

# Výroční zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.  
k 31. 12. 2017

## 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 31.12.2017

Počet vydaných PL: 834 927 102 ks

### d) Údaje o celkovém počtu podílových listů fondu vydaných a odkoupených v roce 2017

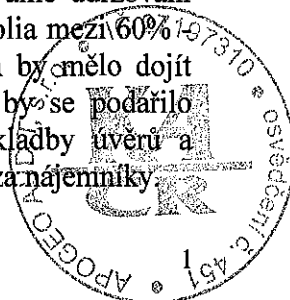
Počet vydaných PL: 390 246 337 ks  
Počet odkoupených PL: 55 801 186 ks

### e) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list k 31. 12. 2017

FK/PL : 1,5117 Kč

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

V tabulce je uvedena skladba majetku. Oproti roku 2016 se zvýšil podíl ve složce dluhopisů, který byl způsobem nákupem nových i stávajících emisí do portfolia fondu. V roce 2018 nepředpokládáme nákup nových dluhopisů, naopak některé významné tituly jsou v roce 2018 splatné. Složku dluhopisů, pokud se na trhu nenajde žádný vhodný titul z pohledu zákona a výnosů, se budeme snažit nahradit výhodným úročením buď na běžném účtu nebo termínovaném vkladu. Od počátku roku se nákupem nové nemovitosti a hlavně 2 nových nemovitostních společností ustálil celkový podíl nemovitostní složky a majetkové účasti v portfoliu a to jak v prvním, tak i v druhém pololetí. Pro rok 2018 očekáváme udržování hodnoty nemovitostní složky a účastí v nemovitostních společnostech portfolia mezi 60% a 75%. V roce 2018 dále očekáváme nárůst investic od klientů, tím pádem by mělo dojít k novým nákupům nemovitostí nebo nemovitostních společností. Pokud by se podařilo dohodnout úvěrování na nové nákupy, tak je tu předpoklad zvýšení skladby úvěrů a samozřejmě s přibýváním nájemníků je spojené riziko navýšení pohledávek za nájemníky.



Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	402 212 688,33	26,66%	31,87%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	737 450 000,00	48,88%	58,43%
Majetkové účasti v NS	211 194 735,86	14,00%	16,73%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	65 371 986,66	4,33%	5,18%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	83 676 138,00	5,55%	6,63%
Pohledávky	3 386 842,84	0,22%	0,27%
Ostatní aktiva	5 541 189,17	0,37%	0,44%
<b>Aktiva Celkem</b>	<b>1 508 833 580,86</b>	<b>100,00%</b>	<b>119,55%</b>
Přijaté půjčky	178 699 421,26	11,84%	14,16%
Výnosy příštích období	2 516 693,51	0,17%	0,20%
Závazky	65 477 794,25	4,34%	5,19%
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 262 139 671,84</b>	<b>83,65%</b>	<b>100,00%</b>

**g) Údaje o vývoji aktiv fondu**

Aktiva celkem k 31.12.2017 jsou 1 508 833 tis. Kč, k 31.12.2016 byla ve výši 1 028 133 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
31.12.2017	1 262 139 672 Kč	1,5117 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 31.12.2017 činí 15 077 tis. Kč (2016 – 65 017 tis. Kč).

**j) Další podstatné údaje pro investory**

Další podstatné údaje, které přiblíží věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za dané období, jsou k dispozici ve výroční zprávě obhospodařovatele WMS investiční společnost, a.s..



**k) 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.

**l) Údaje o depozitáři fondu**

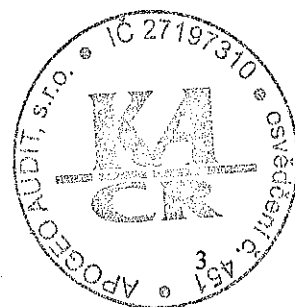
Od 1.8.2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 00001350

**m) Údaje o osobě, která zajišťuje úschovu majetku**

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

**n) Údaje o hlavním podpůrci**

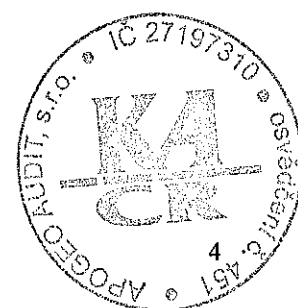
V rozhodném období fond nevyužíval služeb hlavního podpůrce.



**o) 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 z nemovitostní složky, a dále nebankovními pohledávkami. Přehled nemovitostí a nemovitostních společností, jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu, jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Rančívov	Rančívov 1	st. 28/1	Rančívov	48 250 tis. Kč	46 887 tis. Kč
Čechtice	Nám. Dr. Tyrše 16	st. 27	Čechtice	35 000 tis. Kč	33 772 tis. Kč
Liberec	5. května 159	st. 27	Liberec	18 000 tis. Kč	17 317 tis. Kč
Liberec	Pražská 11/13	139	Liberec	27 200 tis. Kč	25 020 tis. Kč
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	27 850 tis. Kč	26 646 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	57 000 tis. Kč	52 097 tis. Kč
Česká Lípa	U Synagogy 3001	810/1, 812/2	Česká Lípa	26 550 tis. Kč	25 641 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3126/24, Masarykova 3127/28	1734/26, 1734/43, 1734/37, 1734/42	Ústí nad Labem	84 100 tis. Kč	84 075 tis. Kč
Ústí nad Labem	Masarykova 3124/32	1734/13, 1734/41	Ústí nad Labem	52 000 tis. Kč	52 012 tis. Kč
Ústí nad Labem	Mírové náměstí 103/27	2638	Ústí nad Labem	135 100 tis. Kč	132 606 tis. Kč



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

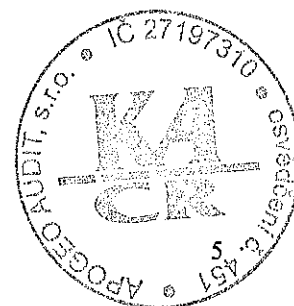
Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Požizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	100%	majetková účast	78 607 tis. Kč	71 063 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	majetková účast	132 579 tis. Kč	128 700 tis. Kč

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

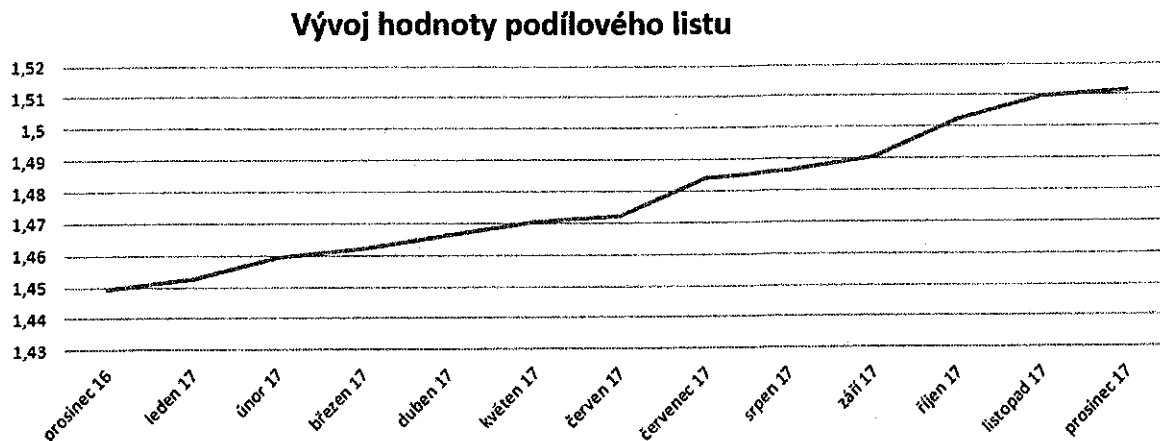
ISIN	Název	Počet	Reálná hodnota	Požizovací cena
CZ0003515199	JTFG VII 3,00/19	62	187 138 tis. Kč	186 000 tis. Kč
CZ0003515413	EPH 3,50/20	50 000	50 317 tis. Kč	50 250 tis. Kč
CZ0003513012	EPH 4,20/18	153 010	155 382 tis. Kč	155 010 tis. Kč

Přehled pohledávek ze zápůjček jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Název	Adresa – ulice	Podíl Fondu	Druh majetku	Reálná hodnota	Požizovací cena
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	100%	Pohledávka ze zápůjčky	59 000 tis. Kč	59 000 tis. Kč
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha 4 - Krč	100%	Pohledávka ze zápůjčky	24 676 tis. Kč	24 676 tis. Kč



**p) Vývoj hodnoty podílového listu**



**q) Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech**

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

**r) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list**

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

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

Úplata investiční společnosti za rok 2017: 25 940 tis. Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK).

Úplata za služby administrátora za rok 2017 nebyla.

**t) Údaje o úplatě depozitáři, auditorovi a údaje o dalších nákladech**

Úplata depozitáři za rok 2017 celkem: 2 326 tis. Kč.

Úplata auditorovi za rok 2017 celkem: 54 tis. Kč.

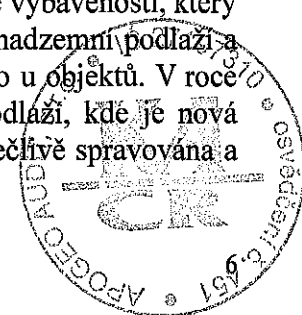
Úplata hlavního podpůrce za rok 2017 nebyla.

Další náklady a náklady na daně jsou uvedeny v příložených výkazech fondu.

**u) Údaje o nabytí/prodeji nemovitosti/účasti v nemovitostní společnosti za vyšší/nížší cenu o více než 10% než podle posudků**

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

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



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

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

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

*V roce 2017 došlo k podstatným změnám ve statutu v těchto bodech:*

#### **Článek 4. Pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti**

Investiční společnost pověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti a to společnost COMPLY F&L s.r.o., IČO: 24691020 se sídlem Vratislavova 1/21, Vyšehrad, 128 00 Praha 2, vedená u Městského soudu v Praze spisová značka C 166426. Pověření se týká činnosti Compliance a činnosti Vnitřní audit v plném rozsahu. Ostatní činnosti nejsou svěřeny jinému a vykonává je výhradně investiční společnost.

#### **6.6. Možnosti a limity využití přijatého úvěru nebo zápůjčky na účet Fondu**

Fond může přijmout úvěr nebo zápůjčku se splatností do jednoho roku za standardních podmínek, a to do výše 20 % hodnoty majetku Fondu.

Úvěr zajišťovaný zástavním právem může Fond přijmout pouze za účelem nabytí nemovitosti do svého majetku nebo udržení či zlepšení jejího stavu. Celková výše takového úvěru nesmí přesáhnout 70% hodnoty této nemovitosti. Splatnost takového úvěru může být delší než 1 rok. Součet všech úvěrů a půjček přijatých Fondem nesmí přesáhnout 100 % hodnoty majetku Fondu. Majetkem pro účely tohoto odstavce se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy Fondu.

#### **6.7. Možnosti a limity použití majetku Fondu k poskytnutí úvěru, zápůjčky, daru a zajištění závazku jiné osoby nebo úhradě dluhu, který nesouvisí s jeho obhospodařováním**

Fond může ze svého majetku poskytnout úvěr pouze nemovitostní společnosti, ve které má účast. Úvěr musí být zajištěn a v případě pozbytí účasti v nemovitostní společnosti musí být úvěr splatný do šesti (6) měsíců ode dne pozbytí účasti. Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50 % hodnoty všech nemovitostí v majetku této nemovitostní společnosti včetně hodnoty nabývaných nemovitostí

Součet všech úvěrů poskytnutých z majetku Fondu nemovitostním společností nesmí překročit 55 % hodnoty majetku Fondu.

Fond může ze svého majetku poskytnout zajištění přijatých úvěrů či půjček za podmínky, že má poskytnutí takové zástavy pozitivní ekonomický dopad. Poskytnutí zajištění musí být v souladu s celkovou investiční strategií Fondu a nesmí nepřiměřeně zvyšovat riziko portfolia



Fondu. O poskytnutí zajištění rozhoduje představenstvo Investiční společnosti s předchozím souhlasem Depozitáře. Majetkem pro účely tohoto odstavce se rozumí aktiva Fondu snížená o dluhy Fondu.

#### **9.5.4. Pravidla provozování nemovitostí v majetku fondu nemovitostí, zejména pravidla pro náklady spojené s udržováním či zlepšováním jejich stavu**

Nemovitosti v majetku Fondu jsou spravovány property management a/nebo facility management společnostmi, tj. společnostmi pověřenými obchodní, respektive technickou správou nemovitostí, či pověřenými fyzickými osobami z řad zaměstnanců investiční společnosti. Správa nemovitostí zahrnuje přípravu rozpočtů, odhadů budoucího cash-flow, vybírání nájemného, péči o vztahy s nájemníky, sjednávání a dozor nad prováděním technických úprav či sjednávání pojištění, úklid, údržbu, opravy, revize apod. V případě externích subjektů jsou vzájemná práva a povinnosti upraveny písemnou smlouvou v nejlepším zájmu podílníků včetně úpravy možnosti výkonu kontroly ze strany Investiční společnosti a depozitáře a případných náhrad škod. Property, facility management společnosti i pověřené fyzické osoby mají povinnost postupovat s odbornou péčí. Strategická rozhodnutí včetně uzavírání a ukončování nájemních smluv a vybírání nájemného jsou řízena investiční společností.

Výdaje spojené s udržováním či zlepšením stavu nemovitosti jsou odborně kvantifikovány a plánovány, mimořádné výdaje podléhají konzultaci s depozitářem (tyto náklady představují zejména rekonstrukce, malování, odstraňování havárií apod.).

#### **9.7.7. Členové výboru odborníků**

Viz. bod 3 Ostatní údaje Výroční zprávy

#### **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 osobě výkonem práv společníka v nemovitostních společnostech.

#### **11.2. Způsob určení a výše úplaty depozitáři**

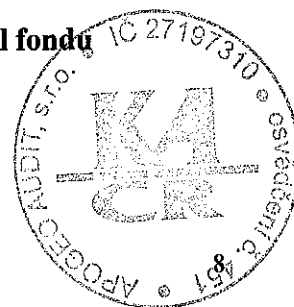
Roční úplata je v souladu s depozitářskou smlouvou stanovena jako max. 0,17% p.a. z hodnoty celkových aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Úplata depozitáři je hrazena v měsíčních splátkách ve výši 1/12 z maxima 0,17% p.a. hodnoty aktiv Fondu, nejméně však 25 000,- Kč měsíčně. Na úplatu je aplikována DPH, dle platných předpisů.

#### **w) Údaje o mzdách a počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele**

Mzdy (tis. Kč)	Počet	Pevná složka	Pohyblivá složka
Vedoucí osoby	2	990	160
Ostatní pracovníci	8	2965	429

#### **x) Údaje o mzdách osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil fondu**

Mzdy těchto osob činily v roce 2017 celkem 1 141 tis. Kč





## y) Údaje spojené s deriváty

Deriváty fond nepoužívá

## 2. Zvláštní část výroční zprávy speciálního fondu nemovitostí

### (1) Informace o nemovitostech

Popis limitů a rizik spojených s nákupem, prodejem a držení nemovitostí v portfoliu Fondu jsou popsány ve statutu Fondu. Mezi hlavní rizika nemovitostí patří: stavební závady, živelné a jiné škodní události, úvěrové (kreditní), tržní a nedostatečné likvidity.

**- riziko stavebních závad:** na nemovitostech se mohou objevit stavební závady, kterýmžto omezit provoz nebo jejich využití. Závady jsou řešeny neprodleně na základě uplatnění práv odpovědnosti, případně na náklady Fondu.

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a nemovitost by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že Fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko úvěrové (kreditní):** pokud nájemce nemovitosti nehradí řádně nájemné, vznikne Fondu pohledávka za nájemcem, která se může stát nedobytnou a případná ztráta z ocenění pohledávky se promítá negativně do výkonnosti Fondu.

**- riziko živelné a jiné škodní události:** v některých případech může dojít k živelné události (povodně, vichřice, pád stromu, požár) nebo k ostatním událostem (vandalismus a jiné), které poškodí nemovitost ve Fondu. Toto riziko eliminuje příslušné pojištění nemovitostí.

**- riziko tržní:** ceny nemovitostí mohou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku Fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

V majetku fondu jsou tyto nemovitosti:

#### A. Příbryslav č.p. 3

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

Budova – dům občanské vybavenosti

Adresa - Příbryslav, Bechyňovo nám. č. p. 3, katastrální území (dále jen k.ú.) Příbryslav č. 735698, obec 569321 Příbryslav

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

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 59%. S výhledem do budoucna je plánovaná renovace fasády a výměna oken.

##### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 76,32% pronajata a využívána.

##### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

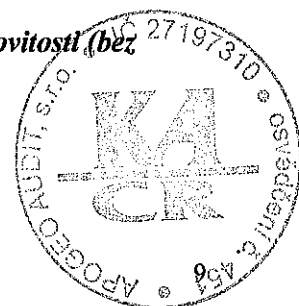
##### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

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.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**  
Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **B. Kanceláře Náchod**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Nebytové jednotky – kanceláře

Adresa – Náchod, Raisova ulice č.p. 1817, k.ú. Náchod č. 701262, obec 573868 Náchod, jednotky č. 104,105,106 a 107

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

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Dům je po celkové rekonstrukci. Nebytové prostory v majetku fondu jsou využívány převážně jako kanceláře. Míra opotřebení stavby zjištěná analytickou metodou je 15,67%.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Nemovitost je ze 92,37 % 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 (bez nájemních vztahů)**

Věcná břemena chůze a jízdy.

Vnitř.lázeň. území, ložis.slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **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 95 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebení činí 50 %.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele 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.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

### **D. Jesenice**

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

Ubytovací zřízení

Adresa – Jesenice Budějovická 922, k.ú. Jesenice u Prahy 658618, obec 539325 Jesenice

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

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce železobetonové. Střeška je sedlová. Stáří budovy je cca 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. V roce 2017 proběhla výměna vnitřních rozvodů kanalizace.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

#### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

#### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

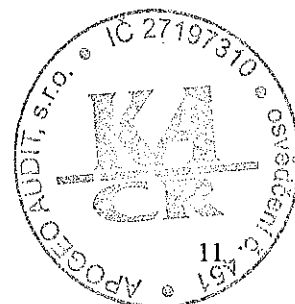
Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

### **E. 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 33 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě. Probíhají průběžné úpravy interiéru ze strany nájemců, s výhledem do budoucna je plánovaná oprava střechy, nová elektroinstalace, odpadní systémy.

## **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

## **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

## **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

## **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

## **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **F. 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 21 let. Součástí je další objekt s auto myčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 43 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava střechy. V roce 2018 proběhne částečný odstřel skály, který vyřeší problémy se zatékáním.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

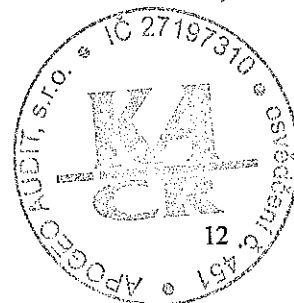
Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.



**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**  
Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **G. Cheb**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova

Adresa – Havlíčkova 1801, Cheb, 350 02, k.ú. Cheb 650919, obec 554481 Cheb

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

Jedná se o objekt administrativní budovu. Objekt má tři nadzemní podlaží a je zčásti podsklepen. Po rekonstrukci z roku 2011 jde o kvalitativně a účelně moderně vybavené administrativní prostory, kdy byly obnoveny rozvody ZTI, EI a ÚT s kotlem na plyn. Fasáda je hladká, zateplená, střecha sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 93 let. V roce 2017 proběhla částečná oprava fasády. Technický stav je velmi dobrý.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **H. Liberec ul. 5. Května**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Nebytové prostory

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

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

Jedná se o nebytové prostory provozní s využitím prodejním. Nachází se zde prodejní, skladovací a kancelářské místnosti vč. Technického zázemí a sociálního zařízení, příp. kuchyně (u cukrárny). Technický stav je dobrý a odpovídá stáří budovy.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78



Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **CH. 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 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. S výhledem do budoucna je plánováno nové osvětlení a úpravy vnitřních prostor.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 63,44% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **I. 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. V roce 1993 byla provedena

větší rekonstrukce do stávajícího stavu. Stavba obsahuje 4 NP. Hlavní stavbu doplňuje samostatná stavba 5 řadových garáží se skladem. Technický stav stavby je celkově dobře udržovaný. V roce 2017 proběhla modernizace vnitřních prostor ze strany nájemce KB. Výhledově do budoucna se plánují další modernizace a úpravy.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**



Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 70,87% 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 (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zeizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 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.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

**J. Liberec ul. Pražská**

**1. Identifikace nemovitosti**

Bytový dům s komerčními prostorami

Adresa – Pražská 11/13, k.ú. Liberec 682039, obec 563889 Liberec

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

Bytový dům s charakterem polyfunkčního domu s dalšími nebytovými/komerčními prostorami. V budově se nachází 5 samostatných bytových jednotek ve 3. – 5. NP, dále nebytové prostory v 1. a 2. NP, sklepní prostory v suterénu. Dům byl postaven v roce 1929 V letech 2000 -2010 proběhla rekonstrukce. V roce 2016 proběhla úprava prostor v přízemí. 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 82,67 % 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 (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

**7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

**8. Popis závad nemovitosti**

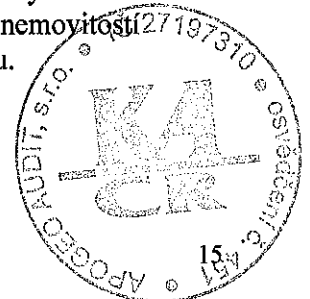
Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

**10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.



## K. Jažlovice

### **1. Identifikace nemovitosti**

Administrativní budova s technologickými prostory

Adresa – Zděbradská 75, Jažlovice, k.ú. Jažlovice 745537, obec 538728 Říčany

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

Budova je bez podsklepení s přízemním a ustupujícím patrem ve velmi atraktivní průmyslové zóně. Postavena v roce 2000 jako žb. skelet s vyzdívkami. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace. Budova slouží pro provoz komunikační technologie a jako záloha administrativních prostor nájemce.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

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.

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## L. Čížová

### **1. Identifikace nemovitosti**

Ubytovací zařízení

Adresa – Čížová 17, k.ú. Nová Ves u Čížové 624195, obec 5549347 Čížová

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

Jedná se o stavbu k bydlení stáří cca 52 let. 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. V roce 2017 proběhla kompletní výměna kotle na teplo. Technický stav odpovídá stáří budovy.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je momentálně nepronajata. Prostory se nabízejí k pronájmu.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78





Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

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.

Věcné břemeno vedení oprav a údržby kanalizace.

Věcné břemeno přístupu na pozemek za účelem oprav a údržby štítové zdi domu (dle listiny).

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

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

#### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

### **M. 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. V roce 2017 se zahájil projekt na výstavbu výtahu, který propojí obě budovy a zjednoduší přístup nájemníkům. Technický stav je dobrý.

#### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 94,52% 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 (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

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.

#### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

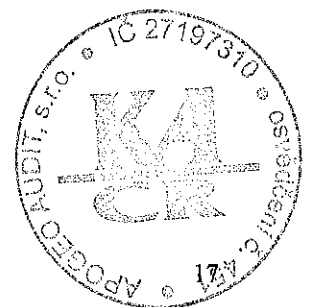
### **N. Liberec Moskevská 27**

#### **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, má 5. NP. Budova je postavená na vlastním pozemku přibližně obdélníkového tvaru. Dům je s průchodem a vnitřním dvorem, skládá se z přední, boční a zadní části se samostatným vstupem. V krátkodobém horizontu je plánována výměna výlohy v přízemí, výměna kotle a vřaduchotechniky, postupná modernizace prostor. Technický stav je dobrý.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 74,86% 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 (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **O. Čechtice čp. 16**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Čechtice 16, k.ú. Čechtice 618888, obec 529486 Čechtice

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

Jedná se o původní zámek, který byl do dnešní podoby zrekonstruován po roce 2002. Budova je masivní zděné konstrukce s valbovým zastřešením. K historické části objektu je provedena menší přízemní přístavba přednáškového sálu. Objekt je adaptován na hotelový provoz se zaměřením na kongresové pobyty. Stavebně technický stav budovy je hodnocen jako dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené po roce 2002 a vykazuje velmi dobrou údržbu a průběžně prováděné modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

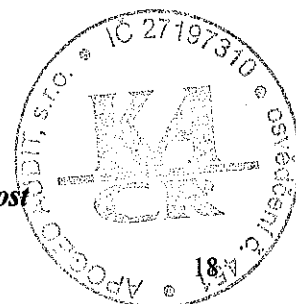
### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**



Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

**10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

**P. Rančívov čp. 1**

**1. Identifikace nemovitosti**

Stavba ubytovacího zařízení

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

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

Stavba je z části původní farou (pocházející původně dle dostupných informací z 2. poloviny 17. století), která prošla celkovou rekonstrukcí s přístavbou bočního křídla v letech 2003 – 2007, kdy byly dále provedeny další terénní úpravy s výstavbou 2 tenisových kurtů na pozemku a zpevněných parkovacích ploch.

Původní i nová část objektu obsahuje 1 podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. Jedná se o \*\*\*\*hotelový objekt (Fara Rančívov), orientovaný provozně na kongresovou, konferenční turistiku. Stavebně technický stav je hodnocen s ohledem na typ a stáří stavby jako dobrý až velmi dobrý. Budova je po celkové rekonstrukci provedené v letech 2003 – 2007 a vykazuje velmi dobrou údržbu. Kvalita vnitřního vybavení je hodnocena jako standardní až dobrá.

**3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

**5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

**6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

**7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno porovnávací metodou.

**8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

**9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

**10. Popis kritérií, na základě kterých byla cena nemovitosti určena způsobem porovnávacím**

Ocenění provedli členové výboru odborníků dne 23.11.2017, kdy vycházeli zejména z vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Cena odráží současný stav trhu.

**Q. Ústí nad Labem, Mírové nám. 103/27**

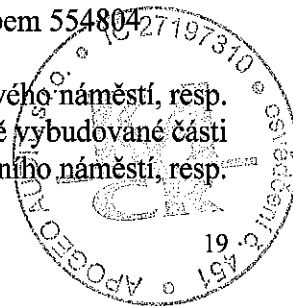
**1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Mírové náměstí 103/27, k.ú. Ústí nad Labem 774871, obec Ústí nad Labem 554802

**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 Pulříře (po celkové rekonstrukci v roce 2003) a zcela nově vybudované části uzavírající celý blok podél uvedené ulice s průčelím orientovaným dále do Kostelního náměstí, resp.



ulice U Kostela, včetně dostavby do původního vnitrobloku. Původní část stavby obsahuje 5 nadzemních podlaží a půdní prostor, nová přístavba pak v části 4 nadzemní podlaží, resp. z části 3 nadzemní podlaží.

Stavebně technický stav je hodnocen jako velmi dobrý, je zde velmi dobrá údržba.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 100% pronajata a využívána.

### **5. Označení osoby, která nemovitost spravuje**

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### **6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

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

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **R. Česká Lípa, U Synagogy 3001**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – U Synagogy 3001, k.ú. Česká Lípa 621382, obec Česká Lípa 561380

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

Nemovitost je budova postavená na vlastním pozemku jako obchodně administrativní, situovaná na okraji centra obce s možností parkování pro zákazníky, které je ve vlastnictví města. Atraktivita polohy nemovitosti je nadprůměrná.

Stáří nemovitosti je odhadováno na 15 roků, stavebně technický stav nemovitosti je hodnocen jako dobrý s průměrnou údržbou.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

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

Budova je z 74,62% 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 (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno (podle listiny) výstavby a vstupu za účelem údržby a oprav vodovod. a kanalizač. přípojky.

### **7. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny

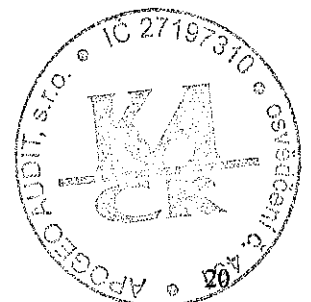
### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **S. Ústí nad Labem – Masarykova 3126, 3127**

### **1. Identifikace nemovitosti**

Objekt občanské vybavenosti



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

## **2. Stručný popis 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.

Probíhá postupná modernizace vnitřních prostor u obou nemovitostí, v některých jednotkách proběhla v roce 2017 obnova podlahy, dále jsou v plánu v krátkodobém horizontu úpravy říms a fasády.

## **3. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitostí nabyl za účelem jejich provozování.

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

Budovy jsou z 92,49% 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 nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

K nemovitosti 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

## **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **T. Ústí nad Labem – Masarykova 3124**

### **1. Identifikace nemovitostí**

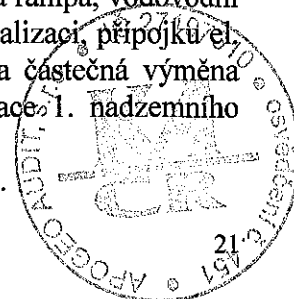
Objekt občanské vybavenosti

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

### **2. Stručný popis nemovitostí a jejich technický stav**

Nemovitost se nachází ve smíšené centrální, komerční zástavbě a je využívána jako prodejní a obchodní plocha se zázemím. Sestává z 1 podzemního podlaží a 2 nadzemních podlaží. K objektu patří venkovní úpravy, tj. zpevněné plochy, kryté schodiště, terasy se zábradlím, krytá rampa, vodovodní a kanalizační šachta, jímka, lapol. Budova je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, přípojku el. energie a dálkové vytápění. Plynovod je v ulici. V roce 2002 byla provedena částečná výměna rozvodů vody, oprava ÚT. V roce 2016 proběhla stavební úprava modernizace 1. nadzemního podlaží, v části je nová prodejna BILLA.

V krátkodobém horizontu je plánovaná rekonstrukce vpustí (kanálového odtoku).



Atraktivita polohy budovy je nadprůměrná. Technický stav objektu je velmi dobrý. Je prováděná pravidelná údržba a modernizace.

### **3. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitosti nabyl za účelem jejích provozování.

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

Budovy jsou z 82,96% 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 nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Zákaz zcizení nebo zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78

Věcné břemeno chůze vstupu na pozemek za účelem užívání jímký a údržby čerpadla v této jínce.

Věcné břemeno chůze vstupu do suterénu objektu čp. 3124 za účelem obsluhy výměňkové stanice.

### **7. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **8. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny

### **9. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

## **(2) Informace o účastech v nemovitostních společnostech**

Fond k 31.12.2017 má 100% majetkovou účast ve 3 nemovitostních společnostech. Jedná se o společnosti:

- Nemovitostní alfa, s.r.o., IČ 05176824
- Solum Consulting, s.r.o., IČ 26103621
- AMULET Country, s.r.o., IČ 24273155

S nemovitostními společnostmi a jejich nemovitostmi (pozemky) se vážou stejná (podobná) rizika, jako u nemovitostí:

**- riziko likvidity:** pokud by bylo zapotřebí a účast v nemovitostní společnosti by nebyla včas zpeněžena, může nastat situace, že Fond nebude z tohoto důvodu schopen splnit své závazky a povinnosti. Z toho důvodu může dojít například k pozastavení odkupování podílových listů.

**- riziko všeobecné:** nemovitostní společnost může ekonomicky selhat, může nastat neschopnost plnit řádně své dluhy a jiné případy, které ovlivňují hospodářský výsledek, nebo vlastní kapitál, který vstupuje do majetku Fondu.

**-riziko tržní:** ceny nemovitostí v nemovitostních společnostech můžou v čase a místě kolísat i pod pořizovací cenu nebo cenu určenou výborem odborníků. Z tohoto důvodu je hodnota majetku Fondu vystavena riziku náhlých změn pohybů nemovitostí.

Cena účastí v nemovitostních společnostech, která vstupuje do majetku Fondu, je stanovena na základě doporučeného výpočtu Výborem odborníků.

V roce 2017 Fond koupil 100% majetkový podíl ve společnosti Solum Consulting, s.r.o. (8.8.2017) a AMULET Country, s.r.o. (8.11.2017).

V majetku Fondu jsou tyto účasti v nemovitostních společnostech:



## **A. Nemovitostní společnost – Nemovitostní Alfa, s.r.o.**

Dne 21.6.2016 byla zřízena nemovitostní společnost Nemovitostní alfa, s.r.o., sídlo Břehová 43/3, Josefov, 110 00, Praha 1, IČ: 05176824.

Fond zde má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100%. Hodnota nemovitostní společnosti k 31.12.2017 byla určena ve výši 9 tis. Kč.

V majetku nemovitostní společnosti není žádná nemovitost.

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

Bez nemovitosti.

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

Bez nemovitosti.

### ***3. Stručný popis nemovitosti***

Bez nemovitosti.

### ***4. Popis závad nemovitosti***

Bez nemovitosti.

### ***5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)***

Bez nemovitosti.

### ***6. Technický stav nemovitosti***

Bez nemovitosti.

### ***7. Účel nabytí nemovitosti***

Bez nemovitosti.

### ***8. Správce nemovitosti***

Nemovitostní společnosti spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

### ***9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků***

Stanovení hodnoty nemovitostní společnosti bylo provedeno 23.11.2017 Výborem odborníků

### ***10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost***

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje).

### ***11. Způsob ocenění nemovitosti***

Bez nemovitosti.

## **B. Nemovitostní společnost – Solum Consulting, s.r.o.**

Dne 8.8.2017 nabyl Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti Solum Consulting, s.r.o., sídlo Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek, IČ: 26103621.

V majetku nemovitostní společnosti je 1 nemovitost a pozemky, vše zapsáno na LV 15805, katastrální pracoviště Písek, město Písek.

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

Nemovitost se nachází na adrese Vladislavova 490, Pražské Předměstí, 397 01, Písek.

Katastrální území: 720755 Písek, Okres: CZ0314 Písek, Obec: 549240 Písek, List vlastnictví: 15805.

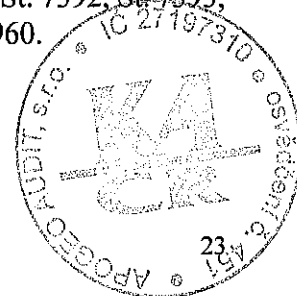
Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavba je součástí St. 1061/10, dále stojí na pozemcích p.č.: St. 1061/10, St. 7391, St. 7392, St. 7393, St. 7394, St. 7395, St. 7396, St. 7397, St. 7398, St. 7399, dále parcela č. 2948 a 2960.

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

Budova je ze 100% pronajata a využívána pro zdravotnickou péči.

### ***3. Stručný popis nemovitosti***



Budova je v současné době využívána pro zdravotnickou péči, která je v dané lokalitě jedinečná, co do počtu lůžek, tak i umístění. Stavba má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Objekt stojí na vlastním pozemku, součástí je i nezastavěný pozemek s venkovním posezením krytý pergolou. Původní objekt byl postaven přibližně v roce 1970 a sloužil pro administrativu, která byla součástí areálu kasáren. Generální rekonstrukce byla provedena v roce 2015/2016. Přístup do objektu je z veřejné komunikace, část stavby je na cizím pozemku (ve vlastnictví města Písek), smluvně ošetřeno. V nemovitosti se nachází kavárna, technické místnosti, keramická a truhlářská dílna pro psychiatrickou nemocnici, recepce, prostor pro rehabilitaci a fyzioterapii, kancelář. Zbytek prostor je využíván pro provoz psychiatrické nemocnice – strojovny výtahu, údržbářská dílna, sklad prádla.

Stavba je založena na betonových základech, konstrukční systém je železobetonový skelet tvořený příčnými rámy.

Vnější fasáda je doplněna o předsazenou ocelovou konstrukci, která chrání proti vypadnutí osob z okna. Okna jsou plastová. Jsou zde 2 výtahy, vnitřní schodiště a venkovní evakuační schodiště na fasádě. Je zde umístěn generátor na výrobu elektrické energie včetně nádrže, který slouží jako záložní zdroj pro nemocnici i sousední datové centrum. Podlahy jsou keramické a PVC. Vytápění a ohřev teplé vody je dálkový, umístěný výměník. Rozvody inženýrských sítí jsou nové. Jsou zde umístěny kalové nádrže.

Nájemce má dlouhodobou smlouvu (10 let), tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna v cash flow spojené s nemovitostí. Jediným nájemcem je Písecká zdravotní, a.s.

#### **4. Popis závad nemovitosti**

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno umístění a provozování dieselagregátu jakožto inženýrské sítě.

Věcné břemeno vodovodní a kanalizační přípojky a chůze a jízdy za účelem uložení, kontroly, provozování, oprav a případného odstranění dle geom. Plánu č. 4581-38/20017.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle GP 4581-38/2007.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení teplovodního potrubí v rozsahu dle GP 6247-1006/2015.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení kabelové vedení NN s kabelovou skříní v rozsahu dle GP 6260-214/2015.

#### **6. Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve výborném technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitosti**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování. Ke změně tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitosti**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

Nemovitost si spravuje nájemce Písecká zdravotní, a.s. po konzultaci s vlastníkem.

#### **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitosti v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2017 Výborem odborníků.

Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 21.6.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Evženem Moravcem dne 17.7.2017.

#### **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

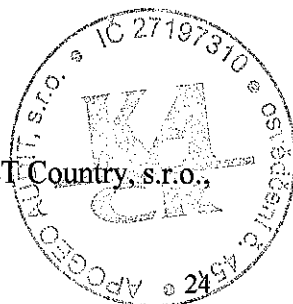
Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

#### **11. Způsob ocenění nemovitosti**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

### **C. Nemovitostní společnost – AMULET Country, s.r.o.**

Dne 8.11.2017 nabyt Fond Realita 100% účast v nemovitostní společnosti AMULET Country, s.r.o., sídlo Nová cesta 1550/17, Krč, 140 00, Praha 4, IČ: 24273155.





V majetku nemovitostní společnosti jsou 3 samostatně funkční celky, kdy v 1. samostatném funkčním celku jsou 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, ve 2. samostatném funkčním celku jsou 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím a pozemky, ve 3. samostatném jsou nestavební pozemky, vše je bráno jako ekonomicky a provozně propojené celky. Vše zapsáno na LV 2115, katastrální pracoviště Mladá Boleslav, obec Bakov nad Jizerou.

### **1. Identifikace nemovitostí**

Nemovitosti se nacházejí na adresách:

- Výrobní a skladovací areál Tyršova – ul. Tyršova 1075, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

- Výrobní a skladovací areál Na Výsluní – ul. Na Výsluní 1182, Bakov nad Jizerou, PSČ 294 01.

Katastrální území: 600831 Bakov nad Jizerou, Okres: CZ0207 Mladá Boleslav, Obec: 535427 Bakov nad Jizerou, List vlastnictví: 2115. Druh nemovitosti dle zákona 256/2013 Sb., pozemky v podobě parcel, jejichž součástí jsou budovy spojené se zemí pevným základem.

Stavby jsou součástí St. 582/5, St. 1273, St. 1366, St. 1399, St. 1589, St. 1602, St. 1638.

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

Budovy jsou ze 100% pronajaty a využívány pro výrobu automobilových dílů.

### **3. Stručný popis nemovitostí**

Areály slouží pro výrobu automobilových dílů (svařování, lisování). Nájemce má dlouhodobou smlouvu (15 let), tudíž se nepředpokládá žádná výrazná změna v cash flow spojené s nemovitostmi. Jediným nájemcem je EMERGE, a.s. Areály jsou brány jako celek, který je ekonomicky a provozně propojený.

### **Výrobní a skladovací areál Tyršova má 4 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:**

*Budova č.p. 1075 vč. administrativní části na pozemku parc.č. 1366* byla zkolaudována v roce 1994, nástavba administrativní části byla zkolaudována v roce 1997. Je využívána jako výrobní hala s robotickými linkami, ve 2.NP je administrativní část. Budova je na železobetonových základech, nosná konstrukce je ocelová, přístavba zděná. Střeška je pultová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Okna jsou s dvojsklem v ocelových rámech, přístavba má plastová okna. Podlaha je litá, v přístavbě keramická. Výtop haly je zajištěn plynovými zářiči, v přístavbě je vlastní plynový kotel s ohřevem vody a radiátorů. Ohřev teplé vody pro spotřebu zajišťuje elektrický zásobník. V kancelářích je klimatizace. Stav haly včetně přístavby je velmi dobrý.

*Budova na pozemku parc.č. 1399* je využívána jako výrobní hala (lisovna, drobná kovovýroba, sváření). Kolaudována v roce 1997. Hala navazuje na budovu č.p.1075. Budova je na železobetonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí se sendvičovým opláštěním s trapézovými plechy. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.

*Budova na pozemku parc.č. 1589* využívána jako výrobní hala (sváření). Kolaudována v roce 2007. Navazuje na halu na pozemku parc.č. 1399. Budova je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí s polyuretanovým opláštěním. Střeška sedlová a krytina plechová. Schodiště ocelové, vrata elektrická, okna plastová a jednoduchá v dřevěných rámech, podlaha litá, neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.

*Budova na pozemku parc.č. 1602* samostatně stojící výrobní skladovací hala ocelové konstrukce, pro sklad výrobků a obalového materiálu. Kolaudace v roce 2009. Je zde zázemí zaměstnanců v patrovém vestavku. Hala je na betonových základech. Svislá nosná konstrukce je ocelová montovaná, tvořena trapézovými plech. Vestavba má zděné stěny s keramickými obklady. Střeška sedlová, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá neprašná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je velmi dobrý.



Výrobní a skladovací areál Na Výsluní má 3 výrobní a skladovací haly s administrativním zázemím:

*Budova na pozemku parc.č.1638* slouží jako sklad obalového materiálu. Kolaudována v roce 2014, betonové základy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí tvořenou sendvičovými panely s polyuretanovým opláštěním. Střecha sedlová s příčnými obloukovými světlíky s polykarbonátovou výplní, krytina plechová. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata elektrická, dveře plastové, okna plastová. Podlaha litá, neprášná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

*Budova na pozemku parc.č. 582/5.* Kolaudována v roce 2009, spojovací přístřešek v roce 2012. jsou zde umístěné robotické linky a další výrobní zařízení. Hala je jednodílná, obdélníková. Objekt je zateplený, je zde sociální zařízení pro zaměstnance, krytá rampa. Budova je na betonových patkách s železobetonovými prahy. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovými polyuretanovými pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s obloukovými světlíky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata elektrická, dveře plastové. Okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprášná a realizovaná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

*Budova č.p. 1182 na pozemku parc.č. 1273* je využívána pro montáž. Jsou zde robotické linky. Kolaudována v roce 2005. Je zde sociální zařízení pro zaměstnance. Budova je na betonových patkách. Svislá nosná konstrukce je tvořena ocelovou montovanou konstrukcí HARD CZ se sendvičovými polyuretanovými pláštěm Kingspan. Střecha sedlová s ocelovými vazníky, krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Schodiště ocelové, vrata sekční elektrická, dveře plastové, okna v ocelových rámech s dvojsklem. Podlaha litá, neprášná z drátkobetonu. Vytápění plynovými zářiči. Stav haly je výborný.

#### **4. Popis závad nemovitostí**

Závady nemovitostí nebyly zjištěny.

#### **5. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti (bez nájemních vztahů)**

Věcné břemeno cesty a stezky.

Věcné břemeno uložení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu GP č. 1200-22/2004.

Věcné břemeno právo uložit a provozovat stavbu plynárenská zařízení včetně jeho příslušenství v rozsahu dle GP č. 1200-22/2004 na dobu existence plynárenského zařízení.

Předkupní právo DOBA a.s. (pro areál č. 2).

Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti.

#### **6. Technický stav nemovitostí**

Nemovitosti jsou ve výborném a velmi dobrém technickém stavu.

#### **7. Účel nabytí nemovitostí**

Fond nemovitosti nabyt za účelem jejího provozování. Ke změnám tohoto účelu nedošlo.

#### **8. Správce nemovitostí**

Nemovitostní společnost pro Fond spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

Areály si spravuje nájemce EMERGE, a.s. na základě Smlouvy o správě nemovitostí.

#### **9. Den, ke kterému byl vyhotoven posudek znalce nebo člena výboru odborníků**

Stanovení hodnoty nemovitostí (jako celku) v nemovitostní společnosti bylo provedeno dne 23.11.2017 Výborem odborníků.

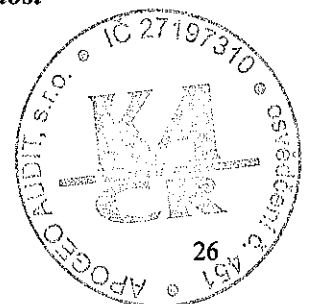
Před nákupem majetkové účasti Fondem byl ke dni 27.9.2017 zpracován znalecký posudek znaleckým ústavem NSG Morison znalecký ústav, s.r.o. a dále znalcem v oboru panem Ing. Jaromír Holý dne 1.9.2017.

#### **10. Údaje nutné k identifikaci znalce a člena výboru odborníků, který ocenil nemovitost**

Ocenění provedli členové výboru odborníků (bod 3 Ostatní údaje) dne 23.11.2017.

#### **11. Způsob ocenění nemovitostí**

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.



### (3) Ostatní údaje

#### *Výbor odborníků do 27.11.2017:*

**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.

#### *Výbor odborníků od 28.11.2017:*

**Ing. Jaromír Holý**, nar. 27.10.1973, je absolventem VUT Brno Fakulty stavební a VŠE Praha – oceňování majetku, řízení rizik, bankovníctví a pojišťovnictví. Jmenován znalcem v roce 2007 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Praxe v tržním oceňování, znalecké činnosti pro banky, pojišťovny, státní orgány, exekutory. Je členem Komory znalců a odhadců ČR.

**Ing. Jiří Chládek, CSc.**, nar. 5.2.1940, je absolventem ČVUT fakulty stavební – inženýrské konstrukce a dopravní stavby. Dále absolvoval kurzy Oceňování nemovitostí a oceňování podniků a postgraduální studium na Správní právo na Právnické fakultě UK Praha. Jmenován znalcem v roce 1981 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, následně rozšířené o oceňování podniků a majetkových práv. Dlouhodobá praxe ve stavebnictví a státní správě. Působil jako člen znalecké komise městského soudu v Praze. Podnikatelská činnost v oboru tržní oceňování nemovitostí a ekonomické poradenství.

**Bc. Michal Kapek**, nar. 20.2.1977, je absolventem Bankovního institutu vysoké školy – obor Oceňování majetku, dále absolvoval certifikační a recertifikační řízení – odhadce nemovitostí. Praxe v bankách na pozici specialista oceňování nemovitostí – provádění supervizí externě vypracovaných ocenění, zpracování interních ocenění, monitoring trhu a zpracování analýz a trendů na trhu nemovitostí dle segmentů nemovitostí, regionální působnost ČR. Podnikatelská činnost v oboru oceňování nemovitostí na tržních principech.

#### *Vývoj peněžních toků:*

Společnost nepředpokládá podstatnou změnu v předpovědi peněžních toků spojených s držním nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech.



### **Zamýšlený prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech v období do 2 let:**

Společnost nemá ve svém záměru prodej nemovitostí nebo účastí v nemovitostních společnostech 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 nebo účastí v nemovitostních společnostech, 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.

### **Další podstatné informace o nemovitostech a účastí společností 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).

## **(4) Údaje a doplnění**

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

#### Použité zkratky:

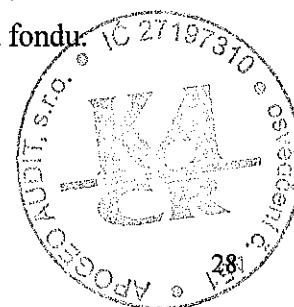
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2014 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2014 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
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 2018 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

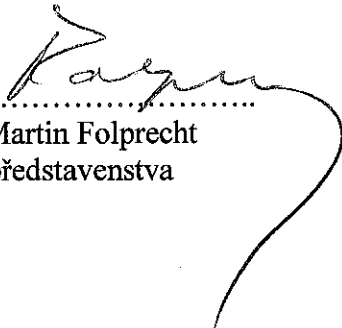
Fond nenabyl vlastní akcie nebo vlastní podíly

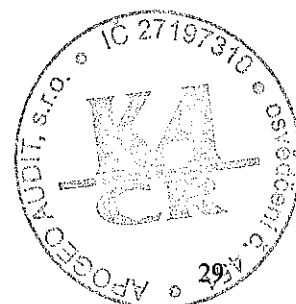
Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí

V Praze dne 19. 4. 2018

  
.....  
Ing. Martin Folprecht  
člen představenstva



# **Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. k 31. 12. 2017**

---

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

počet stran: 4

## 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. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017, podrozvahy k 31. 12. 2017, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 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. 2017, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2017, podrozvahy k 31. 12. 2017 a přehledu vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2017 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 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, již 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 obdržných 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 dozorčí rada fondu.

### **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:

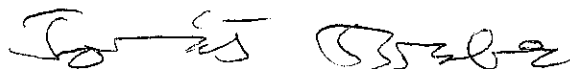
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 statutárním orgánem.
- 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 fondu.




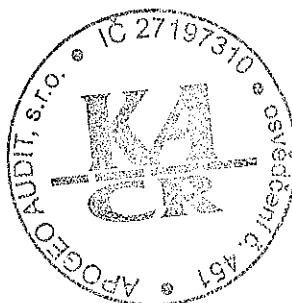
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost fondu nepřetržitě 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 19. 4. 2018



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



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

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

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

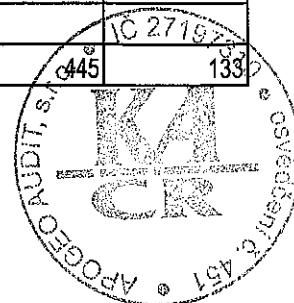
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017  
 Rozhodné období - rok: 2017

## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2017

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	1 509 737	-904	1 508 833	1 028 133
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	2				
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	65 372		65 372	80 370
v tom: a) splatné na požádání	7	65 372		65 372	80 370
b) ostatní pohledávky	8				
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	83 676		83 676	
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	83 676		83 676	
Dluhové cenné papíry	12	402 213		402 213	257 488
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14	402 213		402 213	257 488
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18	211 194		211 194	10
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	737 450		737 450	684 005
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	9 387	-904	8 483	6 127
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	445			



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	1 508 833	1 028 133
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2	178 699	222 085
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4	178 699	222 085
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	65 478	78 313
Výnosy a výdaje příštích období	12	2 517	2 281
Rezervy	13		
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15		
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18		
z toho: a) splacený základní kapitál	19		
Emisní ažio	20	336 216	178 318
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	834 927	500 482
Oceňovací rozdíly	27	32 773	10 250
z toho: a) z majetku a závazků	28	21 351	10 250
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30	11 422	
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	36 404	20 742
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	21 819	15 662
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>1 262 139</b>	<b>725 454</b>

Sestaveno dne:

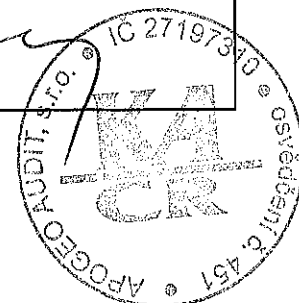
19.04.2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

*Marek*

*Kapuc*



Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční

Subjekt: společnost, a.s.

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

Identifikační číslo: 8080213431

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2017

Rozhodné období - rok: 2017

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2017

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	15 562	9 079
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2	14 596	8 969
Náklady na úroky a podobné náklady	3	6 081	4 696
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	81	28
Náklady na poplatky a provize	10	28 411	13 928
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	-2 291	2 086
Ostatní provozní výnosy	12	62 691	34 080
Ostatní provozní náklady	13	13 355	6 513
Správní náklady	14	4 424	2 982
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	4 424	2 982
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	209	411
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	23 563	16 743
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	1 744	1 081
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	21 819	15 662

Sestaveno dne:

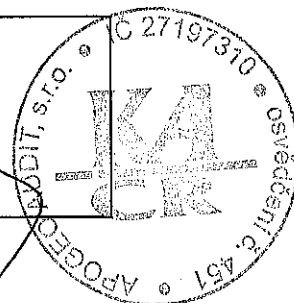
19.04.2018

Sestavil:

*M. A. Št.*

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

*Kalman*



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 2017

## SPECIFIKACE PODROZVAHOVÝCH AKTIV PASIV

ke dni: 31.12.2017

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:

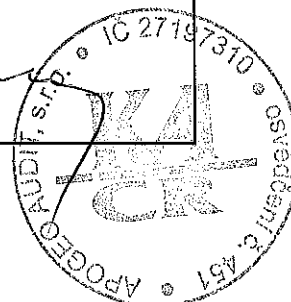
19.04.2018

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Sestavil:

*Mach*

*Kaizer*



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 2017

Rozhodné období - rok: 2017

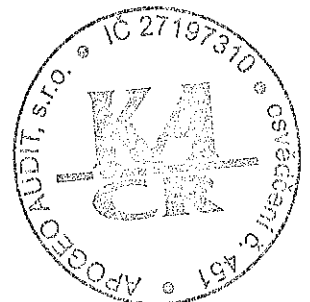
## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2017

údaje v tis. Kč

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2016	0	0	178 318	0	500 482	10 250	36 404	725 454
Změny účetních metod								0
Opravy zásadních chyb								0
Kurzové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV						22 523		22 523
Čistý zisk/ztráta za účetní období							21 819	21 819
Dividendy								0
Převody do fondů								0
Použití fondů								0
Emise / odkupy PL			157 898		334 445			492 343
Snížení základního kapitálu								0
Nákupy vlastních akcií								0
Ostatní změny								0
Zaokrouhlení							0	0
Zůstatek k 31.12.2017	0	0	336 216	0	834 927	32 773	58 223	1 262 139

Sestaveno dne:	19.04.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	<i>Mach</i>	<i>Fajman</i>



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

## Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2017

### 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 podílňiky 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. 2017:**

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

Dozorčí rada:  
člen dozorčí rady: **Roman Kratochvíl** (od 14. 11. 2017)

Podílové listy vydané k 31.12.2017 – 834 927 102 ks o jmenovité hodnotě 1 Kč (minulé účetní období 500 481 951 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 2017 byly provedeny tyto změny a dodatky v obchodním rejstříku investiční společnosti:

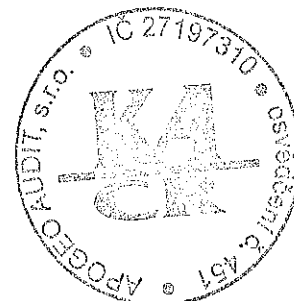
Dozorčí rada:

Vymazáno 23.listopadu 2017:

Jan Ducháč – člen dozorčí rady

Zapsáno 23.listopadu 2017:

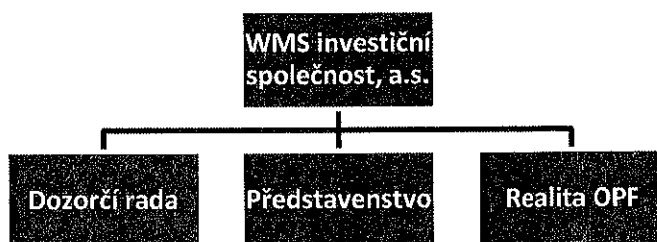
Roman Kratochvíl – člen dozorčí rady





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

V průběhu účetního období 2017 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.**  
Praha 5, Radlická 333/150, 150 57, IČ: 00001350

## 3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za rok 2017 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 rizikovitosti dané položky. Reálná hodnota účastí v majetku fondu je stanovována minimálně jedenkrát ročně, a to ke dni 31. 12. každého



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

## Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2017

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.

### 3.3.1 Dlouhodobý finanční majetek – účasti s rozhodujícím vlivem v nemovitostních společnostech

Nemovitostní společnost, kde má Fond účast s rozhodujícím vlivem je taková společnost, ve které Fond vlastní podíl na rozhodování vyšší jak 50%.

Tyto účasti jsou oceňovány v souladu s platnými právními předpisy na reálnou hodnotu a dle stanovení postupu výpočtu dle Výboru odborníků. Rozdíly z přecenění jsou vedeny ve fondovém kapitálu do okamžiku případného prodeje. Potenciální zisky z dividend jsou zachyceny přímo do výnosů Fondu.

### Oceňování

Pro stanovení hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny (včetně souvisejících vedlejších výdajů na pořízení) nebo posledního posudku znalce. Dále z vychází z prověrek, které jsou při nákupu pořizovány (právní, daňová, technická dokumentace).

Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je Výborem odborníků stanovována minimálně dvakrát ročně.



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

## Příloha účetní závěrky

Ke dni 31.12.2017

Pro zachycení oceňování na reálnou hodnotu do majetku Fondu se vychází ze vzorce, který určil Výbor odborníků.

Hodnotu nemovitostní společnosti stanovujeme jako hodnotu jejího vlastního kapitálu s připočtením rozdílu hodnoty nemovitostí a pozemků v nemovitostní společnosti stanovené tímto rozhodnutím výborem odborníků a hodnoty těchto nemovitostí a pozemků zachycené v účetnictví nemovitostní společnosti. Hodnota účasti v nemovitostní společnosti se rovná podílu v nemovitostní společnosti vlastněné fondem. Rozdíl z vypočtené hodnoty účasti a hodnoty účasti vlastněné Fondem bude evidován jako oceňovací rozdíl. Pro stanovení aktuální hodnoty do kurzu podílového listu se bude vycházet z posledních známých dat z účetnictví nemovitostní společnosti.

Tento postup výpočtu bude používán do příštího rozhodnutí výboru odborníků.

Do doby stanovení hodnoty nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti výborem odborníků se pro ocenění účasti v nemovitostní společnosti ve Fondu použije pořizovací cena při nákupu a případné související výdaje.

### 3.5 Poskytování úvěrů z majetku Fondu

Fond při poskytování úvěrů z majetku vychází podle nařízení vlády č. 243/2013 Sb., zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Z majetku fondu nemovitostí lze poskytnout zajištěný úvěr nebo zajištěnou zápůjčku pouze nemovitostní společnosti, ve které má tento fond účast, ale pokud Fond pozbyde účast v nemovitostní společnosti, musí být úvěr nebo zápůjčka splacena nejpozději do 6 měsíců ode dne skončení platnosti této účasti.

Dále součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem jedné nemovitostní společnosti nesmí překročit 50% hodnoty všech nemovitostí v majetku dané nemovitostní společnosti.

Součet všech úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Fondu nemovitostní společnosti nesmí překročit 55% hodnoty jeho majetku.

### 3.6 Pohledávky

Pohledávky se účtují při svém vzniku ve své jmenovité hodnotě, popř. pohledávky nabyté za úplaty 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 %

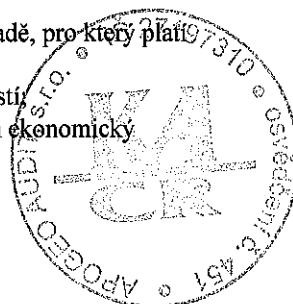
Opravné položky zjištěné na základě výše uvedeného výpočtu jsou následně individuálně posuzovány a vyhodnocovány. Na základě tohoto procesu jsou stanoveny konečné výše opravných položek k jednotlivým pohledávkám.

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

### 3.7 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.



### **3.8 Bankovní úvěry**

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2017 je 163 622 tis. Kč (2016 157 068 tis. Kč), celková hodnota příslušných zatížených aktiv je 737 450 tis. Kč (2016 684.005 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 15 077 tis. Kč (2016 65 017 tis. Kč).

### **3.9 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 kurzem ČNB a vzniklé kurzové rozdíly se rovněž účtují na vrub příslušných účtů finančních nákladů nebo ve prospěch finančních výnosů.

### **3.10 Finanční leasing**

Finanční leasing nebyl ve fondu ve sledovaném období použit.

### **3.11 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).

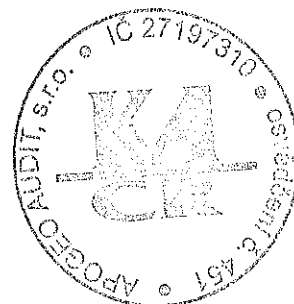
V souladu s principem opatrnosti se do výsledku hospodaření zahrnují jen zisky, které byly dosaženy. V úvahu se berou všechna předvídatelná rizika a možné ztráty, které jsou známy do okamžiku sestavení účetní závěrky; v účetní závěrce jsou vyjádřeny rezervami, opravnými položkami nebo odpisy.

### **3.12 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 2017 účtoval o změně v odložené dani, a sice o odloženém daňovém závazku z titulu přecenění majetku jako investiční příležitost a dlouhodobého finančního majetku.



### **3.13 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.

### **3.14 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.

### **3.15 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.

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

Fond nezměnil podstatně způsob oceňování oproti účetní závěrce k 31.12.2016.

### **3.17 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 společností, 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 2017, 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 2017, 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 2017, nebylo úrokové riziko vyhodnoceno jako závažné a nebyla tudíž přijata žádná mimořádná opatření.

### 5. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

Fond má účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 100% k 31.12.2017 ve společnostech:

- Nemovitostní alfa, s.r.o. (stejně tak v minulém účetním období)
- Solum Consulting, s.r.o. (v minulém účetním období měla společnost jiného vlastníka)
- AMULET Country s.r.o. (v minulém účetním období měla společnost jiného vlastníka)

Bližší informace k účastem v nemovitostních společnostech jsou popsány v kapitole 7.4

Účasti s podstatným vlivem fond nevlastní.

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

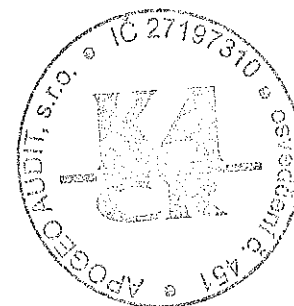
Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků kvalifikovaných investorů - podílníků, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

### 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	2017	2016
Běžné účty	65 372	80 370
Termínované vklady	0	0
<b>Celkem</b>	<b>65 372</b>	<b>80 370</b>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

**7.2 Pohledávky za nebankovními subjekty – poskytnuté půjčky**

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zůstatky poskytnutých půjček a zápůjček Fondem nemovitostním společností

<b>tis. Kč</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	59 000	0
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	0
<b>Celkem</b>	<b>83 676</b>	<b>0</b>

**7.3 Dluhové cenné papíry**

Fond vlastní k 31.12.2017 dluhové cenné papíry v hodnotě 402 213 tis. Kč (2016 257 488 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.

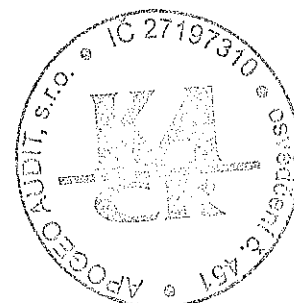
<u>Druh cenného papíru</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>	<u>Cena pořízení</u>	<u>Tržní cena s AUV</u>
	<u>31. prosince 2017</u>	<u>31. prosince 2017</u>	<u>31. prosince 2016</u>	<u>31. prosince 2016</u>
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou				
- tuzemské	399 855	2 358	254 456	3 032

**7.4 Účasti s rozhodujícím vlivem**

Fond má účast s rozhodujícím vlivem ve výši 100% ve třech společnostech, které působí v České republice.

2016

<b>Název společnosti</b>	<b>Sídlo společnosti</b>	<b>Předmět podnikání</b>	<b>Podíl vlastněný Fondem</b>	<b>ZK</b>	<b>Ostatní složky VK</b>	<b>Příplatek mimo ZK</b>	<b>Datum koupě</b>	<b>Reálná hodnota 2016</b>
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Břehová 43/3, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	10



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

2017								
Název společnosti	Sídlo společnosti	Předmět podnikání	Podíl vlastněný Fondem	ZK	Ostatní složky VK	Příplatek mimo ZK	Datum koupě	Reálná hodnota 2017
Nemovitostní alfa, s.r.o.	Břehová 43/3, Praha 1	Pronájem nemovitostí	100%	10	0	0	21.6.2016	9
Solum Consulting, s.r.o.	Vladislavova 490, Písek	Pronájem nemovitostí	100%	200	1 071	5 973	8.8.2017	78 606
AMULET Country, s.r.o.	Nová cesta 1550/17, Praha	Pronájem nemovitostí	100%	400	100 365	0	8.11.2017	132 579
<b>CELKEM</b>				<b>610</b>	<b>101 436</b>	<b>5 973</b>		<b>211 194</b>

Reálná hodnota byla stanovena podle Výboru odborníků na základě jejich ocenění. V roce 2017 byl realizován nákup nemovitostních společností Solum Consulting, s.r.o. dne 8.8.2017 a dále společnosti AMULET Country, s.r.o. dne 8.11.2017. Do obou společností byla poskytnuta zápůjčka na základě Smlouvy o zápůjčce. Dále byl do společnosti Solum Consulting, s.r.o. poskytnut příplatek mimo základní kapitál na základě Smlouvy.

### 7.5 Nemovitosti

Fond vlastní k 31. 12. 2017 nemovitosti situované v České republice v reálné hodnotě 737 450 tis. Kč (2016 684 005 tis. Kč).

Nemovitosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF.

Účet	Počáteční zůstatek	Přirůstky	Úbytky	Konečný
432100 – Budovy pro neprovozní činnost	603 300	142 474	8 324	737 450
434100 – Pořízení dlouhodobého neprovozního majetku a zálohy	80 705	51 089	131 794	0
		193		
<b>Celkem</b>	<b>684 005</b>	<b>563</b>	<b>140 118</b>	<b>737 450</b>

### 7.6 Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období

Ostatní aktiva ve výši 8 483 tis. Kč netto (2016 6 127 tis. Kč netto) představují pohledávky za klienty v reálné hodnotě. Náklady a příjmy příštích období ve výši 445 tis. Kč (2016 133 tis. Kč) představují již zaplacené poplatky za zpracování úvěrů a již zaplacené pojistné z nemovitostí, dále daň z nemovitostí a příjmy úroků z úvěrů v příštím období.





**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

	2017	2016
Ostatní aktiva	8 483	6 127
Náklady a příjmy příštích období	445	133
<b>Celkem</b>	<b>8 928</b>	<b>6 260</b>

### 7.7 Bankovní úvěry

Účetní jednotka čerpala bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, hodnota k 31.12.2017 je 163 622 tis. Kč (2016 157 068 tis. Kč) a dále úvěry se splatností do 1 roku za standardních podmínek (repo obchody) ve výši 15 077 tis. Kč (2016 65 017 tis. Kč).

Zbytková doba splatnosti	2017	2016
Do 3 měsíců	15 077	65 017
3 měsíce až 1 rok	0	0
1 – 5 let	4 167	4 258
Nad 5 let	159 455	152 810
<b>Celkem</b>	<b>178 699</b>	<b>222 085</b>

### 7.8 Ostatní pasiva a výnosy příštích období

#### Ostatní pasiva

tis. Kč	2017	2016
Závazky vůči investiční společnosti	3 845	3 850
Závazky – doplatky kupních cen nemovitostí	0	0
Ostatní závazky	320	325
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	51 087	67 584
Přijaté provozní zálohy	7 606	4 599
Dohadné účty pasivní	364	457
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	1 189	985
Odložená daň -závazek	1 067	513
<b>Celkem</b>	<b>65 478</b>	<b>78 313</b>

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

#### Výnosy příštích období

tis. Kč	2017	2016
Výnosy příštích období	2 517	2 281
<b>Celkem</b>	<b>2 517</b>	<b>2 281</b>

Výnosy příštích období ve výši 2 517 tis. Kč (2016 2 281 tis. Kč) představuje přijaté nájemné na příští období.

### 7.9 Závazky kryté zástavním právem

Společnost eviduje zástavu na nemovitostech financovaných prostřednictvím bankovního úvěru.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

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

Nejsou evidovány, nebyly poskytnuty, ani přijaty.

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

Nebyly vyměřeny.

**7.12 Kapitálové fondy, emisní ážio**

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

	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>207 144 302</b>	<b>207 144</b>	<b>54 406</b>
Podílové listy vydané	310 509 876	310 510	131 082
Podílové listy odkoupené	17 172 227	17 172	7 170
<b>Zůstatek k 31.12. 2016</b>	<b>500 481 951</b>	<b>500 482</b>	<b>178 318</b>
Podílové listy vydané	390 246 337	390 246	184617
Podílové listy odkoupené	55 801 186	55 801	26 719
<b>Zůstatek k 31.12. 2017</b>	<b>834 927 102</b>	<b>834 927</b>	<b>336 216</b>

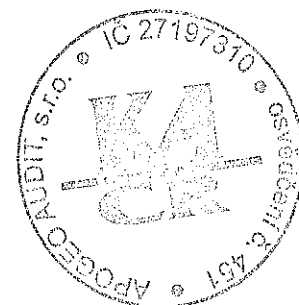
Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno ve 6/2009.

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 834 927 tis. Kč.  
Hodnota vlastního kapitálu připadajícího na 1 podílový list k 31.12. 2017 činí 1,5117 Kč (2016 1,4495).

**7.13 Oceňovací rozdíly**

Nemovitosti a nemovitostní společnosti jsou oceňovány reálnou hodnotou v souladu se zákonem 240/2013 Sb. ZISIF. Tabulka zachycuje pohyby v průběhu účetního období v oceňovacích rozdílech za rok 2017.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

Účet	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostí	10 250	11 101	0	21 351
560100 – Změny reálných hodnot nemovitostních společností	0	11 422	0	11 422
<b>Celkem</b>	<b>10 250</b>	<b>22 523</b>	<b>0</b>	<b>32 773</b>

#### 7.14 Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek Fondu za rok 2017 činí zisk 21 819 tis. Kč (2016 zisk 15 662 tis. Kč).

Zisk za rok 2016 ve výši 15 662 tis. Kč byl převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Čistý zisk za rok 2017 ve výši 21 819 tis. Kč bude navržen k převodu na účet nerozděleného zisku. Rozdělení zisku prozatím nebylo schváleno představenstvem Společnosti.

#### 7.15. Čisté úrokové výnosy

*Čisté výnosy z úroků zahrnují:*

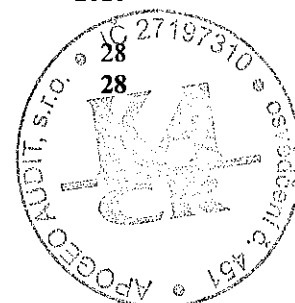
	2017	2016
Úroky z BÚ, TV	1	110
Úroky z dluhopisů	14 596	8 969
Úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem	965	0
<b>Přijaté úroky celkem</b>	<b>15 562</b>	<b>9 079</b>
Úroky z úvěrů	6 081	4 696
<b>Placené úroky celkem</b>	<b>6 081</b>	<b>4 696</b>
<b>Čisté úrokové výnosy celkem</b>	<b>9 481</b>	<b>4 383</b>

#### 7.16 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny srážkou při zpětném prodeji podílových listů ve výši 81 tis. Kč (v roce 2016 28 tis. Kč). Náklady pak tvoří bankovní poplatky a poplatky za obhospodařování a poplatky depozitáři ve výši 28 411 tis. Kč (v roce 2016 ve výši 13 928 tis. Kč).

*Výnosy a náklady z poplatků a provizí zahrnují:*

	2017	2016
Výnosy z poplatků a provizí	81	28
<b>Přijaté výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>81</b>	<b>28</b>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

Bankovní poplatky	145	239
Poplatek za obhospodařování	25 940	12 336
Poplatek depozitáři	2 326	1 353
<b>Náklady z poplatků a provizí</b>	<b>28 411</b>	<b>13 928</b>

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 0,1694% průměrné měsíční hodnoty aktiv Fondu.

### 7.16 Zisk nebo ztráta z finančních

	2017	2016
Cenné papíry	-3 850	2 082
Ostatní kurzové rozdíly	1 559	4
	<b>-2 291</b>	<b>2 086</b>

### 7.17 Ostatní provozní výnosy a náklady

Výnosy ve výši 62 691 tis. Kč (2016 34 080 tis. Kč) představují výnosy z pronajímaných nemovitostí, z prodeje nemovitostí a ostatní výnosy. Náklady ve výši 13 355 tis. Kč (2016 6 513 tis. Kč) pak představují náklady na správu a údržbu nemovitostí a zůstatkovou cenu prodaných nemovitostí.

Ostatní provozní Výnosy	2017	2016
Výnos z prodeje majetku	8 600	2 993
Výnosy z pronájmů	54 053	30 850
Ostatní výnosy	38	237
	<b>62 691</b>	<b>34 080</b>
Ostatní provozní Náklady	2017	2016
Náklady z prodeje majetku	13 355	6 513
Provozní náklady	0	0
	<b>13 355</b>	<b>6 513</b>

### 7.18 Správní náklady

#### 7.18.1 Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

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

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

Účetní jednotka neposkytla žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárních orgánů 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.



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

**7.18.3 Ostatní správní náklady**

Ostatní správní náklady představovaly v roce 2017 celkově hodnotu 4 424 tis. Kč (zejména daně a poplatky a nakupované výkony) v roce 2016 byla hodnota 2 982 tis. Kč.

Ostatní správní náklady	2017	2016
Daně a poplatky - daň z nemovitosti	419	242
Daně a poplatky – daň z převodu nemovitosti	19	126
Ostatní správní náklady	3 927	2 505
Ostatní náklady - audit	59	109
	<b>4 424</b>	<b>2 982</b>

**7.19 Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám**

V roce 2017 činila tvorba opravných položek hodnotu ve výši 209 tis. Kč ( v roce 2016 byla hodnota 411 tis. Kč)

**7.20 Daň z příjmu včetně odložené daně**

Splatná daň z příjmů za rok 2017 činí 1 189 tis. Kč (za rok 2016 858 tis. Kč).

**Odložená daň z příjmu**

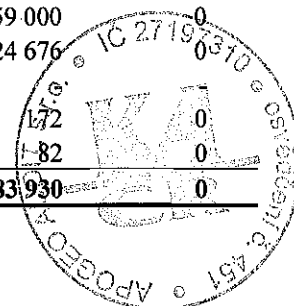
Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Odložený daňový závazek z titulu kladných oceňovacích rozdílů nemovitostí činí 555 tis. Kč (nákladová položka). V roce 2016 činila odložená daň 223 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.

Dále lze za spřízněné osoby považovat nemovitostní společnosti, ve kterých Fond drží 100% vlastnický podíl.

Pohledávky za spřízněnými osobami	2017	2016
<b>Poskytnuté úvěry nemovitostním společnostem:</b>	-	-
Poskytnutá zápůjčka Solum Consulting, s.r.o.	59 000	0
Poskytnutá zápůjčka AMULET Country, s.r.o.	24 676	0
<b>Úroky z úvěrů nemovitostním společnostem:</b>		
Úroky z úvěru Solum Consulting, s.r.o.	172	0
Úroky z úvěru AMULET Country, s.r.o.	182	0
<b>Celkem</b>	<b>83 930</b>	<b>0</b>



**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

<b>Závazky za spřízněnými osobami</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ostatní závazky – WMS investiční společnost, a.s.	3 845	3 850
<b>Celkem</b>	<b>3 845</b>	<b>3 850</b>

<b>Náklady Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Náklady týkající se Solum Consulting, s.r.o.	11	0
Náklady týkající se AMULET Country, s.r.o.	3	0
Poplatek za obhospodařování – WMS investiční společnost, a.s.	25 940	12 336
<b>Celkem</b>	<b>25 954</b>	<b>12 336</b>

<b>Výnosy Fondu od spřízněných osob</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Výnosy týkající se Solum Consulting, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	820	0
Výnosy týkající se AMULET Country, s.r.o. – úroky ze zápůjčky	145	0
<b>Celkem</b>	<b>965</b>	<b>0</b>

Tabulka shrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

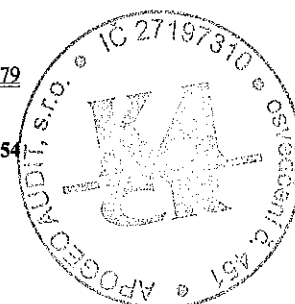
V roce 2017 poskytl Fond společně s AMULET Country, s.r.o. a Solum Consulting, s.r.o. zápůjčku – viz. tabulka. Dále poskytl Fond společnosti Solum Consulting, s.r.o. příspěvek mimo základní kapitál.

## 9. FINANČNÍ RIZIKA

### 9.1. Měnové Riziko

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

<b>31. prosince 2016</b>	<b>EUR</b>	<b>CZK</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>			
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
	<b>715</b>	<b>1 027 418</b>	<b>1 028 133</b>
<b>Pasiva</b>			
Ostatní pasiva	30 077	270 321	300 398
Výnosy a výdaje příštích období	0	2 281	2 281
	<b>30 077</b>	<b>272 602</b>	<b>302 679</b>
<b>Čistá výše rozvahových aktiv</b>	<b>-29 362</b>	<b>754 911</b>	<b>725 454</b>



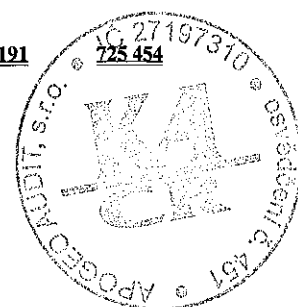
**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

<u>31. prosince 2017</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>	<u>Celkem</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	674	64 698	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	83 676
Dluhové cenné papíry	0	402 213	402 213
Nemovitosti a účasti	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	0	8 928	8 928
	<u>674</u>	<u>1 508 159</u>	<u>1 508 833</u>
<b>Pasiva</b>			
Ostatní pasiva	26 684	217 493	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	0	2 517	2 517
	<u>26 684</u>	<u>220 010</u>	<u>246 694</u>
<b>Čistá výše rozvahových aktiv</b>	<b>-26 010</b>	<b>1 288 149</b>	<b>1 262 139</b>

## 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.

<u>31. prosince 2016</u>	<u>Do</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 let</u>	<u>Více než</u>	<u>Neúročeno</u>	<u>Celkem</u>
	<u>3 měsíců</u>	<u>měsíců</u>	<u>1-5 let</u>	<u>5 let</u>	<u>Neúročeno</u>	<u>Celkem</u>
	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>	<u>tis. Kč</u>
<b>Aktiva</b>						
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
	<u>340 808</u>	<u>3 177</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>684 148</u>	<u>1 028 133</u>
<b>Pasiva</b>						
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
	<u>139 151</u>	<u>1 503</u>	<u>4 258</u>	<u>152 810</u>	<u>4 957</u>	<u>302 679</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b>201 657</b>	<b>1 674</b>	<b>-4 258</b>	<b>-152 810</b>	<b>679 191</b>	<b>725 454</b>



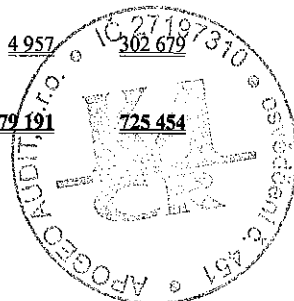
**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

	<b>Do</b>	<b>3-12</b>		<b>Více než</b>		
<b>31. prosince 2017</b>	<b>3 měsíců</b>	<b>měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	65 372	0	0	0	0	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	0	0	0	83 676
Dluhové cenné papíry	402 213	0	0	0	0	402 213
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	3 641	538	4 558	0	191	8 928
	<u>471 226</u>	<u>84 214</u>	<u>4 558</u>	<u>0</u>	<u>948 835</u>	<u>1 508 833</u>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	70 329	1 189	11 774	159 454	1 431	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	2 517	0	0	0	0	2 517
	<u>72 846</u>	<u>1 189</u>	<u>11 774</u>	<u>159 454</u>	<u>1 431</u>	<u>246 694</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b><u>398 380</u></b>	<b><u>83 025</u></b>	<b><u>-7 216</u></b>	<b><u>-159 454</u></b>	<b><u>947 404</u></b>	<b><u>1 262 139</u></b>

### 9.3. Riziko Likvidity

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

	<b>Do</b>	<b>3-12</b>		<b>Více než</b>		
<b>31. prosince 2016</b>	<b>3 měsíců</b>	<b>měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>						
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
	<u>340 808</u>	<u>3 177</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>684 148</u>	<u>1 028 133</u>
<b>Pasiva</b>						
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
	<u>139 151</u>	<u>1 503</u>	<u>4 258</u>	<u>152 810</u>	<u>4 957</u>	<u>302 679</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<b><u>201 657</u></b>	<b><u>1 674</u></b>	<b><u>-4 258</u></b>	<b><u>-152 810</u></b>	<b><u>679 191</u></b>	<b><u>725 454</u></b>





**Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Ke dni 31.12.2017**

<b>31. prosince 2017</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>	<b>Neúročeno</b>	<b>Celkem</b>
	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>	<b>tis. Kč</b>
<b>Aktiva</b>						
Pohledávky za bankami	65 372	0	0	0	0	65 372
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	83 676	0	0	0	83 676
Dluhové cenné papíry	402 213	0	0	0	0	402 213
Nemovitosti a účasti	0	0	0	0	948 644	948 644
Ostatní aktiva, NPO	3 641	538	4 558	0	191	8 928
	<u>471 226</u>	<u>84 214</u>	<u>4 558</u>	<u>0</u>	<u>948 835</u>	<u>1 508 833</u>
<b>Pasiva</b>						
Ostatní pasiva	70 329	1 189	11 774	159 454	1 431	244 177
Výnosy a výdaje příštích období	2 517	0	0	0	0	2 517
	<u>72 846</u>	<u>1 189</u>	<u>11 774</u>	<u>159 454</u>	<u>1 431</u>	<u>246 694</u>
<b>Čistá výše aktiv / pasiv</b>	<u><b>398 380</b></u>	<u><b>83 025</b></u>	<u><b>-7 216</b></u>	<u><b>-159 454</b></u>	<u><b>947 404</b></u>	<u><b>1 262 139</b></u>

## 10. VÝVOJ VLASTNÍHO KAPITÁLU K 31. 12. 2017

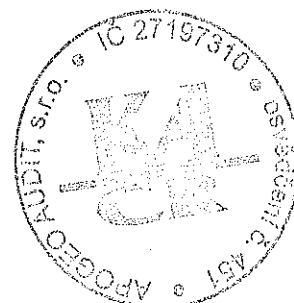
Vývoj vlastního kapitálu za rok 2017 je popsán v samostatném výkazu.

## 11. MAJETEK A ZÁVAZKY (NE)VYKÁZANÉ V ROZVAZE NEBO PODROZVAZE

Fond neviduje žádný majetek a závazky v rozvaze nebo podrozvaze, které by měly být vykázány.

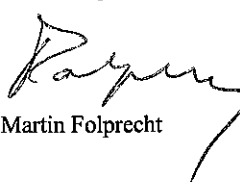
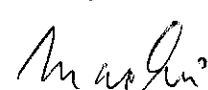

## 12. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SEŠTAVENÍ

Fond neviduje žádné významné události mezi těmito daty, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu k 31.12.2017.



### 13. 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
19. 4. .2018	 Ing. Martin Folprecht	Bc. Ondřej Macků 	Bc. Ondřej Macků 
		tel.: +420 607082932	tel.: +420 607082932

