

Výroční zpráva
Realtia investiční společnost, a.s.

OBSAH:

- 1. Informace o společnosti**
- 2. Účetní závěrka společnosti**
- 3. Zpráva představenstva společnosti**
- 4. Zpráva dozorčí rady společnosti**
- 5. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a vztazích mezi propojenými osobami**
- 6. Zpráva nezávislého auditora**

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

Realtia investiční společnost, a.s. (dále jen společnost) vznikla 12.ledna.2007, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Dne 30. dubna získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4. Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování. Společnost obhospodařuje 1. nemovitostní OPF REALTIA.

Auditorem společnosti je KPMG Česká republika, s.r.o., se sídlem na adrese Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, IČ: 00553115 .

Sídlo

Realtia investiční společnost, a.s.
Rozkošného 1058/3
150 00 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo

27647188

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2007

Členové představenstva

Ing. Radim Bajgar
Ing. Martin Sankot, Ph.D.
Sebastien Dejanovski

Členové dozorčí rady

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc.
Ing. Karel Růžička
Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.

Jediným akcionářem společnosti je Nationwide Holding a.s. se sídlem Rozkošného 1058/3, 150 00 Praha 5, IČ: 27591042. 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč - základní kapitál 4.000.000,- a splaceno 100%

(b) *Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo v rozhodném období (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1) písm. a)*

Dne 12.ledna.2007 byl proveden zápis společnosti Nationwide a.s. IČ: 27647188 se sídlem Karlovo náměstí 10, Praha 2 s předmětem podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Dne 12.ledna 2007 vzniklo zápisem členství v představenstvu Ing. Radimu Bajgarovi, Ing. Martinu Sankotovi, Ph.D. a Sebastienu Dejanovskimu.

Dne 12.ledna 2007 vzniklo zápisem členství v dozorčí radě Janu Baladovi, Karlu Růžičkovi a Zlatku Šelířovi.

Dne 21.května.2007 byl vymazán název společnosti Nationwide a.s. a zapsán nový název Realtia investiční společnost a.s.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Dne 21.května 2007 byl vymazán předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zapsán předmět činnosti vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu § 14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování a bylo vymazáno sídlo Karlovo náměstí 10, Praha 2 a zapsáno sídlo Nádražní 32, Praha 5

Změny v dozorčí radě:

Jan Balada: den zániku členství 9.května 2007, vymazáno 21.května 2007

Zlatko Šelíř: den zániku členství 9.května 2007, vymazáno 21.května 2007

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc.: den vzniku funkce 9.května 2007, zapsáno 21.května 2007

Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.: den vzniku členství 9.května 2007, den vzniku funkce 10.května 2007, zapsáno 21.května 2007

Dne 27.června.2007 v souladu s navýšením základního kapitálu bylo vymazáno 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč a zapsáno 200 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč a byl vymazán základní kapitál ve výši 4.000.000,- Kč a splaceno 100% a zapsán základní kapitál ve výši 8.000.000,-Kč a splaceno 65%.

Dne 15.října 2007 byl proveden zápis o splacení 100% z 8.000.000,- Kč základního kapitálu.

Dne 7.prosince.2007 byl vymazán základní kapitál 8.000.000,-Kč a splaceno 100% a zapsáno 125 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč a zapsán základní kapitál ve výši 13.000.000,-Kč a splaceno 100%.

Další změny skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku na počátku roku 2008.

Dne 21.února 2008 bylo vymazáno 325 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč a zapsáno 500 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč

-Dne 21.února 2008 byl vymazán základní kapitál 13.000.000,-Kč a splaceno 100% a zapsáno 20.000.000,-Kč a splaceno 80,75%.

Dne 21. února 2008 bylo vymazáno sídlo Nádražní 32, Praha 5a zapsáno sídlo Rozkošného 1058/3, Praha 5

K datu sestavení účetní závěrky společnosti byly zapsány všechny výše uvedené změny do obchodního rejstříku.

(c) Realtia investiční společnost, a.s. obhospodařovala v rozhodném období 1. nemovitostní OPF REALTIA.

(d) Významný vliv na výkon činnosti investiční společnosti měli následující faktory.

V souladu s obchodním plánem Společnost vynaložila v roce 2007 prvotní náklady spojené se založením společnosti a následně náklady a investice spojené se zajištěním vnitřního provozu společnosti, které se promítly do celkového hospodářského výsledku společnosti v roce 2007. Na straně druhé pak poplatky a výnosy z prodeje podílových listů fondu nedosáhly očekávané výše, a tím Společnost vykázala vyšší ztrátu za první rok hospodaření než stanovil její obchodní plán.

(e) Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách, portfolio manažerech investiční společnosti a členech výboru odborníků (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.d)).

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Představenstvo:

Ing. Martin Sankot, Ph.D.

Je členem rady ředitelů Asociace pro kapitálový trh - AKAT (sloučené asociace AKAT a AFAM ČR). Působil jako výkonný ředitel pro rozvoj Střední a Východní Evropy ve společnosti SFM Group, spolupracoval se společností AEGON při vstupu na český trh, několik let zastával pozici generálního ředitele ČP INVEST investiční společnost a byl také zodpovědný za obchod ve společnostech Raiffeisen stavební spořitelna, Raiffeisen finanční poradenství a Wüstenrot stavební spořitelna. Studia: VŠB – Technická univerzita v Ostravě, kde také získal doktorát z ekonomie.

Funkci člena představenstva vykonává od 12.ledna 2007 a pověřen řízením 1. nemovitostního OPF REALTIA je od 6.září 2007.

Ing. Radim Bajgar

Je spoluzakladatel a působil jako investiční manažer Czech and Slovak Investment Advisors, CSIA je exkluzivní investičním poradce a správce aktiv nemovitostního fondu Czech and Slovak Property Fund B.V., který během let 2004 až 2007 realizoval v ČR a SR nemovitostní investice v hodnotě převyšující 400mil EUR. Je spoluzakladatel CEC Capital Management, firmy, která vlastní 50 % CSIA. Působil jako viceprezident pro oblast Emerging Europe, divize Global Equities, DEUTSCHE BANK AG, Londýn.

Ve společnosti ING BARINGS, Praha zastával pozici obchodníka s cennými papíry v oddělení Sales. Studia: Vysoká škola ekonomická, Praha, Copenhagen Business School, Kodaň. Je držitelem inženýrského titulu pro mezinárodní obchod a finance.

Funkci člena představenstva vykonává od 12.ledna 2007.

Sebastien Dejanovski

Působil jako výkonný ředitel Czech and Slovak Investment Advisors, CSIA je exkluzivní investičním poradce a správce aktiv nemovitostního fondu Czech and Slovak Property Fund B.V., který během let 2004 až 2007 realizoval v ČR a SR nemovitostní investice v hodnotě převyšující 400mil EUR. Dále působil jako development director GE Capital Golub Europe, (pro CZ, SK a HU).

Ve společnosti Africa Israel zastával pozici marketing Manager.

Studia: Je držitelem bakalářského titulu pro obchod a administrativu (Ecole Nationale de Commerce v Paříži).

Funkci člena představenstva vykonává od 12.ledna 2007.

Dozorčí rada:

Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.

poradce MF; ministr pro správu národního majetku a jeho privatizaci; poslanec parlamentu a předseda jeho rozpočtového výboru; předseda výkonného výboru FNM; předseda burzovní komory Burzy cenných papírů; zakládající člen prezidia KCP; soudní znalec v oboru veřejné finance, bankovníctví a kapitálový trh; prezident AFIZ

další praxe: historie české transformace se zvláštním zřetelem na privatizaci, instituce finančního trhu a úprava jejich postavení v českém a evropském právu, správa a řízení akciových společností, vynucování práva na finančním trhu – alternativní přístupy, správa a řízení neziskových organizací,

Vznik členství v dozorčí radě od 9.května 2007, vznik funkce předsedy dozorčí rady od 10.května 2007.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc.

Praxe a kvalifikace v oblastech ekonomika a management (bezpečnost organizací) v oblastech oceňování podniků a řízení rizik, práva a bezpečnosti informačních systémů, počítačové kriminality, vysokoškolský učitel; nezávislý expert a soudní znalec, člen Legislativní rady vlády podílel se na vyšetřování mnoha závažných trestných činů spáchaných v souvislosti s moderními informačními technologiemi zejména v oblasti ekonomiky a financí.

Vznik členství v dozorčí radě od 9. května 2007.

Ing. Karel Růžička

Praxe a kvalifikace v oblastech obchodování instrumentů na finančních trzích, distribuce finančních instrumentů institucionálním investorům, správa portfolia, lokální trhy v regionu CE4, v ING Bank N.V., vedoucí oddělení obchodování s dluhopisy pro střední Evropu (CE4)

Vznik členství v dozorčí radě od 12. ledna 2007.

Mgr. Jan Balada

Praxe a kvalifikace v oblasti nemovitostního práva se zaměřením na výstavbu a pronájem. Pracoval ve společnostech Schaffer & Partner v.o.s., White & Case a je zakladatelem a partnerem v Ueltzhöffer Balada, advokátní kancelář. Vystudoval právnickou fakultu Univerzity Karlovy.

Vznik členství v dozorčí radě od 12. ledna 2007. zánik členství 9. května 2007.

Zlatko Šelíř

Praxe a kvalifikace v oblasti účetní a finanční, ekonomické poradenství, realitní činnosti, obchodu a marketingu., přičemž provádí vlastní podnikatelskou činnost.

Vznik členství v dozorčí radě od 12. ledna 2007, zánik členství 9. května 2007.

Výbor odborníků:

Richard Král je absolventem ČVUT Praha, Fakulta stavební. Má mnohaletou praxi v oblasti řízení projektů v realitní oblasti, včetně akvizice nemovitostí, oceňování realit a realitních projektů a koordinace činností při přípravě projektů. Od června 2004 působí ve společnosti ING Real Estate Development CR, s.r.o. na pozici Senior Developer.

Richard Král je ve funkci člena výboru odborníků od 15.1.2008, byl za člena výboru odborníků určen depozitářem.

Martin Turza, je absolventem University Marburg, Německo, kde získal diplom z ekonomie. V současnosti spoludávatel a investiční ředitel realitní konzultantské společnosti Apollo Real Estate Consultants, s.r.o.. Sedm let působil ve společnosti King Sturge Česká Republika, s.r.o., významné mezinárodní realitní agentuře, v letech 2003-2005 jako její ředitel, má dlouholetou praxi v oboru real-estate, včetně oceňování a řízení významných realitních projektů.

Martin Turza je ve funkci člena výboru odborníků od 6. 9. 2007, byl za člena výboru odborníků určen Investiční společností.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Tewfik Sabongui je absolventem Americké univerzity v Káhiře "AUC" (American University Cairo), Egypt, kde získal diplom z ekonomie. V současnosti ředitel Jones Lang LaSalle ČR, významné mezinárodní realitní agentury. Dlouholetá praxe v oboru real-estate a řízení významných realitních projektů.

Tewfik Sabongui, je ve funkci člena výboru odborníků od 6. 9. 2007, byl za člena výboru odborníků určen Investiční společností.

Ing. Tomáš Kadeřábek je absolventem ČVUT Praha, Fakulta stavební. V současnosti nezávislý realitní konzultant. Deset let působil ve společnosti ING Real Estate, významné mezinárodní realitní agentuře, v letech 2001 až 2003 jako její ředitel. V letech 2004 až 2006 byl ředitelem Real Estate Karlin Group, má dlouholetou praxi v oboru stavebnictví a dlouhodobá praxe v oboru real-estate, včetně oceňování nemovitostí a realitních projektů.

Tomáš Kadeřábek byl ve funkci člena výboru odborníků od 6. 9. 2007 do 15.1.2008, byl za člena výboru odborníků určen depozitářem.

- (f) Údaje o osobách, které měly kvalifikovanou účast na investiční společnosti (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.e)).

Kvalifikovanou účast ve výši 100% držby akcií na jméno v listinné podobě na Realtia investiční společnost,a.s. měla po celé rozhodné období společnost Nationwide Holding a.s. se sídlem Rozkošného 1058/3, 150 00 Praha 5, IČ: 27591042.

- (g) Údaje o osobách, na kterých měla investiční společnost kvalifikovanou účast (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.f)).

Realtia investiční společnost, a.s. neměla kvalifikovanou účast na žádné osobě, a to ani po část rozhodného období.

- (h) Údaje o osobách, které byly s investiční společností propojené (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.g)).

1. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ing. Radim Bajgar: člen představenstva Realtia investiční společnost,a.s.

- a) Nationwide holding, a.s., IČ 27591042 - člen představenstva, od 12/2006
- b) CEC Capital CZ, s.r.o., IČ 267 25 193 - jednatel, od 09/2002 do 08/2007
- c) Stodůlky Real Estate, a.s., IČ 27582671 - předseda dozorčí rady, od 09/2006 do 10/2007
- d) Trenčín Property, a.s., IČ 36611522 - člen dozorčí rady, od 06/2006 do 11/07
- e) Czech and Slovak Investment Advisors, s.r.o., IČ 27185907- jednatel, od 10/2004 do 11/2007
- f) Smíchov Real Estate, a.s., IČ 27384721 - člen představenstva, od 10/2005 do 10/2007
- g) Solitaire Real Estate, a.s., IČ 27411109 - člen představenstva, od 12/2005 do 05/2007
- h) Zahradní čtvrť, a.s., IČ 25067770 - předseda představenstva, od 02/2006 do 10/2007
- i) Enterprise A s.r.o., IČ 27103480 - jednatel, od 11/2003 do 08/2007
- j) Enterprise B s.r.o., IČ 27103501 - jednatel, od 11/2003 do 08/2007
- k) Třetí Projektová a.s., IČ 28193351 - člen dozorčí rady od 12/2007
- l) AC Offices Plzeňská s.r.o.IČ 27621103 - jednatel od 10/2007
- m) Družstvo spoluvlastníků domu čp.239 - člen představenstva od 03/2006
- n) BQZ Moravia,a.s. IČ 26788802 - člen dozorčí rady od 11/2007
- o) Parala Conculting a.s. 28174917 - člen dozorčí rady od 11/2007.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

2. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ing. Martin Sankot: člen představenstva Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Nationwide Asset Management s.r.o.IČ 27644383 - jednatel od 07/2007.

3. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Sebastien Dejanovski: člen představenstva Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Nationwide Holding, a.s., IČ 27591042 - člen představenstva, od 12/2006
 - b) Czech and Slovak Investment Advisors, s.r.o., IČ 27185907 - jednatel, od 10/2004 do 10/2007
 - c) Trenčín Property, a.s., IČ 36611522 - člen dozorčí rady, od 06/2006 do 11/2007
 - d) AC Offices Plzeňská s.r.o. IČ 27621103 - jednatel od 10/2007
 - e) Stodůlky Real Estate, a.s., IČ 27582671- předseda představenstva, od 09/2006 do 05/2007
 - f) Třetí projektová a.s. IČ 28193351 - dozorčí rada od 12/2007
 - g) Solitaire Real Estate, a.s., IČ 27411109 - předseda představenstva, od 12/2005 do 05/2007
 - h) Zahradní čtvrť, a.s., IČ 25067770 - člen představenstva, od 02/2006 do 09/2007
 - i) Czech and Slovak Investment Advisors SK, s.r.o., IČ 35908394 - jednatel, od 11/2004 do 11/2007
 - j) BQZ Moravia,a.s. IČ 26788802 - člen dozorčí rady od 11/2007
 - k) Develon CZ s.r.o. IČ 27953653 - jednatel od 9/2007
 - l) Parala Consulting a.s. IČO 28174917 - dozorčí rada od 11/2007

4. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc. předseda dozorčí rady Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Nadace Patriae, IČ 49277961- předseda od 29.ledna 1999
 - b) Nadace Český hudební fond, IČ 61381390 - předseda správní rady od 29.10. 2003.

5. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Prof.Ing.Vladimír Smejkal CSc člen dozorčí rady Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Kompetence, s.r.o. IČ 27085872 - jednatel od 17.září 2003
 - b) First Funding a.s. IČ 27236129 - člen dozorčí rady od 25.dubna 2006
 - c) Credit Funding a.s. IČ 27606716 - člen dozorčí rady od 9.října 2006
 - d) Credoma a.s. IČ 27196062 - člen dozorčí rady od 12. dubna 2007

6. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ing. Karel Růžička, člen dozorčí rady Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Nationwide Holding, a.s., IČ 27591042 - člen dozorčí rady od 8.prosince 2006
 - b) Společenství domu čp.1708-Smíchov, IČ 26742331 - předseda výboru od 4.ledna 2003

7. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Jan Balada, člen dozorčí rady Realtia investiční společnost,a.s.
 - a) Nationwide Holding, a.s., IČ 27591042 - člen dozorčí rady od 8.prosince 2006
 - b) Ueltzhoffer Balada Consulting s.r.o. - jednatel od 7.srpna 2007

8. Přehled právnických osob, ve kterých působil v rozhodném období jako statutární orgán nebo člen statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Zlatko Šelíř, člen dozorčí rady Realtia investiční společnost,a.s.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

a) Stodůlky Real Estate, a.s., IČ 27582671- člen dozorčí rady, od 09/2006

- (i) Údaje o osobách, které jednali s Realtia investiční společností a.s. ve shodě a které nejsou výše uvedeny (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.h)).

Nationwide Holding a.s. - vlastník 100% akcií na Realtia investiční společnost,a.s.

Nationwide Asset Management, s.r.o. vlastněný ze 100% Nationwide Holding a.s.

Acop Holding s.r.o. vlastnění ze 100 % Nationwide Holding a. s.

- (j) Údaje o všech depozitářích fondů kolektivního investování obhospodařovaných v rozhodném období účast (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.i)).

V rozhodném období depozitářem 1.nemovitostního OPF REALTIA byla ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866.

Služeb žádného jiného depozitáře Realtia investiční společnost, a.s. v rozhodném období nevyužívala.

- (k) Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry pro fondy kolektivního investování obhospodařované investiční společností (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.j)).

V rozhodném období obchodníkem s cennými papíry 1.nemovitostního OPF REALTIA obhospodařovaného Realtia investiční společnost, a.s. byla ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866.

Služeb žádného jiného obchodníka s cennými papíry Realtia investiční společnost, a.s. v rozhodném období nevyužívala.

- (l) Údaje o všech peněžitých i nepeněžitých plnění od investiční společnosti (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.k)).

Členové představenstva přijali v rozhodném období plnění z titulu Smlouvy o výkonu funkce peněžité plnění ve výši 2 353 000,-Kč.

Členové dozorčí rady přijali v rozhodném období plnění z titulu Mandátní smlouvy plnění ve výši 377 000,-Kč.

Členové výboru odborníků přijali v rozhodném období plnění z titulu Mandátní smlouvy plnění ve výši 4 000,-Kč.

Portfolio manažeri přijali v rozhodném období plnění 0,-Kč, neboť řízením 1.nemovitostního OPF REALTIA. byl pověřen člen představenstva Ing. Martin Sankot, Ph.D.

- (m) (Údaje o počtu cenných papírů fondů kolektivního investování obhospodařovaných investiční společností a akcií investiční společnosti, které jsou v majetku osob (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.l)).

Po celé rozhodné období jediný fond, který Realtia investiční společnost, a.s. obhospodařovala tj. 1. nemovitostní OPF REALTIA neměl v portfoliu žádný cenný papír.

V rozhodném období všechny akcie Realtia investiční společnost, a.s. vlastnila Nationwide Holding a.s. a neexistovala žádná opční práva.

- (n) (Údaje o rozhodcích a soudních sporech, jejichž účastníkem je nebo byla investiční společnost (dle Vyhlášky č.603/2006 Sb. § 3 odst.1, písm.m)).

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Realtia investiční společnost, a.s. ani fond jí obhospodařovaný tj. 1.nemovitostní OPF REALTIA nebyly ani nejsou účastníky soudních nebo rozhodčích sporů.

- (o) Údaje o průměrném stavu zaměstnanců v rozhodném období.

V rozhodném období průměrný počet zaměstnanců Realtia investiční společnost, a.s. byl 8.

2. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI

2.1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnosti a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

- (a) 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, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s

clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

- (b) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

- (c) Pohledávky za bankami

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou vymezené takto:

- členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí zaměstnanci společnosti
- společnosti, v nichž členové orgánu a vedoucí zaměstnanci společnosti drží větší než 10% majetkovou účast
- akcionáři ovládající společnost a společnosti jimi ovládané

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 8.

(f) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem, a dnem podpisu účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňující podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány.

2.3. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2007
Výnosy ze vstupních poplatků	71
Celkem	71
Provize dealerům	35
Bankovní poplatky	12
Celkem	47

2.4. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost měla k 31. 12. 2007 ostatní provozní náklad ve výši 38 tis Kč.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

2.5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2007
Mzdy a odměny zaměstnanců	1855
Sociální a zdravotní pojištění	651
Mzdy a odměny placené:	
členům představenstva a dozorčí rady	2735
ostatním členům vedení	0
	5241
Ostatní správní náklady	8623
z toho: náklady na audit a depozitář	702
právní a daňové poradenství	759
Celkem	13864

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2007
Zaměstnanci	8
Členové představenstva společnosti	3
Členové dozorčí rady	3

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

2.6. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost neměla v roce 2007 žádné mimořádné náklady ani výnosy.

2.7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými osobami jsou:

Nationwide Asset Management s.r.o., IČO: 27644383

Nationwide Holding a.s., IČO:27591042

ACOP Holding s.r.o., IČO: 27957403

tis. Kč	2007
Pohledávky za upsaným základním kapitálem	7000
Náklady	714

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

2.8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představuje zůstatek na běžném účtu ve výši 2.325 tis. Kč.

2.9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2007
Pokladna	14
Pohledávky z obchodního styku	72
Pohledávky za otevřeným podílovým fondem	27
Celkem	113

2.10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2007
Závazky z obchodního styku	2217
Závazky vůči dealerům	13
Závazky vůči zaměstnancům	386
Závazky vůči soc. a zdr. institucím	121
Závazky vůči státnímu rozpočtu	108
Dohadné účty pasivní	471
Celkem	3316

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

2.11. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Společnost má základní kapitál ve výši 20 mil Kč. Z toho nesplaceno k 31. prosinci zůstalo 7 mil Kč. Zvýšení základního kapitálu z 13 mil Kč na 20 mil Kč nebylo ke konci roku zapsáno v Obchodním rejstříku.

2.12. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Společnost navrhuje ztrátu roku 2007 ve výši 13 878 tis. Kč převést do neuhrazené ztráty minulých let.

2.13. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2007
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-13 878
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodčitelné náklady	2 817
Mezisoučet	-11 061
Daň vypočtená při použití sazby 24%	0
z toho: daň z mimořádných položek	0

(b) Odložený daňový závazek/pohledávka

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, tj. pro rok 2008 se jedná o 21 %. Odložená daňová pohledávka vyplývající z daňové ztráty minulých let je ve výši 2.323 tis. Kč

Vedení společnosti se domnívá, že úroveň současných a budoucích zdanitelných zisků společnosti nebude s největší pravděpodobností dostatečná k realizaci odložené daňové pohledávky vykázané k 31. prosinci 2007 v nejbližších letech a proto se rozhodla o daňové pohledávce neúčtovat.

2.14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Dne 19. listopadu 2007 obdržel pan Ing. Martin Sankot, PhD. předchozí souhlas s nabytím kvalifikované účasti na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Realtia investiční společnosti, a.s. formou přímého podílu ve výši 15% na základním kapitálu investiční společnosti.

Společnost MAXIMA pojišťovna, a.s. a společnost Nationwide Holding, a.s. se dohodly na podmínkách prodeje 100 % akcií v Realtia investiční společnosti, a.s., s tím, že tento převod podléhá předchozímu souhlasu regulátora – České národní banky.

Pánové Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski ukončili výkon funkce člena představenstva Realtia investiční společnosti, a.s. a rovněž pánové Doc. Ing. Tomáš Ježek a Ing. Karel Růžička ukončili své působení v dozorčí radě investiční společnosti.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
28. 4. 2008	Ing. Martin Sankot Ph.D.	Ing. Jaroslava Smutná	Ing. Jaroslava Smutná
	Ing. Radim Bajgar	tel.: +420 603 156 522	tel.: +420 603 156 522

3. Zpráva představenstva Realtia investiční společnost, a.s. za rok 2007

Realtia investiční společnost, a.s. vznikla 12. ledna 2007 pod názvem Nationwide, a.s. a dne 30. dubna 2007 získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4 ve smyslu ustanovení § 60 zákona o kolektivním investování.

Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování.

Představenstvo Společnosti pracovalo ve složení: Ing. Martin Sankot, Ph.D., Ing. Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski a zasedalo během roku 2007 patnáctkrát, z toho od udělení povolení k činnosti dvanáctkrát.

Realtia investiční společnost tak získala dne 20.8.2007 povolení, které nabylo právní moci dne 6.9. 2007 k obhospodařování prvního fondu s názvem: První nemovitostní otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. Fond je speciálním fondem nemovitostí investující do nemovitostí a nemovitostních společností, čímž se řadí do skupiny fondů s konzervativním zaměřením. V souladu se statutem fondu za prodané podílové listy fondu měly být do jeho portfolia pořizovány již postavené kvalitní nemovitosti umístěné v atraktivních lokalitách a to především v segmentu trhů administrativních budov a center na jeho počátku existence. V dalším období v souladu s očekávaným přírůstkem aktiv do fondu má být portfolio diverzifikováno investicemi i do jiných segmentů nemovitostního trhu jakými jsou např. maloobchodní budovy nebo multifunkční centra.

Obsah vnitřních směrnic Společnosti, především pak organizační řád a směrnice o řízení rizik jsou zpracovány tak, aby splňovaly pravidla a procesy fondů investujících peněžní prostředky akcionářů a podílníků i do různých druhů aktiv. Společnost tak má zcela otevřenou cestu k tomu, aby v roce 2008 a následně pak v dalších letech vytvářela a obhospodařovala podílové fondy a/nebo obhospodařovala investiční fondy pro drobné, institucionální i kvalifikované investory.

Nedílnou součástí zajištění spolehlivého řešení vnitřního provozu Společnosti je spolupráce se softwarovou firmou. Společnost si vybrala za partnera Czechin, s.r.o., a využívá systém E-Folio zajišťující standardní funkčnost procesů v oblastech zákaznického řešení, personalistiky, evidence dokumentů a v oblasti zajištění customizace systému tak, aby byly pokryty specifické procesy v oblasti obhospodařování fondů. Mezi takové procesy se řadí: systém správy klientských účtů, systém správy produktů IS, systém sledování majetkového portfolia, systém vedení účetnictví IS nebo systém pro vedení účetnictví a evidenci majetku nemovitostních fondů.

V souladu s obchodním plánem Společnost vynaložila v roce 2007 prvotní náklady spojené se založením společnosti a následně náklady a investice spojené se zajištěním vnitřního provozu společnosti, které se promítly do celkového hospodářského výsledku společnosti v roce 2007. Na straně druhé pak poplatky a výnosy z prodeje podílových listů fondu nedosáhly očekávané výše, a tím Společnost vykázala vyšší ztrátu za první rok hospodaření než stanovil její obchodní plán.

V roce 2008 Společnost očekává, že dosáhne výrazně lepších hospodářských výsledků jak snížením provozních nákladů a zároveň pak v druhé polovině roku zvýšením objemu prodeje obhospodařovaného stávajícího fondu a rozšířením nabídky o další fondy, což bude mít příznivý vliv na hospodářský výsledek Společnosti.

Ve vztahu k původně stanovené obchodní činnosti a plánu rozvoje Společnosti jediný akcionář Společnosti Nationwide Holding a.s. realizoval strategický záměr pomocí transparentnosti, informační otevřenosti a

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

standardními nástroji podle obchodního zákoníku a zákona o kolektivním investování. A právě s ohledem na připravovaný obchodní rozvoj Společnosti představenstvo bylo tříčlenné. Pro zajištění finanční stability společnosti se jediný akcionář rozhodl navýšit základní kapitál společnosti z počátečních čtyř milionů korun českých v postupných krocích až dvacet milionů korun českých. Poslední navýšení základního kapitálu bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 21. února 2008.

Po datu účetní závěrky pánové Ing. Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski ukončili výkon funkce člena představenstva Realtia investiční společnosti, a.s. a rovněž pánové Doc. Ing. Tomáš Ježek a Ing. Karel Růžička ukončili své působení v dozorčí radě investiční společnosti.

Společnost MAXIMA pojišťovna, a.s. a společnost Nationwide Holding, a.s. se dohodly na podmínkách prodeje 100 % akcií v Realtia investiční společnosti, a.s., s tím, že tento převod podléhá předchozímu souhlasu regulátora – České národní banky.

Dne 14. dubna 2008

Za představenstvo Realtia investiční společnost, a.s.

.....
Ing. Martin Sankot, Ph.D.

člen představenstva

Realtia investiční společnost, a.s.

4. Zpráva dozorčí rady Realtia investiční společnost, a.s. za rok 2007

Dozorčí rada Společnosti zpočátku roku 2007 pracovala ve složení: Jan Balada, Zlatko Šalíř a Ing. Karel Růžička. Na zasedání, které se konalo 10. května 2007 rozhodnutím jediného akcionáře došlo k odvolání Jana Balady a Zlatka Šelíře a dozorčí rada začala pracovat ve složení Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc, Ing. Karel Růžička a Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc, který se stal předsedou dozorčí rady. V rámci řádného jednání se pak dozorčí rada seznámila s informací o udělení povolení pro Společnost k vytváření a obhospodařování podílových fondů a k obhospodařování investičních fondů od České národní banky. Další zasedání se konalo 27. srpna 2007, na kterém byla projednána především pololetní zpráva o hospodaření Společnosti. Vedle toho dozorčí rada vzala na vědomí schválení Statutu Prvního nemovitostního, otevřeného podílového fondu Realtia investiční společnost, a.s. a přijala informaci o jmenování Výboru odborníků.

Na svém prvním zasedání dozorčí rady v roce 2008 konaného dne 15. dubna dozorčí rada přezkoumala a projednala předloženou účetní závěrku k 31.12.2007 Společnosti a obhospodařovaného fondu. Dozorčí rada bere na vědomí, že společností vznikly náklady spojené s jejím založením a počátečním rozvojem a nebyly dostatečně vykompenzovány výnosy za obhospodařování Prvního nemovitostního, otevřeného podílového fondu Realtia investiční společnost, a.s. Dozorčí rada dospěla k názoru, že účetní záznamy a účetní evidence byly vedeny průkazným způsobem v souladu s předpisy o účetnictví a že účetní závěrka správně zobrazuje finanční situaci společnosti a doporučila představenstvu Společnosti předložit roční účetní závěrku Společnosti a obhospodařovaného fondu ke schválení Valné hromadě.

Dne: 15. dubna 2008

.....
Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc,

předseda dozorčí rady

Realtia investiční společnost, a.s.

Realtia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

5. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi propojenými osobami za účetní období od 12.ledna 2007 do 31.12.2007

v souladu s ustanovením §66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ZPRACOVATEL:

Společnost **Realtia investiční společnost, a.s.** se sídlem Rozkošného 1058/3, Praha 5, PSČ: 150 00, IČ: 27647188, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, (dále jen jako **Osoba ovládaná**)

OSOBA OVLÁDAJÍCÍ:

Společnost **Nationwide Holding, a.s.**, se sídlem Rozkošného 1058/3, Praha 5, PSČ: 150 00, IČ: 27647188, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1046, (dále jen jako **Osoba ovládající**)

Způsob ovládní

Osoba ovládající je jediným akcionářem Ovládané společnosti disponující celkem 100 % hlasovacích práv na Ovládané společnosti.

Ze všech dalších osob, které dále mohly nepřímo ovládat naši společnost Realtia investiční společnost,a.s. ke kterým naše společnost měla vztah v účetním období 2007 ve smyslu § 66 odst.9 OZ nejsou představenstvu známi žádné další společnosti.

OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY

1) Nationwide Asset Management, s.r.o.

se sídlem Rozkošného 1053/3, Praha 5, PSČ: 150 00 IČ: 276 44 383, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121138.

Osoba ovládající je jediným společníkem a majitelem 100% obchodního podílu, disponující 100 % hlasovacích práv na společnosti Nationwide Asset Management,s.r.o.

2) ACOP Holding s.r.o.

se sídlem Praha 5, Rozkošného 1058/3, PSČ 150 00, IČ: 279 57 403, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129335.

Osoba ovládající je společníkem a majitelem 100% obchodního podílu, disponující 100 % hlasovacích práv na společnosti ACOP Holding s.r.o.

Ze všech osob, které pravděpodobně dále přímo či nepřímo ovládá naše ovládající osoba resp. ovládají ovládající osoby a ke kterým měla naše společnost Realtia investiční společnost, a.s.v účetním období 2007 vztah ve smyslu § 66a odst.9 OZ nejsou představenstvu známi další společnosti.

SMLOUVY UZAVŘENÉ S OSOBAMI OVLÁDAJÍCÍMI:

Mezi Ovládanou osobou a Ovládající osobou nebyla v rozhodném účetním období poskytnuta žádné plnění ani učiněny žádné právní úkony, které by byly v zájmu Ovládající osoby, ani opatření, která by byla v zájmu nebo na popud Ovládající osoby přijata nebo uskutečněna Ovládanou osobou.

Ovládající osoba nevyužila svého vlivu k tomu, aby prosadila přijetí opatření, ze kterého by mohla Ovládané osobě vzniknout majetková újma a Ovládané osobě žádná majetková újma nevznikla. Ovládaná osoba ani Ovládající osoba nejednaly ve svém zájmu na úkor zájmu druhého.

SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI:

Mezi společnostmi Nationwide Asset Management, s.r.o. a společností Realtia investiční společnost, a.s. byla dne 1.října 2007 uzavřena smlouva o poskytování servisních služeb v oblasti právní agendy, informačních technologií, marketingu, vzdělávání a administrativy. Plnění ve prospěch společnosti Nationwide Asset Management, s.r.o. za rok 2007 činila 714 tis.Kč. Naší společností Realtia, investiční společnost, a.s. ve vztahu ke společnosti Nationwide Asset Management, s.r.o. nevznikla plněním žádná újma.

Mezi osobami propojenými nebyly v rozhodném účetním období uzavřeny žádné jiné smlouvy ani nebyla poskytnuta další plnění ani učiněny žádné právní úkony, které by byly v zájmu propojených osob, ani opatření, která by byla v zájmu nebo na popud propojených osob přijata nebo uskutečněna Ovládanou osobou.

ZÁVĚR:

Tato zpráva byla zpracována představenstvem Ovládané osoby a podepsána níže uvedenými členy představenstva Ovládané osoby.

V Praze dne 28.3.2008

.....
Ing. Martin Sankot, Ph.D.

člen představenstva

Realtia investiční společnost, a.s.

6. Zpráva nezávislého auditora



Realtia investiční společnost, a.s.

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2007**

Zpráva auditora pro akcionáře společnosti Realtia investiční společnost, a.s.

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti Realtia investiční společnost, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2007, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2007 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o společnosti Realtia investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v bodě číslo 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti Realtia investiční společnost, a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

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

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol společnosti je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové vypořádací schopnosti účetní závěrky.


Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Realtia investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2007 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 11. června 2008

KPMG Česká republika Audit
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení číslo 71



Ing. Pavel Závitkovský
Partner
Osvědčení číslo 69

Obchodní firma: Realta investiční společnost, a.s.
 Sídlo: Rozkošného 1058/3, Praha 5
 IČO: 27647188
 Předmět podnikání: kolektivní investování
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen 2008
 Kód banky: 3500

ROZVAHA
k 31. prosinci 2007

tis. Kč	Poznámka	2007
AKTIVA		
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	14
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami v tom: a) splatné na požádání	2 325 2 325
11	Ostatní aktiva	99
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu	7 000
Aktiva celkem		9 438

tis. Kč	Poznámka	2007
PASIVA		
4	Ostatní pasiva	3 316
8	Základní kapitál z toho: a) splacený základní kapitál	20 000 13 000
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	-13 878
Pasiva celkem		9 438

tis. Kč	Poznámka	2007
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová pasiva		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	7 534

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: Realtia investiční společnost, a.s.
Sídlo: Rozkošného 1058/3, Praha 5
IČO: 27647188
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen 2008
Kód banky: 3500

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok 2007

tis. Kč	Poznámka	2007
4	Výnosy z poplatků a provizí	71
5	Náklady na poplatky a provize	47
8	Ostatní provozní náklady	38
9	Správní náklady	13 864
	v tom: a) náklady na zaměstnance	5 241
	z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění	651
	b) ostatní správní náklady	8 623
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	<i>-13 878</i>
23	Daň z příjmů	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-13 878

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: Realta investiční společnost,
Sídlo: Rozkošného 1058/3, Praha 5
IČO: 27647188
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen
Kód banky: 3500

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok 2007

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2007	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-13 878	-13 878
Emise akcií	20 000	0	0	0	0	0	0	20 000
Zůstatek k 31.12.2007	20 000	0	0	0	0	0	-13 878	6 122

Příloha uvedená na stranách 1 až 7 tvoří součást této účetní závěrky.

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika společnosti

Vznik a charakteristika společnosti

Realtia investiční společnost, a.s. (dále jen společnost) vznikla 12. ledna 2007, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Dne 30. dubna získala povolení k činnosti rozhodnutím ČNB č.j. SP/541/25/2007/4. Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Společnost obhospodařuje První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s.

Auditorem společnosti je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem na adrese Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, IČ: 00553115 a deponitářem je ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866

Sídlo

Realtia investiční společnost, a.s.
Rozkošného 1058/3
150 00 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo

27647188

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2007

Členové představenstva

Ing. Radim Bajgar
Ing. Martin Sankot, Ph.D.
Sebastien Dejanovski

Členové dozorčí rady

Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc.
Ing. Karel Růžička
Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.

Jediným akcionářem společnosti je Nationwide Holding a.s. se sídlem Rozkošného 1058/3, 150 00 Praha 5, IČ: 27591042.

Dne 19. listopadu 2007 obdržel pan Ing. Martin Sankot, Ph.D. souhlas s nabytím kvalifikované účasti na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Realtia investiční společnosti, a.s. formou přímého podílu ve výši 15% na základním kapitálu investiční společnosti.

Změny v obchodním rejstříku

12. ledna 2007:

- zapsána společnost Nationwide a.s. IČ: 27647188 se sídlem Karlovo náměstí 10, Praha 2
- předmět podnikání byl pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- členové představenstva byli Ing. Radim Bajgar, Ing. Martin Sankot, Ph.D. a Sebastien Dejanovski
- členové dozorčí rady byli Jan Balada, Karel Růžička a Zlatko Šelř
- akcionářem společnosti je Nationwide Holding a.s.
- 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40.000,- Kč
- základní kapitál 4 000 000,- a splaceno 100%

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

21. května 2007

- vymazán název společnosti Nationwide a.s. a zapsána Realtia investiční společnost a.s.
- vymazáno sídlo Karlovo náměstí 10, Praha 2 a zapsáno sídlo Nádražní 32, Praha 5

- vymazán předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zapsán předmět činnosti vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu § 14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování

- vymazáni členové dozorčí rady Jan Balada a Zlatko Šelíř a zapsáni Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc., a Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.,

27. června 2007

- vymazáno 100 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40 000,- Kč a zapsáno 200 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40 000,- Kč
- vymazán základní kapitál 4 000 000,- a splaceno 100% a zapsáno 8 000 000,- a splaceno 65%

15. října 2007

- splaceno 100% z 8 000 000,- Kč základního kapitálu

7. prosince 2007

- zapsáno 125 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 40 000,- Kč
- vymazán základní kapitál 8 000 000,- a splaceno 100% a zapsáno 13 000 000,- a splaceno 100%

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnosti a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) 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, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s

clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

(b) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(c) Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou vymezené takto:

- členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí zaměstnanci společnosti
- společnosti, v nichž členové orgánu a vedoucí zaměstnanci společnosti drží větší než 10% majetkovou účast
- akcionáři ovládající společnost a společnosti jimi ovládané

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 7.

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

3. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2007
Výnosy ze vstupních poplatků	71
Celkem	71
Provize dealerům	35
Bankovní poplatky	12
Celkem	47

4. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost měla k 31. prosinci 2007 ostatní provozní náklady ve výši 38 tis Kč.

5. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2007
Mzdy a odměny zaměstnanců	1 855
Sociální a zdravotní pojištění	651
Mzdy a odměny placené: členům představenstva a dozorčí rady	2 735
Mezisoučet	5 241
Ostatní správní náklady	8 623
z toho: náklady na audit a poplatky depozitáři	702
právní a daňové poradenství	759
Celkem	13 864

Průměrný počet zaměstnanců společnosti byl následující:

	2007
Zaměstnanci	8
Členové představenstva společnosti	3
Členové dozorčí rady	3

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

6. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Společnost neměla v roce 2007 žádné mimořádné náklady ani výnosy.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými osobami jsou:

Nationwide Asset Management, s.r.o., IČO: 27644383

Nationwide Holding a.s., IČO:27591042

ACOP Holding s.r.o., IČO: 27957403

tis. Kč	2007
Pohledávky za upsaným základním kapitálem	7 000
Servisní služby poskytované společností Nationwide Asset Management, s.r.o.	714

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

8. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představují zůstatek na běžném účtu ve výši 2 325 tis. Kč.

9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2007
Pohledávky z obchodního styku	72
Pohledávky za otevřeným podílovým fondem	27
Celkem	99

Realtia investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2007
Závazky z obchodního styku	2 217
Závazky vůči dealerům	13
Závazky vůči zaměstnancům	386
Závazky vůči soc. a zdr. Institucím	121
Závazky vůči státnímu rozpočtu	108
Dohadné účty pasivní	471
Celkem	3 316

11. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Společnost má základní kapitál ve výši 20 mil. Kč. Z toho nesplaceno k 31. prosinci zůstalo 7 mil. Kč. Zvýšení základního kapitálu z 13 mil. Kč na 20 mil. Kč bylo dne 21. února 2008 zapsáno v Obchodním rejstříku.

12. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Společnost navrhuje ztrátu roku 2007 ve výši 13 878 tis. Kč převést do neuhrazené ztráty minulých let.

13. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2007
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-13 878
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodčitatelné náklady	2 817
Mezisoučet	-11 061
Daň vypočtená při použití sazby 24%	0
z toho: daň z mimořádných položek	0

(b) Odložený daňový závazek/pohledávka

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, tj. pro rok 2008 se jedná o 21 %. Odložená daňová pohledávka vyplývající z daňové ztráty minulých let je ve výši 2 323 tis. Kč

Vedení společnosti se domnívá, že úroveň současných a budoucích zdanitelných zisků společnosti nebude s největší pravděpodobností dostatečná k realizaci odložené daňové pohledávky k 31. prosinci 2007 v nejbližších letech, a proto se rozhodla o daňové pohledávce neúčtovat.

Realtia investiční společnost, a.s.

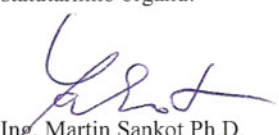
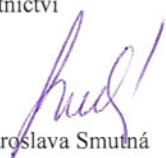
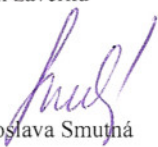
Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2007

14. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost MAXIMA pojišťovna, a.s. a společnost Nationwide Holding, a.s. se dohodly na podmínkách prodeje 100 % akcií v Realtia investiční společnost, a.s., s tím, že tento převod podléhá předchozímu souhlasu regulátora – České národní banky.

Pánové Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski ukončili výkon funkce člena představenstva Realtia investiční společnosti, a.s. a rovněž pánové Doc. Ing. Tomáš Ježek a Ing. Karel Růžička ukončili své působení v dozorčí radě investiční společnosti.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
11. 6. 2008	 Ing. Martin Sankot Ph.D.	 Ing. Jaroslava Smutná	 Ing. Jaroslava Smutná
		tel.: +420 603 156 522	tel.: +420 603 156 522

Výroční zpráva

**První nemovitostní otevřený podílový fond,
Realta investiční společnost, a.s.**

Obsah:

- 1. Informace o společnosti Realtia investiční společnost, a.s.**
- 2. Informace o Fondu**
- 3. Účetní závěrka Fondu**
- 4. Zpráva nezávislého auditora**

První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI REALTIA INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.

Vznik společnosti Realta investiční společnost, a.s. se datuje ke dni 12. ledna 2007.

Jediným akcionářem společnosti byl v roce 2007 Nationwide Holding a.s.

Členové představenstva k 31. prosinci 2007 byli Ing. Radim Bajgar, Ing. Martin Sankot, Ph.D. a Sebastien Dejanovski.

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2007 byli Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc., Ing. Karel Růžička a Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.

Jejím předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování. Potřebnou licenci od České národní banky obdržela Realta investiční společnost, a.s. 30. dubna 2007.

Následně, Realta investiční společnost, a.s. obdržela povolení k obhospodařování prvního fondu s názvem První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s. Rozhodnutí bylo vydané Českou národní bankou nabylo právní moci 6. září 2007. Po celé rozhodné období roku 2007 pak Realta investiční společnost První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s. obhospodařovala.

2. INFORMACE O FONDU

Podle Vyhlášky ČNB č.603/2006 Sb. § 5 .

Název fondu: První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s. dále jen („Fond“). Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů ISIN –CZ0008472784.

Fond je speciální fond nemovitostí dle § 53 a násl. zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování. Jeho hlavním cílem je zhodnocení prostředků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji komerčních nemovitostí generující výnosy na území České republiky jako jsou např. administrativní budovy a centra, maloobchodní budovy a centra, multifunkční centra, logistické a industriální objekty (včetně skladů, výrobních prostor, garáží a parkovišť), hotely a hotelové komplexy a sportovní a zábavní centra.

V rozhodném období byl pověřen řízením Fondu tj. od 6. září 2007 do 31.12.2007 člen představenstva Ing. Martin Sankot, Ph.D. Ing. Martin Sankot, Ph.D. vystudoval Technickou univerzitu na Vysoké škole báňské v Ostravě, kde také získal doktorát z ekonomie a několik let zastával manažerské pozice ve finančních společnostech.

V rozhodném období depozitářem Fondu byla ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866.

Služeb žádného jiného depozitáře Realta investiční společnost, a.s. v rozhodném období nevyužívala.

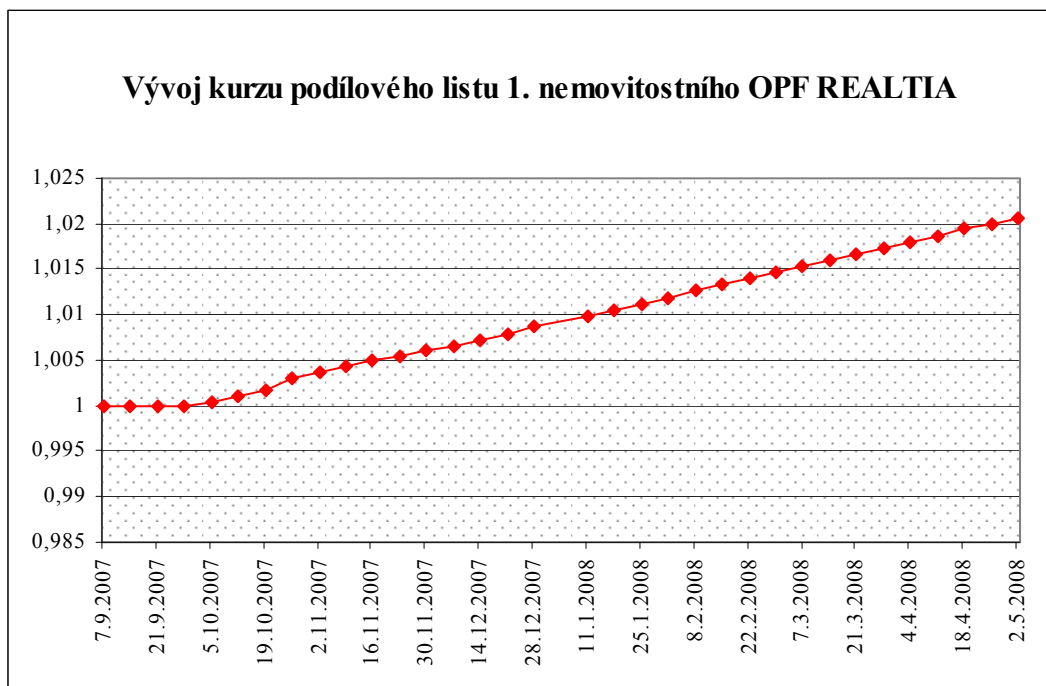
Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866.

V rozhodném období obchodníkem s cennými papíry 1.nemovitostního otevřeného podílového fondu Realta investiční společnost, a.s. obhospodařovaného Realta investiční společnost, a.s. byla ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866.

Služeb žádného jiného obchodníka s cennými papíry Realta investiční společnost, a.s. v rozhodném období nevyužívala.

Ke dni 31.12.2007 na základě ocenění majetku Fondu ze dne 2.ledna 2008 hodnotu majetku Fondu přesahující 1% hodnoty majetku Fondu činil termínovaný vklad v Kč ve výši 7 533 176,58 Kč.

**První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s.
Rok končící 31. prosince 2007**



Neexistují žádné soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu.

3. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU

První nemovitostní otevřený podílový fond, Realia investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Auditorem Fondu je KPMG Česká republika, s.r.o., se sídlem na adrese Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, IČ: 00553115 a depozitářem je ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866

Sídlo Fondu:

Rozkošného 1058/3.
150 00 Praha 5
Česká republika

3.1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnosti a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

3.2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) 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, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

(b) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)

(c) Pohledávky za bankami

První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou vymezené takto:

- členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí zaměstnanci společnosti
- společnosti, v nichž členové orgánu a vedoucí zaměstnanci společnosti drží větší než 10% majetkovou účast
- akcionáři ovládající společnost a společnosti jimi ovládané

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 3.4.

(f) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem, a dnem podpisu účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňující podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány.

3.3. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Investiční společnost Realta převzala do doby vložení nemovitosti do majetku fondu všechny náklady na audit, depozitáře a ostatní poplatky.

Představenstvo rozhodlo, že poplatek za správu je do odvolání 0%.

3.4. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými osobami jsou:

Nationwide Asset Management s.r.o., IČO: 27644383

Nationwide Holding a.s., IČO:27591042

ACOP Holding s.r.o., IČO: 27957403

OPF neměl žádné transakce se spřízněnými osobami.

3.5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

První nemovitostní otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s.

Rok končící 31. prosince 2007

Pohledávky za bankami představuje zůstatek na běžném účtu ve výši 1 tis. Kč a termínovaný vklad ve výši 7.533 tis. Kč.

3.6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2007
Závazky vůči investiční společnosti	28
Nespárované podílové listy – závazky. vůči podílníkům	5153
Závazky vůči státnímu rozpočtu	1
Celkem	5182

3.7. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO, VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 1.října 2007.

Zůstatek k 31.prosinci 2007	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Podílové listy vydané	2331	2340	9
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosince 2007	2331	2340	9

Vlastní kapitál na 1 podílový list k 31. prosinci.2007 1,0094 Kč.

3.8. NEROZDĚLENÝ ZISK Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Společnost navrhuje zisk roku 2007 ve výši 12 tis. Kč převést do nerozděleného zisku předchozích období.

3.9. DAŇ Z PŘÍJMŮ

**První nemovitostní otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s.
Rok končící 31. prosince 2007**

Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2007
Zisk za účetní období před zdaněním	13
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Mezisoučet	13
Daň vypočtená při použití sazby 5%	1
z toho: daň z mimořádných položek	0

3.10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost MAXIMA pojišťovna, a.s. a společnost Nationwide Holding, a.s. se dohodly na podmínkách prodeje 100 % akcií v Realtia investiční společnosti, a.s., s tím, že tento převod podléhá předchozímu souhlasu regulátora – České národní banky.

Pánové Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski ukončili výkon funkce člena představenstva Realtia investiční společnosti, a.s. a rovněž pánové Doc. Ing. Tomáš Ježek a Ing. Karel Růžička ukončili své působení v dozorčí radě investiční společnosti.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
28. 4. 2008	Ing. Martin Sankot Ph.D. Ing. Radim Bajgar	Ing. Jaroslava Smutná tel.: +420 603 156 522	Ing. Jaroslava Smutná tel.: +420 603 156 522

4. Zpráva nezávislého auditora



**První nemovitostní, otevřený
podílový fond, Realtia investiční
společnost, a.s.**

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2007**

Zpráva auditora pro podílníky fondu První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2007, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2007 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o fondu První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v bodě číslo 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti Realtia investiční společnost, a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

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

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol společnosti je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové vypovídací schopnosti účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace fondu První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2007 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze, dne 11. června 2008

KPMG Česká republika Audit
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení číslo 71



Ing. Pavel Závitkovský
Partner
Osvědčení číslo 69

Obchodní firma: První nemovitostní, otevřený podílový
fond, Realtia investiční společnost, a.s.
Sídlo: Rozkošného 1058/3
IČO: 90081306
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen 2008
Kód banky: 3500

ROZVAHA
k 31. prosinci 2007

tis. Kč	Poznámka	2007
AKTIVA		
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami v tom: a) splatné na požádání	5	7 534 7 534
Aktiva celkem		15 068

PASIVA		
4 Ostatní pasiva	6	5 182
9 Emisní ážio	7	9
12 Kapitálové fondy	7	2 331
15 Zisk nebo ztráta za účetní období	8	12
Pasiva celkem		7 534

tis. Kč	Poznámka	2007
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová aktiva		
8 Hodnoty předané k obhospodařování		7 534

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: První nemovitostní, otevřený podílový
fond, Realta investiční společnost, a.s.

Sídlo: Rozkošného 1058/3

IČO: 90081306

Předmět podnikání: kolektivní investování

Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen 2008

Kód banky: 3500

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok 2007

tis. Kč	Poznámka	2007
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	13
	z toho: úroky z dluhových cenných papírů	0
19	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</i>	13
23	Daň z příjmů	-1
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	12

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

Obchodní firma: První nemovitostní, otevřený podílový
fond, Realta investiční společnost, a.s.
Sídlo: Rozkošného 1058/3
IČO: 90081306
Předmět podnikání: kolektivní investování
Okamžik sestavení účetní závěrky: 11. červen 2008
Kód banky: 3500

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok 2007

tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňov. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.10.2007	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	12	12
Kapitálové fondy	0	0	9	0	2 331	0	0	2 340
Zůstatek k 31.12.2007	0	0	9	0	2 331	0	12	2 352

Příloha uvedená na stranách 1 až 5 tvoří součást této účetní závěrky.

První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Rok končící 31. prosince 2007

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Charakteristika

Vznik a charakteristika investiční společnosti spravující První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. (dále jen OPF)

Realtia investiční společnost, a.s. (dále jen společnost) vznikla 12. ledna 2007. Předmětem podnikání je vytváření a obhospodařování podílových fondů a obhospodařování investičních fondů na základě smlouvy o obhospodařování ve smyslu §14 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Společnost obhospodařuje První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s.

Realtia investiční společnost, a.s. obdržela od České národní banky potřebnou licenci, která nabyla právní moci 30. dubna 2007.

Povolení na vytvoření Prvního nemovitostního, otevřeného podílového fondu, Realtia investiční společnost, a.s. nabylo právní moci 6. září 2007 a bylo také vydáno Českou národní bankou.

Členové představenstva k 31. prosinci 2007 byli Ing. Radim Bajgar, Ing. Martin Sankot, Ph.D. a Sebastien Dejanovski.

Členové dozorčí rady k 31. prosinci 2007 byli Prof. Ing. Vladimír Smejkal, CSc., Ing. Karel Růžička a Doc. Ing. Tomáš Ježek, CSc.

Jediným akcionářem společnosti je Nationwide Holding a.s.

Vznik a charakteristika Prvního nemovitostního, otevřeného podílového fondu, Realtia investiční společnost, a.s.

První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realtia investiční společnost, a.s. je speciální fond nemovitostí dle § 53 a násl. zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů. Jeho hlavním cílem je zhodnocení prostředků na základě příjmů založených na provozu, pronájmu a prodeji komerčních nemovitostí generující výnosy na území České republiky jako jsou např. administrativní budovy a centra, maloobchodní budovy a centra, multifunkční centra, logistické a industriální objekty (včetně skladů, výrobních prostor, garáží a parkovišť), hotely a hotelové komplexy a sportovní a zábavní centra.

Auditorem Prvního nemovitostního, otevřeného podílového fondu, Realtia investiční společnost, a.s. je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem na adrese Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, IČ: 00553115 a deponitářem je ING Bank N. V., organizační složka, se sídlem na adrese Nádražní 344/25, 150 00 Praha 5, IČ: 49279866

Sídlo

Realtia investiční společnost, a.s.
Rozkošného 1058/3.
150 00 Praha 5
Česká republika

1. OBECNÉ INFORMACE (pokračování)

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro společnost a jiné finanční instituce.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(a) 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, popř. inkasa z účtu klienta, den příkazu na korespondenta k provedení platby, den zúčtování příkazů společnosti s clearingovým centrem ČNB, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od korespondenta společnosti (zprávou se rozumí zpráva v systému SWIFT, avízo společnosti, převzaté medium, výpis z účtu, popř. jiné dokumenty), den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

(b) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze společnosti nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(c) Pohledávky za bankami

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)

(d) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z hospodářského výsledku běžného období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou vymezené takto:

- členové představenstva, dozorčí rady a vedoucí zaměstnanci společnosti
- společnosti, v nichž členové orgánu a vedoucí zaměstnanci společnosti drží větší než 10% majetkovou účast
- akcionáři ovládající společnost a společnosti jimi ovládané

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 4.

3. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Realitia investiční společnost, a.s. hradí do doby vložení nemovitosti do majetku fondu všechny náklady na audit, depozitáře a ostatní poplatky.

Představenstvo investiční společnosti rozhodlo, že poplatek za obhospodařování majetku fondu je do odvolání 0%.

4. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými osobami jsou:

Nationwide Asset Management, s.r.o., IČO: 27644383

Nationwide Holding a.s., IČO:27591042

ACOP Holding s.r.o., IČO: 27957403

První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realitia investiční společnost, a.s. neměl žádné transakce se spřízněnými osobami.

5. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Pohledávky za bankami představuje zůstatek na běžném účtu ve výši 1 tis. Kč a termínovaný vklad ve výši 7 533 tis. Kč.

První nemovitostní, otevřený podílový fond, Realta investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Rok končící 31. prosince 2007

6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2007
Závazky vůči investiční společnosti	28
Nespárované podílové listy – závazky vůči podílníkům	5 153
Závazky vůči státnímu rozpočtu – daňové závazky	1
Celkem	5 182

7. KAPITÁLOVÉ FONDY, EMISNÍ ÁŽIO, VLASTNÍ KAPITÁL

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy. Vydávání podílových listů fondu podílníkům bylo zahájeno dne 1. října 2007.

Zůstatek k 31. prosinci 2007	Počet podílových listů	Nominální hodnota (tis. Kč)	Emisní ážio/disážio (tis. Kč)
Podílové listy vydané	2 331	2 340	9
Podílové listy odkoupené	0	0	0
Zůstatek k 31. prosince 2007	2 331	2 340	9

Vlastní kapitál na 1 podílový list k 31. prosinci 2007 činil 1,0094 Kč.

8. NEROZDĚLENÝ ZISK Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Společnost navrhuje zisk roku 2007 ve výši 12 tis. Kč převést do nerozděleného zisku.

9. DAŇ Z PŘÍJMŮ

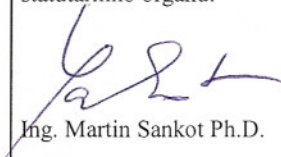

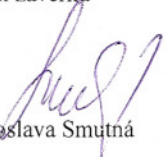
Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2007
Zisk za účetní období před zdaněním	13
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodečitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
Ostatní položky	0
Mezisoučet	13
Daň vypočtená při použití sazby 5%	1
z toho: daň z mimořádných položek	0

10. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost MAXIMA pojišťovna, a.s. a společnost Nationwide Holding, a.s. se dohodly na podmínkách prodeje 100 % akcií v Realia investiční společnosti, a.s., s tím, že tento převod podléhá předchozímu souhlasu regulátora – České národní banky.

Pánové Radim Bajgar a Sebastien Dejanovski ukončili výkon funkce člena představenstva Realia investiční společnosti, a.s. a rovněž pánové Doc. Ing. Tomáš Ježek a Ing. Karel Růžička ukončili své působení v dozorčí radě investiční společnosti.

Odesláno dne:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
11. 6. 2008	 Ing. Martin Sankot Ph.D.	 Ing. Jaroslava Smutná	 Ing. Jaroslava Smutná
		tel.: +420 603 156 522	tel.: +420 603 156 522