostatní správní náklady	**2016**	**2015**
Daně a poplatky - daň z nemovitosti	242	153
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	126	213
Ostatní správní náklady	2 505	1 660
Ostatní náklady - audit	109	54
	2 982	**2 080**

7.18 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám

V roce 2016 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši **411 tis. Kč** (v roce 2015 byla hodnota 130 tis. Kč)

7.19 Daň z příjmu včetně odložené daně

Splatná daň z příjmů za rok 2016 činí 858 tis. Kč (za rok 2015 217 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 223 tis. Kč (nákladová položka). V roce 2015 činila odložená daň 352 tis. Kč.

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. FINANČNÍ RIZIKA

9.1. Měnové Riziko

Následující tabulka shrnuje cizoměnová aktiva a pasiva Fondu v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle měn, vůči měnovému riziku.

31. prosince 2016	EUR	CZK	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva			
Pohledávky za bankami	715	79 655	80 370
Dluhové cenné papíry	0	257 488	257 488
Nemovitosti a účasti	0	684 015	684 015
Ostatní aktiva, NPO	0	6 260	6 260
	715	1 027 418	1 028 133
Pasiva			
Ostatní pasiva	30 077	270 321	300 398
Výnosy a výdaje příštích období	0	2 281	2 281
	30 077	272 602	302 679
Čistá výše rozvahových aktiv	**-29 362**	**754 911**	**725 454**

9.2. Úrokové Riziko

Následující tabulka shrnuje uspořádání aktiva a pasiva Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje hodnoty v účetních hodnotách dle termínů vypořádání nebo splatnosti.

31. prosince 2016	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let	Neúročeno	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Aktiva						
Pohledávky za bankami	80 370	0	0	0	0	80 370
Dluhové cenné papíry	257 488	0	0	0	0	257 488
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	684 015	684 015
Ostatní aktiva, NPO	2 950	3 177	0	0	133	6 260
	340 808	3 177	0	0	684 148	1 028 133
Pasiva						
Ostatní pasiva	136 870	1 503	4 258	152 810	4 957	300 398
Výnosy a výdaje příštích období	2 281	0	0	0	0	2 281
	139 151	1 503	4 258	152 810	4 957	302 679
Čistá výše aktiv / pasiv	**201 657**	**1 674**	**-4 258**	**- 152 810**	**679 191**	**725 454**

9.3. Riziko Likvidity

Následující tabulka shrnuje členění aktiv a pasiv Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2016	Do 3 měsíců tis. Kč	3-12 měsíců tis. Kč	1-5 let tis. Kč	Více než 5 let tis. Kč	Neúročeno tis. Kč	Celkem tis. Kč
Aktiva						
Pohledávky za bankami	80 370	0	0	0	0	80 370
Dluhové cenné papíry	257 488	0	0	0	0	257 488
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	684 015	684 015
Ostatní aktiva, NPO	2 950	3 177	0	0	133	6 260
	340 808	3 177	0	0	684 148	1 028 133
Pasiva						
Ostatní pasiva	136 870	1 503	4 258	152 810	4 957	300 398
Výnosy a výdaje příštích období	2 281	0	0	0	0	2 281
	139 151	1 503	4 258	152 810	4 957	302 679
Čistá výše aktiv / pasiv	**201 657**	**1 674**	**-4 258**	**- 152 810**	**679 191**	**725 454**

10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2016

Vývoj vlastního kapitálu za rok 2016 je popsán v samostatném výkazu.

11. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Fond neeviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2016.

12. 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:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
21.4. 2017	Ing. Martin Folprecht	Ing. Jan Drápal	Bc. Ondřej Macků
		tel.: +420 602342842	tel.: +420 607082932