



POLOLETNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

CONSEQ REALITNÍ, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

INFORMACE KE DNI 30. června 2025

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU 2020/852, za rozhodné období 1. 1. 2025 až 30. 6. 2025

A. ÚDAJE O FONDU

Název podílového fondu

Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „Fond“), zapsaný v seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dne 6.11.2007.

ISIN

CZ0008472859
CZ0008475654

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126

IČO

248 37 202

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

C. ÚDAJE O OSOBÁCH PROVÁDĚJÍCÍCH SPRÁVU MAJEKTU (PORTFOLIO MANAŽERECH, PŘÍPADNĚ EXTERNÍCH SPRÁVCÍCH) FONDU

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do skupiny Conseq, kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formující se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. V roce 2008, dva roky před úspěšným ukončením oboru, nastoupil do Společnosti na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií. Od roku 2018 působí jako portfolio manažer, který se věnuje implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a řízení klientských portfolií.

D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Depozitářem Fondu byla v rozhodném období Společnost Conseq Investment Management, a.s., IČ: 264 42 671 se sídlem Praha 1 – Staré Město, Rybná 682/14, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „Depozitář“)

E. ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu zajišťuje Depozitář, který dále pověřil úschovou nebo jiným opatrováním zahraničních investičních nástrojů a vypořádáním obchodů společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitář má zřízen u uvedeného subjektu účet cenných papírů, na kterém jsou evidovány cenné papíry v majetku Fondu, tzn. odděleně od cenných papírů Depozitáře a jiných klientů. Depozitář o tom vede ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti.

F. ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBE OPRÁVNĚNÉ POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY, KTERÁ VYKONÁVALA ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU, V ROZHODNÉM OBDOBÍ A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVALA

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

G. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

Ke změně statutu Fondu došlo 19.2.2025. Jednalo se o úpravu, která se týkala vedoucích osob Společnosti a člena ve výboru odborníků.

H. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

I. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI 30. ČERVNA 2025, S UVEDENÍM CELKOVÉ POŽÍROVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Požizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2025 (v tis. Kč)</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		21,08 %		2 091 888
Ostatní aktiva		5,56 %		551 265
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Centrum Karviná s.r.o.	2021	3,16 %	270 505	314 019
Úvěr poskytnutý Accolade PL XIII Sp. z o.o.	2021	3,04 %	334 439	301 776
Úvěr poskytnutý Retail park Hradec Králové s.r.o.	2019	2,60 %	254 450	257 712
Úvěr poskytnutý OC Opatovská s.r.o.	2021	1,75 %	233 836	175 024
Úvěr poskytnutý Byty u Gymnázia s.r.o.	2024	1,18 %	108 000	117 414
Úvěr poskytnutý Uničov park I s.r.o.	2018	1,11 %	132 047	109 850
Úvěr poskytnutý Břeclav Park s.r.o.	2022	1,07 %	138 281	106 574
Úvěr poskytnutý OC Čtyři Dvory a.s.	2024	1,13 %	112 154	112 554
Úvěr poskytnutý Pohořelice Park s.r.o.	2024	1,01 %	87 337	99 937
Úvěr poskytnutý Olomouc Park s.r.o.	2025	5,35 %	465 822	531 238
Úvěr poskytnutý Visionary Prague s.r.o.	2025	8,85 %	801 900	877 943

Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	4,93 %	132 480	488 907
Účast s rozhodujícím vlivem Centrum Karviná s.r.o.	2021	3,16 %	174 700	313 193
Účast s rozhodujícím vlivem OC Opatovská s.r.o.	2021	1,98 %	164 414	196 176
Účast s rozhodujícím vlivem Retail Property Portfolio s.r.o.	2016	1,56 %	144 768	154 843
Účast s rozhodujícím vlivem Byty u Gymnázia s.r.o.	2024	1,53 %	350	151 428
Účast s rozhodujícím vlivem Uničov park I s.r.o.	2018	1,42 %	123 619	141 214
Účast s rozhodujícím vlivem RP Poděbradská s.r.o.	2021	1,42 %	71 166	141 032
Účast s rozhodujícím vlivem Břeclav Park s.r.o.	2022	1,07 %	43 016	105 720
Účast s rozhodujícím vlivem OC Čtyři Dvory a.s.	2024	2,57 %	237 386	254 867
Účast s rozhodujícím vlivem ATLANTIC Karlovy Vary a.s.	2024	1,32 %	128 347	131 498
Účast s rozhodujícím vlivem Pohořelice Park s.r.o.	2025	1,41 %	131 608	139 952
Účast s rozhodujícím vlivem Visionary Prague s.r.o.	2025	9,30 %	855 833	923 339
Účast s rozhodujícím vlivem Olomouc Park s.r.o.	2025	5,22 %	558 320	518 389

J. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU V PORTFOLIU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	21,08 %	38,97 %
Pohledávky za nebank. subjekty	32,08 %	22,61 %
Dluhové cenné papíry	0,12 %	0,35 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	38,62 %	27,25 %
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	2,54 %	3,42 %
Ostatní aktiva	5,56 %	7,39 %
Náklady a příjmy příštích období	0,00 %	0,01 %

K. ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU PODÍLOVÝCH LISTŮ VYDANÝCH FONDEM, KTERÉ JSOU V OBĚHU KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Fond v rozhodném období emitoval v rámci třídy A (ISIN CZ0008472859) 884 934 795 podílových listů a zároveň odkoupil 15 529 262 podílových listů. K datu 30. červnu 2025 bylo v oběhu celkem 4 777 310 976 podílových listů Fondu třídy A.

Fond v rozhodném období emitoval v rámci třídy B (ISIN CZ0008475654) 239 851 602 podílových listů a zároveň odkoupil 7 873 886 podílových listů. K datu 30. červnu 2025 bylo v oběhu celkem 96 493 714 podílových listů Fondu třídy B.

L. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 30. červnu 2025 připadl na jeden podílový list Fondu třídy A (ISIN CZ0008472859) fondový kapitál ve výši 1,9825 Kč.

K 30. červnu 2025 připadl na jeden podílový list Fondu třídy B (ISIN CZ0008475654) fondový kapitál ve výši 3,8798 Kč.

M. ÚDAJE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

Fond je fondem růstovým, nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem Fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Fondu.

N. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVANÁ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

POKUD FOND SLEDUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ UKAZATEL (BENCHMARK), VČETNĚ VYSVĚTLENÍ ROZDÍLŮ MEZI OČEKÁVANOU A SKUTEČNOU ODCHYLKOU SLEDOVÁNÍ ZA PŘÍSLUŠNÉ OBDOBÍ

Fond nesleduje žádný index.

O. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH

Za období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 činily náklady na úplatu obhospodařování majetku Fondu 67 506 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 3 539 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 334 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 činily náklady na služby auditora 144 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 činily náklady na daň z nemovitosti 310 tis. Kč a pojištění nemovitostí 29 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2025 – 30. 6. 2025 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů 17 631 tis. Kč.

P. POPIS RIZIK SOUVISEJÍCÍCH S DERIVÁTY, ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH,

KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU ZA ROZHODNÉ OBDOBÍ

Uvedeno včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Fondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování aktiv

a) investice do nemovitostí

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností.

Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 80 % svého majetku. Fond může nabývat do svého majetku až 100 % účast na nemovitostní společnosti a dále může nabývat v rámci převodu jmění na společníka majetek odpovídající jmění zanikající nemovitostní společnosti, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Fond může nabývat nemovitosti umístěné, popř. účasti v nemovitostních společnostech, se sídlem v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy. V rámci nemovitostních investic není Fondem sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví, stát či region. Hodnota nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota nemovitostí, které se podle Statutu oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu; pokud má Fond účast v nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti. Hodnota nemovitostí Fondu na území jiných států než České republiky, popř. na území kteréhokoliv takového jiného státu, nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota příslušenství jedné nemovitosti nesmí překročit 25 % hodnoty této nemovitosti jakožto věci hlavní.

V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (např. logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit zvýšit až na 50 % hodnoty věci hlavní; takové překročení limitu je podmíněno předchozím souhlasem Depozitáře Fondu. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti nesmí v době nabytí překročit 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účastí Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

b) investice do finančních aktiv

Fond investuje do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních investic.

Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 10 % a nejvýše 49 % svého majetku. Do nástrojů peněžního trhu a do dluhopisů může Fond investovat, pokud jejich emitent má přijatelný rating Renomované ratingové agentury. Modifikovaná durace dluhopisového portfolia činí maximálně 3. Součet hodnot

investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s finančními deriváty nesmí překročit 35 % hodnoty majetku Fondu. Součet hodnot investic do investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond investuje nejvýše 35 % čisté hodnoty aktiv Fondu, pokud tyto investiční nástroje vydal nebo za ně převzal záruku stát, územní samosprávný celek členského státu nebo mezinárodní organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států, anebo nejvýše 49 %, je-li emitentem nebo ručitelem cenných papírů Česká republika a je-li tato investice v každém okamžiku rozdělena nejméně do 6 různých emisí, přičemž cenné papíry z jedné emise nesmějí tvořit více než 30 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Pokud nejsou splněny uvedené podmínky, pak nelze investovat do jednoho reverzního repo obchodu s jedním emitentem více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Fond může do svého majetku nabýt nejvýše 10 % jmenovité hodnoty investičních cenných papírů vydaných jedním emitentem a 10 % jmenovité hodnoty nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem. Hodnota investic do cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Otevřená pozice Fondu z finančních derivátů vypočtená v souladu s Vyhláškou o pravidlech nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

c) investice do finančních derivátů

Druhy, limity, způsob používání a požadavky na kvalitativní kritéria finančních derivátů a repo obchodů, které je možno používat při obhospodařování majetku Fondu, postup pro snižování míry rizika plynoucího z použití finančních derivátů a výpočet celkové expozice Fondu se řídí Nařízením vlády č. 243/2013.

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu.

Metody zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních instrumentů, které jsou součástí majetku Společnosti obhospodařovaných fondů (dále jen „Fondy“), uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statuty jednotlivých Fondů,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondů vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondů, vyjádřenou jako roční odchylka.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů, resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Fondu a nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj kreditních ratingů investičních nástrojů.

Q. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ FONDU ZA CENU,

KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ A ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ

Fond v rozhodném období nenabyl žádnou novou nemovitost za cenu o 10 % vyšší než jsou ceny uvedené v ocenění znalců nebo výboru odborníků.

R. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 1 520 000 000,00 Kč, které tvoří 15,31 % objemu aktiv Fondu.

Fond uzavírá i sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 0,00 Kč, které tvoří 0,0 % objemu aktiv Fondu.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká Spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s. a PPF banka, a.s. K 30. červnu 2025 byl nevypořádan jeden buy-sell obchod s protistranou Komerční banka, a.s. v celkovém objemu 1 620 000 000 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Kolaterál je uschován u Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v hrubé výši 1 622 186 100,00 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
Česká spořitelna, a.s.	525 305,55	0,93 %	0,00	0 %
PPF banka, a.s.	28 096 402,77	49,96 %	483 333,33	57,46 %
Komerční banka, a.s.	27 618 033,34	49,11 %	357 866,67	42,54 %

S. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

ROZVAHA ke dni 30. ČERVNA 2025

Aktiva		
tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	2 091 888	2 859 937
v tom: a) splatné na požádání	35 774	25 698
b) ostatní pohledávky	2 056 114	2 834 239
Pohledávky za nebank. subjekty	3 183 617	1 659 147
v tom: b) ostatní pohledávky	3 183 617	1 659 147
Dluhové cenné papíry	12 081	26 028
v tom: a) vládních institucí	12 081	26 028
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 833 437	2 000 127
v tom: b) v ostatních subjektech	3 833 437	2 000 127
Dlouhodobý hmotný majetek	252 513	251 166
v tom: b) ostatní	252 513	251 166
Ostatní aktiva	551 265	542 706
Náklady a příjmy příštích období	382	407
Aktiva celkem	9 925 183	7 339 518

Pasiva		
tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Závazky vůči bankám	33 500	1 000
Ostatní pasiva	40 929	52 920
Výnosy a výdaje příštích období	31	34
Rezervy	5 371	0
Kapitálové fondy	7 459 404	5 556 820
Oceňovací rozdíly z majetku	8 153	6 874
Nerozdělený zisk z předchozích období	1 936 987	1 473 033
Zisk/ztráta za účetní období	440 808	248 837
Pasiva celkem	9 925 183	7 339 518

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE O KAŽDÉ NEMOVITOSTI V MAJETKU FONDU

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitost Ostravská brána

Nemovitost vlastněná ze 100 % Fondem: 3 nebytové jednotky v polyfunkčním objektu Ostravská brána
Druh nemovitosti: nebytové prostory (ordinace a kanceláře) a podíl na společných částech domu a pozemku

Adresa: Ostrava, Biskupská 3330, PSČ 702 00

Název a kód katastrálního území: Moravská Ostrava 713520

Název a kód obce: Ostrava 554821

(dále jen „Nemovitost Ostrava“)

Nemovitost Kamýk

Nemovitost vlastněná ze 100 % Fondem: Nebytová jednotka Kamýk

Druh nemovitosti: nebytové prostory - jednotka (prodejna potravin), pozemky a podíl na společných částech domu a pozemku

Adresa: Mariánská 1000/14, Praha 4 – Lhotka 142 00

Název a kód katastrálního území: Kamýk 728438

Název a kód obce: Praha 554782

(dále jen „Nemovitost Kamýk“)

Nemovitost Hostivice

Nemovitost vlastněná ze 100 % Fondem: Nebytová budova Hostivice

Druh nemovitosti: nebytová budova (prodejna potravin), pozemky

Adresa: Jetřichova 2462, Hostivice, PSČ: 253 01

Název a kód katastrálního území: Litovice 645842

Název a kód obce: Hostivice 539244

(dále jen „Nemovitost Hostivice“)

Nemovitost Decathlon v Hradci Králové

Nemovitost vlastněná ze 100 % Fondem: Nebytová jednotka Hradec Králové

Druh nemovitosti: nebytové prostory, obchodní prostory

Adresa: Rašínova tř. 1686, 500 02 Hradec Králové

Název a kód katastrálního území: Pražské předměstí 647101

Název a kód obce: Hradec Králové 569810

(dále jen „Nemovitost Decathlon“)

B. ZÁKLADNÍ INFORMACE O NEMOVITOSTECH, STRUČNÝ POPIS, POPIS ZÁVAD NEMOVITOSTI, TECHNICKÝ STAV NEMOVITOSTI

Nemovitost Ostrava

Jedná se o bytový dům postavený v roce 2010, v jehož přízemí jsou umístěny nebytové jednotky. Budova nevykazuje známky poškození, pouze odpovídající opotřebení vzhledem k jejímu stáří a užívání.

Nemovitost Kamýk

Objekt je nebytová jednotka v 1. nadzemním podlaží bytového komplexu, byl kolaudován v listopadu 2012 jako prodejna potravin s parkovištěm. Nosné stěny jsou vyzdívané z cihelných bloků, zázemí prodejny je odděleno příčkovkami Proton. Vstup je řešen proskleným portálem v hliníkovém rámu. Jednotka je novostavba, vystavěna dle norem a v dobré kvalitě, opotřebení je minimální.

Nemovitost Hostivice

Objekt je samostatně stojící nemovitost, prodejna potravin s parkovištěm. Kolaudační souhlas nemovitost obdržela v roce 2007, rekonstrukce pak v roce 2010. Budova je konstrukčně vystavěna betonovými sloupy a vyzděna cihlovými bloky Porotherm. Střecha je sedlová s betonovou krytinou. Technický stav i údržba jsou na velmi dobré úrovni.

Nemovitost Hradec Králové (Decathlon)

Jedná se o samostatně stojící objekt haly s jedním otevřeným prostorem prodejny/showroomu a vestavěným 2. NP nacházejícím se na východní straně přístupným po kovovém schodišti. Ve 2. NP se nachází zázemí pro zaměstnance, administrativní zázemí a, technologické prostory a vstup na střechu. Objekt je kolaudován jako prodejna sportovních potřeb. Přilehlé parkoviště má kapacitu 133 parkovacích stání. Technický stav i údržba jsou na velmi dobré úrovni.

C. ZPŮSOB A POPIS VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

V případě, že nemovitost není využívána, uvedení důvodu proč není nemovitost využita a záměr, který s touto nemovitostí Fond má.

Nemovitost Ostrava

nebytová jednotka č. 3330/201 je od 1.8.2018 pronajata společností MALÉ ZDRAVÍ a.s.. Druhá nebytová jednotka je pronajata společností STUDIO NORGIG s.r.o.

Nemovitost Kamýk

Budova je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi Conseq Funds investiční společností, a.s. a Penny Market s.r.o.. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 23.9.2022. Do práv a povinností pronajímatele vstoupil koupí Nemovitosti Fond. Nájemce prostor využívá jako prodejnu potravin.

Nemovitost Hostivice

Objekt je pronajatý dvěma obchodními společnostmi a to jako prodejna potravin a prodejna masa a masných výrobků.

Nemovitost Hradec Králové (Decathlon)

Obchodní budova je pronajata od 10. 6. 2021 jednomu nájemci - společnosti Decasport s.r.o., se sídlem Türkova 1272/7, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 289 72 350.

D. ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOSTI NABYTA DO MAJETKU FONDU

Došlo-li ke změně účelu, je uveden důvod této změny a dopady této změny na Fond.

Nemovitosti ve Fondu byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

E. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE

Nemovitost Ostrava

Nemovitost spravuje společnost ORSA, s.r.o., IČ: 603 18 431, se sídlem Partyzánské náměstí 1744/4a, Moravská Ostrava, PSČ 702 00.

Nemovitost Kamýk

Společné prostory domu spravuje společnost IKON s.r.o., IČ: 458 00 031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Praha 9, PSČ 198 00. Správu jednotky zajišťuje Zlata Černá, IČ: 716 96 946, se sídlem Zbečno 10.

Nemovitost Hostivice

Nemovitost spravuje nájemce společnost Penny Market s.r.o., IČ: 649 45 880, se sídlem Počernická 257, Radonice, PSČ 250 73.

Nemovitost Hradec Králové (Decathlon)

Správu nemovitosti zajišťuje společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., IČ: 601 12 255, se sídlem U Panasonicu 397, Staré Čívce, 530 06 Pardubice.

F. ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitosti v majetku fondu byly oceněny výnosovou metodou, metodou substanční hodnoty nebo porovnávací metodou

G. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

Nemovitostní společnost Auto Real Estate Tábor s.r.o.

IČ: 247 30 262, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „ARE Tábor“)

ARE Tábor byla založena obhospodařující investiční společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., a to peněžitým vkladem ve výši 10 300 tis. Kč na účet podílníků Fondu za účelem koupě nemovitosti autosalónu v Táboře od společnosti AAA Auto, a.s. do majetku ARE Tábor a pronájmu těchto nemovitostí společnosti DOLÁK s.r.o. Základní kapitál ARE Tábor činí 10 300 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na ARE Tábor.

Nemovitostní společnost Rutland Pardubice, a.s.

IČ: 281 73 643, se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1 (dále jen „Rutland“)

Podíl ve společnosti Rutland byl do majetku Fondu nabyt 22. 4. 2016. Rutland vlastní nebytové jednotky v objektu Pyramida, na ulici tř. Míru, Pardubice. V domě se nachází pronajímané obchodní plochy a kancelářské prostory. V současnosti jsou uzavřeny smlouvy o pronájmu s firmami C&A, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a KOSME s.r.o. Základní kapitál Rutland činí 2 000 tis. Kč. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na nemovitostní společnosti Rutland.

Nemovitostní společnost Retail Property Portfolio s.r.o.

IČ: 273 51 912, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen RPP“).

V majetku RPP jsou pozemky a stavby (supermarkety) v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních. Kotevními nájemci jsou společnosti Penny market, s.r.o., Billa, spol. s.r.o. a Norma, k.s. K datu 30.6.2025 jsou všechny nemovitosti ze 100 % pronajaty.

Nemovitostní společnost Uničov park I s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park I s.r.o., právním nástupci společnosti Calispela, s.r.o., IČ: 061 96 705, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 9 000 Kč.

Společnost Calispela, s.r.o. byla pořízena jako SPV pro akvizici skladové haly a přilehlých stavebních pozemků v Uničově. K 1.1.2019 došlo k rozdělení společnosti Calispela s.r.o. formou odštěpení sloučením, na základě kterého byla z majetku společnosti odštěpena část jmění, které přešlo na nástupnickou společnost Uničov park II s.r.o.. Právním nástupcem společnosti Calispela, s.r.o. se stala k 1.1.2019 společnost Uničov park I s.r.o.

K 30.6.2025 je areál pronajat jedinému nájemci, kterým je Miele Technika s.r.o.

Nemovitostní společnost Uničov park II s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park II s.r.o., IČ: 056 90 463, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 10 800 Kč. Na společnost Uničov park II s.r.o., jakožto nástupnickou společnost, přešla k 1.1.2019 část jmění rozdělované společnosti Calispela s.r.o. v podobě pozemku určeného na development skladové haly v Uničově.

Nemovitostní společnost Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o., IČ: 076 60 189, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, ve výši 100 %, byl plně splacen vkladem do základního kapitálu společnosti dne 25.02.2019 ve výši 100 000 Kč. Nemovité věci, které společnost vlastní v Hradci Králové, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

Jedná se o čtyři budovy retail parku o pronajímatelné ploše 21 025 m² s příslušnými pozemky o celkové výměře 159 178 m². V budovách je celkem 19 obchodních jednotek, které jsou plně obsazené nájemci. Dále jsou pronajímány plochy na reklamním stojanu stojícím na výše zmíněných pozemcích a část pozemků, na které je postavena samoobslužná myčka aut.

Prostory jsou k 30.6.2025 pronajaty 21 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

Nemovitostní společnost RP Poděbradská, s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., IČ: 049 18 029, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 50 000 Kč byl plně splacen dne 07. 01. 2021. Nemovité věci, které společnost vlastní v Praze - Libni, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

Prostory jsou k datu ocenění pronajaty 13 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

Nemovitostní společnost Centrum Karviná s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o., IČ: 290 13 879, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 28 733 000 Kč byl plně splacen dne 02.06.2021. Nemovité věci, které společnost vlastní v Karviné, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

Nemovitostní společnost OC Opatovská s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o., IČ: 109 92 782, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 200 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní v pražské městské části Opatov, je pronajímána jako maloobchodní prostory.

Nemovitostní společnost Accolade PL XIII sp. z o.o.

Obchodní podíl ve společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o., KRS: 0000878233 se sídlem Skaryszewska 7, 03-802 Varšava, Polsko, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN. Obchodní podíl v mateřské společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného skrze dceřinou společnost Industrial Center 9 sp. z o.o..

Nemovitostní společnost Břeclav Park s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Břeclav Park s.r.o., IČ: 082 32 091, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 12 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní, byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Areál je pronajat jedinému nájemci, kterým je LINDE + WIEMANN CZ, s.r.o..

Nemovitostní společnost Nokera Invest s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Nokera Invest s.r.o., IČ: 291 42 261, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 200 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní, se nachází v Pardubicích a byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného a po změně územního plánu města Pardubic i k rozvoji tohoto území a nové výstavbě.

Nemovitostní společnost Byty u Gymnázia s.r.o (dříve MICKE Systems s.r.o.)

Obchodní podíl ve společnosti Byty u Gymnázia s.r.o, IČ: 107 35 011, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 12 000 Kč byl plně splacen. Nemovitosti, které společnost vlastní, byly do majetku Fondu pořízeny za účelem držení, provozování a inkasování nájemného a po získání stavebního povolení k dalšímu rozvoji.

Nemovitostní společnost OC Čtyři Dvory a.s.

Obchodní podíl ve společnosti OC Čtyři Dvory a.s., IČ: 271 08 619, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 2 000 000 Kč byl plně splacen. Obchodní centrum, které společnost vlastní, bylo do majetku Fondu pořízeno za účelem držení, provozování a inkasování nájemného.

Nemovitostní společnost ATLANTIC Karlovy Vary a.s.

Obchodní podíl ve společnosti ATLANTIC Karlovy Vary a.s., IČ: 267 26 980, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 2 000 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost a její prostory jsou pronajaty koncovému nájemci s následným podpronájmem dalším subjektům.

Nemovitostní společnost Pohořelice Park s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Pohořelice Park s.r.o., IČ: 044 98 445, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 100 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní, se nachází v Pohořelicích a byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného.

Nemovitostní společnost Olomouc Park s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Olomouc Park s.r.o., IČ: 087 63 011, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 10 000 Kč byl plně splacen. Jedná se o moderní průmyslový park sestávající z 6 hal. Všechny budovy v parku splňují požadavky na moderní logistické/ výrobní prostory třídy A.

Nemovitostní společnost Visionary Prague s.r.o.

Obchodní podíl ve společnosti Visionary Prague s.r.o., IČ: 283 96 227, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 200 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost se skládá ze souboru výrobně skladovacích budov, které byly vystavěny v letech 2008 - 2021. Nemovitost byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného.

Nemovitostní společnost Accolade PL 51 Sp. z o.o.

Obchodní společnost, KRS: 0000984035, se sídlem Emilii Plater 53, 03-802 Warszawa, woj. Mazowieckie, zatím nedrží žádnou nemovitost. 90 % obchodní podíl společnosti ve výši 4 500 PLN byl plně splacen v prosinci 2024.

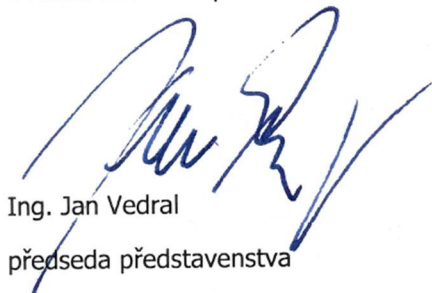
H. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostních společností, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období.

V prvním pololetí roku 2025 došlo ke stabilizaci inflační míry a následnému poklesu základní úrokové sazby ČNB. Tyto měly následně vliv na investiční aktivity na nemovitostním trhu, kdy tato významně vzrostly. Fond bude sledovat všechny trendy na investičním nemovitostním trhu, aby případně využil příležitosti k výhodné divestici.

Výše uvedené skutečnosti budou mít následně sekundární vliv na oceňování nemovitostí ve fondech, protože se snižuje základna pro výpočet používané míry kapitalizace.

V Praze dne 25. srpna 2025



Ing. Jan Vedral

předseda představenstva