

Pololetní zpráva

Realita nemovitostního otevřeného podílového fondu, WMS investiční společnost, a.s.
zpracovaná k 30. červnu 2015

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 43/3, PSČ 110 00, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11488, IČ: 276 47 188

c) **Údaje o 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**

Od 1.8. 2014 doposud vykonává činnost depozitáře Československá obchodní banka, a.s., Praha 4, U Mlýna 1755/5, PSČ 14100, IČ: 00001350

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 osobě, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu**

V rozhodném období žádná osoba činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu nevykonávala.

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

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

Adresa – obec	Adresa – ulice	Parcelní číslo	Katastrální území	Reálná hodnota	Požizovací cena
Náchod	Raisova 1817	St. 2943/2, St. 2944	Náchod	7 300 tis. Kč	6 527 tis. Kč
Příbyslav	Bechyňovo nám. 3	St. 20	Příbyslav	4 450 tis. Kč	4 658 tis. Kč
Liberec	5. května 159	st. 27	Liberec	18 000 tis. Kč	17 317 tis. Kč
Lázně Bohdaneč	Na Lužci 658	st. 2153/1, st. 2153/2, st. 2152/2, st. 1144/34	Lázně Bohdaneč	11 950 tis. Kč	11 037 tis. Kč
Borohrádek	Borohrádek čp.586	st. 741, st. 740	Borohrádek	2 500 tis. Kč	3 514 tis. Kč
Kralupy nad Vltavou	Rybova 17	St. 5/2	Kralupy nad Vltavou	9 500 tis. Kč	13 355 tis. Kč
Jesenice	Budějovická 922	st. 1001, st. 177, st. 1002	Jesenice u Prahy	19 600 tis. Kč	17 670 tis. Kč
Liberec	Dr. Milady Horákové 1005	945/1, 945/2, 945/3, 945/4, 945/6, 945/7, 942	Rochlice u Liberce	27 700 tis. Kč	26 520 tis. Kč
Cheb	Havlíčkova 1801/37	919	Cheb	6 350 tis. Kč	6 208 tis. Kč
Prachatice	Nádražní 67	St. 1654	Prachatice	16 000 tis. Kč	14 708 tis. Kč
Prachatice	Vodňanská 375	St. 1212,1213	Prachatice	21 852 tis. Kč	21 852 tis. Kč
Třebíč	Třída kpt. Jaroše č.p. 736	st. 5230	Třebíč	18 500 tis. Kč	14 565 tis. Kč

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

ISIN	Název	Reálná hodnota	Pořizovací cena
CZ0000000492	JTFG IV 5,2 17	51 391 tis. Kč	51 031 tis. Kč
CZ0003510646	CPI 6,05 16	15 236 tis. Kč	14 879 tis. Kč
CZ0000000591	DAIREWA VI 5,0 16	29 825 tis. Kč	30 000 tis. Kč
CZ0000000575	DAIREWA IV 5,2 16	14 912 tis. Kč	15 000 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 k 30.6.2015: 157 554 606 ks

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

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

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

Nákup nemovitosti v Prachaticích, Nádražní 67, který byl realizován za cenu o více než 10% vyšší než nižší z cen posudků znalců nebo členů výboru odborníků. Na nákup této nemovitosti byly vypracovány posudky, s tím, že jeden posudek byl o 14% nižší, než je kupní cena, za kterou byla nemovitost koupena, a druhý odpovídal kupní ceně. Vzhledem k poloze, ploše, stavu, počtu parkovacích stání, se domníváme, že zmíněný posudek byl ovlivněn komunikací odhadce se supervizorem úvěrující banky, a že tento posudek neodpovídá skutečnosti, což nám bylo potvrzeno i výsledky druhého z posudků a dále

komunikací s výborem odborníků. Přistoupení k nákupu za takovou cenu bylo zohledněno i dlouhodobou stabilitou příjmů od hlavního nájemce Československé obchodní banky, a.s. a potenciálem dalších volných nebytových prostor v objektu, který je vhodně komerčně umístěn, nákup této nemovitosti je tak jednoznačně ekonomicky výhodný.

k) Údaje o skladbě a změnách majetku v portfoliu

V tabulce je uvedena skladba majetku. Od počátku roku se zvýšil podíl nemovitostní složky portfolia zejména díky nákupu nových nemovitostí. V druhém pololetí předpokládáme ještě další nákup nových nemovitostí do portfolia fondu. Tím by mělo dojít k ještě k dalšímu nárůstu, nikoli však razantnímu zvýšení podílu nemovitostní složky portfolia.

Druh instrumentu	Ocenění v CZK	Podíl na aktivech	Podíl na vl. kapitálu
Akcie	0,00	0,00%	0,00%
Dluhopisy (vč. AÚV)	114 954 624,00	35,48%	51,09%
Podílové listy	0,00	0,00%	0,00%
Ostatní c.p.	0,00	0,00%	0,00%
Nemovitosti	192 195 595,00	59,33%	85,43%
Majetkové účasti v NS	0,00	0,00%	0,00%
Běžné účty + pokladní hotovost celkem	15 009 754,78	4,63%	6,67%
Termínové vklady	0,00	0,00%	0,00%
Poskytnuté půjčky	0,00	0,00%	0,00%
Pohledávky	1 156 143,06	0,36%	0,51%
Ostatní aktiva	653 314,65	0,20%	0,29%
Aktiva Celkem	323 969 431,49	100,00%	143,99%
Přijaté půjčky	85 199 224,01	26,30%	37,87%
Výnosy příštích období	227 306,00	0,07%	0,10%
Závazky	13 555 395,91	4,18%	6,02%
Vlastní kapitál	224 987 505,57	69,45%	100,00%

l) Údaje o úplatě za obhospodařování investiční společnosti

Úplata investiční společnosti: 2 356 455,90 Kč (2,5% p.a. z průměrného ročního VK)

m) Údaje o úplatě depozitáři a další náklady

Úplata depozitáři: 254 100,- Kč. Další náklady jsou uvedeny v příložených výkazech fondu.

n) Údaje o fondovém kapitálu připadajícím na jeden podílový list

Údaje k:	FK	FK/PL
30. 6. 2015	214 718 776,79 Kč	1,3628 Kč

o) informace o nemovitostech v majetku fondu

A. Příbyslav č.p. 3

1. Identifikace nemovitosti

budova – dům občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Původní stavba pochází z roku 1880. Část domu je po generální opravě a modernizaci. Pozemky jsou dostatečně zasiťované. Celkový stav objektu je velmi dobrý a odpovídá způsobu užívání. Při použití lineární metody výpočtu opotřebení a předpokládané celkové životnosti 230 roků je míra opotřebení 57%.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 100% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

B. Kanceláře Náchod

1. Identifikace nemovitosti

Nebytové jednotky – kanceláře

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Nemovitost je ze 86,10 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

C. Výrobní a skladovací haly s ubytovnou Borohrádek

1. Identifikace nemovitosti

Průmyslový objekt

Ubytovací zařízení

Adresa – Borohrádek Nádražní čp. 35 a nemovitosti na stavebních pozemcích 306 a 958 bez čp/če, k.ú. Borohrádek č. 607614, obec 576131 Borohrádek

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Ubytovna – v průměrném technickém stavu. Míra opotřebení stavby provedená odborným odhadem je 55 %, stáří 42 let

Výrobní haly – v průměrném technickém stavu, míra opotřebení 70 % stáří 35 – 37 let

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Po prodeji části areálu není momentálně pronajata.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

D. Výrobní prostory Lázně Bohdaneč

1. Identifikace nemovitosti

Průmyslový objekt

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Budova je volně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve střední části dvoupodlažní, se sedlovou střechou, rekonstruovaná v 1992-3 a 1998-2002. V 1NP jsou výrobní a skladové prostory, ve 2NP kancelářské a skladové prostory. Stáří budovy je 90 roků, přidružené stavby jsou výrazně mladší. Objekt je v dobrém technickém stavu. Opotřebení činí 50 %.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

Předkupní právo věcné ve prospěch Ekorex – Consult, spol. s r.o. Na Lužci 657, Lázně Bohdaneč

Věcné břemeno spočívající v :

a) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav horkovodu včetně zařízení pro elektronický přenos dat (dále jen „horkovod“) pod povrchem dotčeného pozemku a v právu přístupu a příjezdu k horkovodu,

b) právu umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, odstraňování havarijních stavů a oprav předávací stanice C 038 (dále jen „předávací stanice“) umístěné v dotčené budově v právu přístupu a příjezdu k předávací stanici.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

E. Administrativní budova Borohrádek

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní objekt

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Budova má jedno nadzemní podlaží, v části dvě nadzemní podlaží a v malé části jedno podzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce tvoří zdivo. Střecha je převážně sedlová. Stáří budovy je 41 let. Budova se nachází v průměrném technickém stavu.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova momentálně není pronajata a využívána, hledá se nový nájemce.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

F. Rodinný dům Štěpánov nad Svratkou

1. Identifikace nemovitosti

Objekt k bydlení

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o zděný netyповý objekt krajní řadový se sedlovou a pultovou střechou, má 1NP, je částečně podsklepený a má využitě podkroví. Stáří 85 let. Technický stav odpovídá jejímu stáří.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího dalšího prodeje. Došlo ke změně účelu za účelem jejího provozování, neboť nemovitost je pronajata a využívána. Dopady této změny jsou pozitivní ve smyslu pravidelného měsíčního výnosu.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

G. Rodinný dům Nový Bydžov

1. Identifikace nemovitosti

Objekt k bydlení

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o netyповý objekt krajní řadový se sedlovou střechou, má 1NP, je nepodsklepený a bez využitého podkroví. Stavba z roku 1907, modernizována v roce 1986. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu a svědčí o podprůměrné údržbě.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

K nemovitosti se nevztahují žádná absolutní a relativní majetková práva.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

H. Kralupy nad Vltavou

1. Identifikace nemovitosti

Objekt pro výrobu

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 10,2 % pronajata a využívána. Momentálně nevyužitá část se nabízí k pronájmu.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.600/037/2010 do výše 26.250 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, PSČ 140 78. Zapsáno věcné břemeno trpět imise z provozovny v objektu pro bytové jednotky v budově č.p. 5 a 9.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

I. Jesenice

1. Identifikace nemovitosti

Ubytovací zřízení

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce železobetonové. Střecha je sedlová. Stáří budovy je cca 16 let. Technický stav budovy je dobrý, v průběhu let 2011 – 2012 byly provedeny stavební úpravy s vestavbou bazénů.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 43 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

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

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

J. Třebíč

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s restaurací, obchody a diskotékou. Objekt je třípodlažní s jádrem z železobetonových prefa prvků skeletu konstrukčního systému MSOB, část zděná přístavba. Stáří budovy je cca 30 let. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o částečné rekonstrukci a průměrné údržbě.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/02/CINV/02/27647188 do výše 10.437 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

K. Liberec ul. Milady Horákové

1. Identifikace nemovitosti

Objekt občanské vybavenosti

Adresa – Dr. Milady Horákové č.p. 1005, k.ú. Rochlice u Liberce 682314, obec 563889 Liberec

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti s prodejnou autopotřeb, autodílnou a sklady. Objekt je jednopodlažní z betonu. Technický stav je dobrý, objekt je udržován. Stáří budovy je 18 let. Součástí je další objekt s automyčkou, sklady a šatnou. Technický stav bez závad, v roce 2004 proběhla rekonstrukce, stáří 40 let.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/05/NCINV/01/27647188 do výše 21.000 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

L. Cheb

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt administrativní budovu. Objekt má tři nadzemní podlaží a je zčásti podsklepen. Po rekonstrukci z roku 2011 jde o kvalitativně a účelně moderně vybavené administrativní prostory, kdy byly obnoveny rozvody ZTI, EI a ÚT s kotlem na plyn. Fasáda je hladká, zateplená, střecha sedlová na krovu s novou krytinou. Stáří budovy je cca 90 let. Technický stav je velmi dobrý.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/13/NCINV/01/27647188 do výše 21.000 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

M. Liberec ul. 5. Května

1. Identifikace nemovitosti

Nebytové prostory

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

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 100 % pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/20/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

O. Prachatice Nádražní 67

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

Adresa – Nádražní 67, Prachatice, k.ú. Prachatice 732630, obec 550094 Prachatice

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

Jedná se o objekt občanské vybavenosti - administrativní budovu. Objekt pochází z poloviny 70. Let a v roce 1997 byl zásadně upraven pro účely administrativního provozu. Budova je poměrně dobře udržována, je napojená na veškeré rozvody inženýrských sítí. Objekt má 3 NP a je vybaven nákladním výtahem. Technický stav je velmi dobrý, je prováděna řádná údržba a postupná modernizace.

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je ze 71% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/15/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

P. Prachatice Vodňanská 375

1. Identifikace nemovitosti

Administrativní budova

Adresa – Vodňanská 375, Prachatice, k.ú. Prachatice 732630, obec 550094 Prachatice

2. Stručný popis nemovitosti a její technický stav

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

3. Účel nabytí nemovitosti

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování.

4. Způsob současného využití a stupeň obsazení

Budova je z 53,5% pronajata a využívána.

5. Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Ing. Jan Ducháč portfolio manažer fondu.

6. Informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek dle zástavní smlouvy č.NDP/19/NCINV/02/27647188 do výše 52.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank, a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4 Nusle, 140 78

Věcné břemeno chůze a jízdy pro parcely 545/5 a 545/24.

7. Způsob ocenění nemovitosti

Ocenění bylo provedeno výnosovou metodou.

8. Popis závad nemovitosti

Závady nemovitosti nebyly zjištěny.

p) další podstatné informace o nemovitostech v majetku fondu

Pokud někteří nájemci neplatí nájemné v řádných termínech, jsou proti nim uplatňovány sankce dle platných nájemních smluv, případně budou smlouvy vypovězeny a nahrazeny jinými nájemci.

Prostory, které nejsou pronajaty, jsou nabízeny k pronájmu. V případě zájmu o koupi bude společnost zvažovat, zda je prodej výhodnější než pronájem (prodejní cena vyšší než čistá současná hodnota budoucích cash flow z provozu).

ROZVAHA

k

30.6.2015

Účetní období

2015

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

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

Břehová 43/3

110000 Praha 1

27647188

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 300/2002 Sb.

označ. a	AKTIVA	řád. č.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
b	c					
1	Pokladní hotovost, vklady u centrálních bank	01	0	0	0	0
2	Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry pojiřmané centrální ba	02	0	0	0	0
2a	státní cenné papíry	03	0	0	0	0
2b	ostatní	04	0	0	0	0
3	Pohledávky za bankami, za družstevními záložnami	05	11 907	0	11 907	15 083
3a	splatné na požádání	06	11 907	0	11 907	15 083
3b	ostatní pohledávky	07	0	0	0	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	08	0	0	0	0
4a	splatné na požádání	09	0	0	0	0
4b	ostatní pohledávky	10	0	0	0	0
5	Dluhové cenné papíry	11	114 370	0	114 370	49 298
5a	vládních institucí	12	0	0	0	0
5b	ostatních subjektů	13	114 370	0	114 370	49 298
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14	0	0	0	0
7	Účasti s podstatným vlivem	15	0	0	0	0
7a	v bankách	16	0	0	0	0
7b	v ostatních subjektech	17	0	0	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	18	0	0	0	0
8a	v bankách	19	0	0	0	0
8b	v ostatních subjektech	20	0	0	0	0
9	Nehmotný majetek	21	0	0	0	0
9a	zřizovací výdaje	22	0	0	0	0
9b	goodwill	23	0	0	0	0
9c	ostatní	24	0	0	0	0
10	Hmotný majetek	25	167 196	0	167 196	81 742
10a	pozemky a budovy pro provozní činnost	26	0	0	0	0
10b	ostatní	27	167 196	0	167 196	81 742
11	Ostatní aktiva	28	3 997	0	3 997	1 493
12	Pohledávky za akcionáře a společníky	29	0	0	0	0
13	Náklady a příjmy příštích období	30	57	0	57	259
14	AKTIVA CELKEM	31	297 527	0	297 527	147 875

označ. a	PASIVA b	řád. č. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	01	70 384	18 810
1a	splatné na požádání	02	0	0
1b	ostatní závazky	03	70 384	18 810
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	04	0	0
2a	splatné na požádání	05	0	0
2b	ostatní závazky	07	0	0
3	Závazky z dluhových cenných papírů	12	0	0
3a	emitované dluhové cenné papíry	13	0	0
3b	ostatní závazky z dluhových cenných papírů	14	0	0
4	Ostatní pasiva	15	12 197	11 823
5	Výnosy a výdaje příštích období	16	227	0
6	Rezervy	17	0	0
6a	rezervy na důchody a podobné závazky	18	0	0
6b	na daně	19	0	0
6c	ostatní	20	0	0
7	Podřízené závazky	21	0	0
8	Základní kapitál	22	0	0
8a	v tom: splacený základní kapitál	23	0	0
9	Emisní ážio	25	35 755	13 782
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	26	0	0
11a	povinné rezervní fondy a rizikové fondy	27	0	0
11b	ostatní rezervní fondy	29	0	0
11c	ostatní fondy ze zisku	30	0	0
12	Kapitálové fondy	33	157 555	90 399
13	Oceňovací rozdíly	34	5 348	-1 053
13a	z majetku a závazku	35	0	0
13b	ze zajišťovacích derivátů	36	0	0
13c	z přepočtu účastí	37	0	0
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	38	17 100	12 136
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	39	-1 039	1 978
	PASIVA CELKEM	41	297 527	147 875

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

30.6.2015

 Účetní období
2015

Název, sídlo a IČ účetní jednotky

 Realita nemovitostní otevřený podílový fond, WMS
investiční společnost, a.s.
Břehová 43/3
110000 Praha 1
27647188

zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb.

označ.	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
1	Výnosy z úroku a podobné výnosy	01	2 847	1 288
	v tom: úroky z dluhových cenných papírů	02	2 834	1 283
2	Náklady na úroky a podobné náklady	03	1 146	413
	v tom: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	04	0	0
3	Výnosy z akcií a podílu	05	0	0
	v tom:	06		
3a	výnosy z účastí s podstatným vlivem	07	0	0
3b	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	08	0	0
3c	výnosy z ostatních akcií a podílu	09	0	0
4	Výnosy z poplatků a provizí	10	17	1
5	Náklady na poplatky a provize	11	2 677	1 556
6	Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	12	-401	-101
7	Ostatní provozní výnosy	13	9 728	3 354
8	Ostatní provozní náklady	14	8 654	359
9	Správní náklady	15	423	188
	z toho:	16		
9a	náklady na zaměstnance	17	0	0
9aa	mzdy a platy	18	0	0
9ab	sociální a zdravotní pojištění	19	0	0
9b	ostatní správní náklady	20	423	188
10	Použití rezerv a opravných položek k hmotnému a nehmotnému majetku	21	0	0
10a	použití rezerv k hmotnému majetku	22	0	0
10b	použití opravných položek k hmotnému majetku	23	0	0
10c	použití opravných položek k nehmotnému majetku	24	0	0
11	Odpisy, tvorba rezerv a opravných položek k hmot. a nehmot. majetku	25	0	0
11a	odpisy hmotného majetku	26	0	0
11b	tvorba rezerv k hmotnému majetku	27	0	0
11c	tvorba opravných položek k hmotnému majetku	28	0	0
11d	odpisy nehmotného majetku	29	0	0
11e	tvorba opravných položek k nehmotnému majetku	30	0	0
12	Použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z postoupení pohledávek a výnosy z dřívě odepsaných pohledávek	31	0	0
12a	použití rezerv k pohledávkám a zárukám	33	0	0
12b	použití opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	34	0	0
12c	zisky z postoupení pohledávek a výnosy z odepsaných pohledávek	35	0	0
13	Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	36	0	0
13a	tvorba opravných položek k pohledávkám a pohledávkám ze záruk	37	0	0
13b	tvorba rezerv na záruky	38	0	0
13c	odpisy pohledávek a pohledávek z plateb ze záruk, ztráty z postoupení pohledávek	39	0	0
14	Použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	40	0	0
15	Tvorba opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	41	0	0
16	Použití ostatních rezerv	42	0	0
17	Tvorba ostatních rezerv	43	0	0
18	Použití ostatních opravných položek	44	0	0
19	Tvorba ostatních opravných položek	45	0	0
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	46	-709	2 026
21	Mimořádné výnosy	47	0	0
22	Mimořádné náklady	48	0	0
23	Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	49	0	0
24	Daň z příjmu	50	330	48
25	Podíl na ziscích (ztrátách) dceřinných a přidružených společností	51	0	0
26	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	52	-1 039	1 978
***	Výsledek hospodaření před zdaněním	53	-709	2 026