

Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.
zpracovaná k 30. červnu 2013

a) **Název podílového fondu a ISIN**

Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS investiční společnost, a.s. (dále jen fond) obdržel povolení od České národní banky 27. dubna 2009. Identifikační označení (ISIN) podílového listu je CZ0008473139.

b) **Investiční společnost, která fond obhospodařuje**

Investiční společnost, která podílový fond obhospodařuje: WMS investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Břehová 208/8, PSČ 110 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

c) **Údaje o portfolio manažerech**

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

d) **Údaje o depozitáři fondu**

Depozitářem po celou dobu existence fondu je Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782 se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00.

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

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

f) **Údaje o obchodnících s cennými papíry fondu**

V rozhodném období služeb žádného obchodníka s cennými papíry fond nevyužíval.

g) identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% majetku podílového fondu

Majetek fondu se skládá z likvidní složky, která je tvořena bankovními účty a termínovanými vklady a dále z nemovitostní složky. Přehled nemovitostí jejichž hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu je uveden v následující tabulce:

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Pořizovací cena
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	6 400 tis. Kč	6 527 tis. Kč
Přibyslav	Bechyňovo nám. 3	St. 20	Přibyslav	4 450 tis. Kč	4 658 tis. Kč
Borohrádek		st. 730, st. 731, st. 732, st. 733, st. 957, st. 958, st. 306	Borohrádek	10 580 tis. Kč	10 541 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Na Lužci 658	st. 2153/1, st. 2153/2, st. 2152/2, st. 1144/34	Lázně Bohdaneč	10 871 tis. Kč	11 037 tis. Kč
Borohrádek	Borohrádek čp.586	st. 741, st. 740	Borohrádek	3 530 tis. Kč	3 514 tis. Kč
Kralupy nad Vltavou	Rybova 17	St. 5/2	Kralupy nad Vltavou	11 500 tis. Kč	13 355 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	19 000 tis. Kč	17 611 tis. Kč
Třebíč	Třída kpt. Jaroše č.p. 736	st. 5230	Třebíč	15 500 tis. Kč	14 218 tis. Kč

h) Údaje o hodnotě všech vyplacených výnosů na podílový list

Fond nevyplácí žádné výnosy. Veškeré zisky reinvestuje.

i) Údaje o počtu emitovaných podílových listů

Počet emitovaných PL: 45 907 979 ks

j) Údaje o vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list

VK/PL : 1,2287

k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Od počátku roku se skladba téměř nezměnila. Předpokládáme nákup nových nemovitostí do portfolia fondu (realizace srpen 2012), což ale při předpokládaném nárůstu nových investic nebude mít zásadní dopad na strukturu majetku.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	0,00	0,00%	0,00%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	83 167 800,00	81,08%	147,45%
Majetkové účasti v NS	0,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	5 772 869,20	5,63%	10,23%
Termínové vklady	11 289 241,42	11,01%	20,01%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	1 929 863,30	1,88%	3,42%
Ostatní aktiva	415 159,43	0,40%	0,74%
Aktiva Celkem	102 574 933,35	100,00%	181,85%
Přijaté půjčky	34 678 854,69	33,81%	61,48%
Výnosy příštích období	81 651,05	0,08%	0,14%
Závazky	11 409 254,15	11,12%	20,23%
Vlastní kapitál	56 405 173,46	54,99%	100,00%

l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti: 639 718,43 Kč (2% p.a. z průměrného ročního VK)

m) Údaje o úplatě depozitáři

Úplata depozitáři: 222 252,56 Kč (0,25% p.a.z VK, min. 30 000,- Kč měsíčně + DPH)

n) Údaje o vlastním kapitálu a vlastním kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Údaje k:	VK	VK/PL
30. 6. 2011	50 836 540,76 Kč	1,1155 Kč
30. 6. 2012	60 100 037,73 Kč	1,1729 Kč
30. 6. 2013	56 405 173,46 Kč	1,2287 Kč

o) informace o nemovitostech v majetku fondu**A. Příbrav č.p. 3****1. Druh nemovitosti**

budova – dům občanské vybavenosti

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

2. Stáří budovy

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 99% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody použité pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

B. Kanceláře Náchod

1. Druh 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. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Budova byla zkolaudována v roce 1981. Kompletní rekonstrukce dokončena 2011.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

C. Výrobní a skladovací haly s ubytovnou Borohrádek

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Ubytovací zařízení

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 35 a nemovitosti na stavebních pozemcích 730,731,732,733,957a 958 bez čp/če, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Ubytovna – v průměrném technickém stavu. Míra opotřebení stavby provedená odborným odhadem je 55%, stáří 41 let

Výrobní haly – v průměrném technickém stavu, hlavní hala míra opotřebení 70%, ostatní 50% - 80%, stáří 32 – 37 let

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

D. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Druh nemovitosti

Průmyslový objekt

Adresa – Na Lužci 658, Lázně Bohdaneč, k.ú. Lázně Bohdaneč č. 606171, obec 574767 Lázně Bohdaneč

2. Stáří budovy, stav a míra opotřebení

Stáří budovy je 90 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

E. Administrativní budova Borohrádek

1. Druh nemovitosti

Administrativní objekt

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 586, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

2. Stáří budovy

Stáří budovy je 41 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

F. Rodinný dům Štěpánov nad Svratkou

1. Druh nemovitosti

Objekt k bydlení

Adresa – Štěpánov nad Svratkou č.p. 78, k.ú. Štěpánov nad Svratkou č. 763462, obec 596884 Štěpánov nad Svratkou.

2. Stáří budovy

Stáří 106 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje, dle ust. §53 odst. 3 písm. b) zákona o kolektivním investování. Představenstvo společnosti rozhodlo o změně účelu, pro který je vlastněna tj. za účelem dalšího provozování. Důvodem je, že nemovitost je pronajata a cash flow z jejího provozování je stabilní a vyšší než případný zisk z jejího prodeje. Vzhledem k celkové hodnotě nemovitosti je dopad této změny na fond neutrální.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

G. Rodinný dům Nový Bydžov

1. Druh nemovitosti

Objekt k bydlení

Adresa – Nový Bydžov Třída B. Smetany č.p. 1253, k.ú. Nový Bydžov 707163, obec 570508 Nový Bydžov

2. Stáří budovy

Stavba z roku 1907, modernizována v roce 1986

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

H. Kralupy nad Vltavou

1. Druh nemovitosti

Výroba

Adresa – Kralupy nad Vltavou Rybova 17, k.ú. Kralupy nad Vltavou č. 672718, obec 534951 Kralupy nad Vltavou

2. Stáří budovy

Základní část domu pochází z roku 1910, dům v současné podobě byl dokončen po 2. světové válce. V roce 1983 byl objekt rekonstruován na výrobu lahůdek, další rekonstrukce proběhly v r. 2005, 2010 – 2011.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 18% pronajata a využívána. Momentálně nevyužitá část se nabízejí k pronájmu.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

I. Jesenice

1. Druh nemovitosti

Ubytovací zřízení

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

2. Stáří budovy

Stáří budovy je cca 17 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyl za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je z 55% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

J. Třebíč

1. Druh nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Třída kpt. Jaroše č.p. 736, k.ú. Třebíč 769738, obec 590266 Třebíč

2. Stáří budovy

Stáří budovy je cca 29 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle ust. §53 odst. 3 písm. a) zákona o kolektivním investování.

4. Způsob a popis využití

Budova je ze 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Označení metody pro ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody.

p) další podstatné informace o nemovitostech v majetku fondu

Všechny nemovitosti v majetku fondu jsou momentálně pronajaty. 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).