

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

**Zahajovací rozvaha, doplňující informace k zahajovací rozvaze  
a zpráva auditora k 1. lednu 2026**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond:

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů a projektu přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond, která se skládá z rozvahy k 1. lednu 2026 a doplňujících informací k této zahajovací rozvaze, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 doplňujících informací k zahajovací rozvaze.

Podle našeho názoru přiložená zahajovací rozvaha Fondu k 1. lednu 2026 byla ve všech významných (materiálních) ohledech sestavena v souladu s českými účetními předpisy a projektem přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond se společností Retail Property Portfolio s.r.o.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Zdůraznění skutečnosti -účetní východisko pro sestavení*

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v odstavci 1 doplňujících informací k zahajovací rozvaze Fondu, která uvádí, že tato zahajovací rozvaha byla připravena výlučně pro účely přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond se společností Retail Property Portfolio s.r.o. Právní účinky přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond nastaly zápisem do obchodního rejstříku.

### *Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za zahajovací rozvahu*

Statutární orgán společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“) odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy v souladu s českými účetními předpisy a projektem přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v doplňujících informacích k zahajovací rozvaze záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### *Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok.

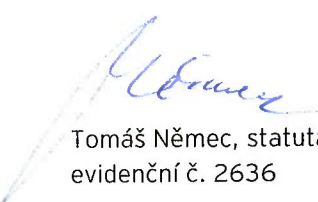
Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé zahajovací rozvahy na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti zahajovací rozvahy způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v doplňujících informacích k zahajovací rozvaze.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy statutárním orgánem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v doplňujících informacích k zahajovací rozvaze, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

Naší povinností je informovat statutární orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Ernst & Young Audit, s.r.o.  
evidenční č. 401



Tomáš Němec, statutární auditor  
evidenční č. 2636

30. dubna 2026  
Praha, Česká republika

**Conseq realitní, otevřený podílový fond**  
**Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

**ZAHAJOVACÍ ROZVAHA**  
**K 1. LEDNU 2026**

<b>Aktiva</b>	
tis. Kč	1. ledna 2026
<b>3. Pohledávky za bankami</b>	<b>1 853 201</b>
v tom: a) splatné na požádání	54 798
b) ostatní pohledávky	1 798 403
<b>4. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>3 311 365</b>
v tom: a) ostatní pohledávky	3 311 365
<b>5. Dluhové cenné papíry</b>	<b>7 036</b>
v tom: a) vládních institucí	7 036
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>5 742 582</b>
<b>10. Dlouhodobý nehmotný majetek - neprovozní</b>	<b>411 334</b>
<b>11. Ostatní aktiva</b>	<b>614 408</b>
v tom: a) kladná hodnota derivátů	12 827
b) ostatní aktiva	601 581
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>26</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>11 939 952</b>
<b>Pasiva</b>	
tis. Kč	1. ledna 2026
<b>4. Ostatní pasiva</b>	<b>112 320</b>
v tom: a) deriváty	7 110
b) zúčtování se státním rozpočtem	387
c) ostatní pasiva	104 823
<b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>1 150</b>
<b>6. Rezervy</b>	<b>4 018</b>
v tom: b) na daně	4 018
<b>13. Oceňovací rozdíly z majetku</b>	<b>9 163</b>
v tom: a) majetku a závazků	9 645
b) odložená daň	-482
<b>14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>162 241</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů</b>	<b>11 651 060</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>11 939 952</b>

## **1 VŠEOBECNÉ INFORMACE**

Fond byl založen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) ze dne 5. listopadu 2007, které nabylo právní moci dne 6. listopadu 2007.

Fond je podílovým fondem ve smyslu § 102 a násl. zákona o č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon o investičních společnostech a investičních fondech“). Podílový fond nemá právní osobnost. Vlastnické právo k majetku v podílovém fondu náleží společně všem jeho podílníkům a vykonává je vlastním jménem a na účet podílového fondu jeho obhospodařovatel (viz Údaje o obhospodařovateli Fondu).

Účelem Fondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním podílových listů a společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správa tohoto majetku. Fond je fondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Fondu upravuje jeho statut.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Podílové listy Fondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 5. ledna 2008 s přiděleným kódem ISIN CZ0008472859. Ke dni 1. ledna 2026 Společnost eviduje 5 590 849 490 ks (k 31. prosinci 2025: 5 590 849 490 ks) vydaných podílových listů Fondu.

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 28. února 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008475654. Ke dni 1. ledna 2026 Společnost eviduje 118 349 483 ks (k 31. prosinci 2025: 118 349 483 ks) vydaných podílových listů Fondu.

Investiční společností, která v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech obhospodařuje Fond a provádí jeho administraci, je Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. května 2011, IČO: 248 37 202.

Depozitářem Fondu byl po celé rozhodné období Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 15, 110 00 Praha 1, IČO: 26704153 (dále jen „Auditor“).

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

Společnost vstoupila do přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezením na podílový fond.

Dne 27. 11. 2025 byl vyhotoven Fondem jako přejímacím projekt přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond se společností Retail Property Portfolio s. r. o. (dále jen „RPP“) jako společností zanikající, podle kterého mělo s rozhodným dnem 1. 1. 2026 dojít v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech a subsidiárně dle ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, k převodu jmění RPP do Fondu. Přecházející část jmění sestává z nemovitostí, finančních prostředků a ostatních. Převodem jmění došlo k zániku RPP bez likvidace, kdy právním nástupcem RPP vstupujícím do jejích práv a povinností bude Společnost jednající na účet podílníků Fondu.

## **2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ZAHAJOVACÍ ROZVAHY**

Zahajovací rozvaha byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, a dalšími příslušnými právními předpisy 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 byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Zahajovací rozvaha je sestavena v českých korunách.

Částky v zahajovací rozvaze jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## **3 ÚČETNÍ POSTUPY**

Zahajovací rozvaha Společnosti byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### **(a) Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

### Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026

---

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### (b) Finanční nástroje

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“).

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (z anglického *„amortized cost“*, dále „AC“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (z anglického *„fair value through other comprehensive income“*, dále „FVOCI“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (z anglického *fair value through profit or loss*, dále „FVTPL“).

#### ***Finanční aktiva v naběhlé hodnotě***

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

***Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření***

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

***Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty***

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nespĺňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

***Vyhodnocení obchodního modelu***

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

#### **Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků**

(tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Fond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

**Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva se oceňují reálnou hodnotou vykázanou do zisku a ztráty (FVTPL) v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“.**

#### ***Prvotní zaúčtování***

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Fond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

#### ***Oceňování***

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přecenějí na reálnou hodnotu.

#### ***Zisky a ztráty z následného přecenění***

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

***Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)***

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Fondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Fond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

***Kompenzace***

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši.

***i. Peníze a peněžní ekvivalenty***

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

***ii. Investice do majetkových účastí***

Investičními aktivy Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná a fond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

***iii. Smlouvy o financování cenných papírů***

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

***iv. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů***

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

#### **v. *Finanční deriváty***

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### **vi. *Emitované cenné papíry***

Cenné papíry emitované Fondem (podílové listy/investiční akcie) vzhledem k povinnosti odkupu Fondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Fond posoudil v souladu s IAS 32 charakter nástrojů emitovaných (podílové listy) a došel k závěru, že emitované nástroje nesplňují dodatečné podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D, a nemohou být tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj. Emitované nástroje a veškeré další položky související s oceněním podílů držitelů emitovaných podílových listů na čistých aktivech jsou tedy vykázány v závazcích Fondu v položce „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“. Tyto závazky jsou oceněny hodnotou odpovídající účetní hodnotě čistých aktiv fondu připadající na tyto podílové listy a změna jejich hodnoty je uvedena ve výkazu zisku a ztráty v položce „Změna čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů po zdanění“. Položky „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“ a „Změna čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů po zdanění“ byly přidány do rozvahy a výkazu zisku a ztráty nad rámec struktury předepsané v příloze č.1 vyhlášky č. 501/2002 Sb., čímž došlo k oddělení dopadu operací vztahujících se k hodnotě emitovaných podílových listů od ostatních operací fondu a tím i lepší srozumitelnost účetní závěrky pro uživatele finančních výkazů. Případné vyplácené podíly na zisku pak nejsou dividendami v pravém slova smyslu, ale finančním nákladem souvisejícím s emitovaným cenným papírem (tj. s finančním závazkem, který se oceňuje reálnou hodnotou do výkazu zisků a ztráty).

#### **vii. *Pohledávky***

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou.

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy (Účasti s rozhodujícím vlivem).

#### **viii. Finanční závazky**

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Fondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

#### **(c) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %;

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### **(d) 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.

#### **(e) Dlouhodobý hmotný majetek**

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice nad 40 tis. Kč do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

#### **(f) Daň z příjmů a odložená daň**

Rezervu na daň z příjmů vytváří Fond vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Fond rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

#### **(g) Prostředky investované do Fondu**

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány v čistých aktivech Fondu. Společnost je povinna odkoupit podílový list Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu. Vklady podílníků jsou vykázány jako zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů.

**(h) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozhodným dnem a dnem sestavení zahajovací rozvahy, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozhodnému dni.

V případě, že mezi rozhodným dnem a dnem sestavení zahajovací rozvahy došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozhodném dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**4 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

**i) Oceňování nemovitostí a majetkových účastí**

Společnost zřizuje jako svůj orgán výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu Fondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

## **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

### **Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

---

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena výboru odborníků.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku fondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Fondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pokud je nemovitostní společnosti poskytnutý úvěr, je tento úvěr vzkázaný v naběhlé hodnotě a hodnota majetkové účasti je o naběhlou hodnotu tohoto úvěru ponížena.

#### **ii) Posouzení obchodních modelů**

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků), tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

#### **iii) Posouzení klasifikace emitovaných podílových listů**

Emitované cenné papíry (podílové listy), které Fond vydává, v sobě zahrnují povinnost odkoupit podílový list Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu. Cenné papíry emitované Fondem tak nesplní základní podmínku pro klasifikaci jako kapitálový nástroj dle IAS 32 a spolu s dalším posouzením charakteru emitovaných cenných papírů, které umožňují výjimky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D IAS 32, Fond dospěl k závěru, že vzhledem k emitování dvou tříd podílových listů, které nesplňují podmínky rovného postavení vlastníků, bude vykazovat podílové listy emitované Fondem jako finanční závazek v „Čistých aktivech připadajících na držitele emitovaných podílových listů“.

#### **iv) Posouzení nájmu neprovozního hmotného majetku**

Fond pronajímá neprovozní hmotný majetek oceňovaný reálnou hodnotou. Fond posoudil na základě podmínek smluvních vztahů (doba trvání nájmu netvoří podstatnou část životnosti aktiva, současná hodnota leasingových splátek neodpovídá minimálně reálné hodnotě nemovitosti, apod.), že si Fond jako pronajímatel ponechává v podstatě veškerá rizika a užítky související s vlastnictvím těchto nemovitostí a tedy vyhodnotil smlouvy jako operativní leasing.

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

### Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026

## 5 ÚČTOVÁNÍ O PŘEMĚNĚ

Dne 27. 11. 2025 byl Fondem jako přejímacím a RPP jako společností zanikající vyhotoven projekt přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond, podle kterého mělo s rozhodným dnem 1. 1. 2026 dojít v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech a subsidiárně dle ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, k převodu jmění RPP do Fondu, kterým došlo k zániku RPP bez likvidace, kdy právním nástupcem RPP vstupujícím do jejích práv a povinností bude Společnost jednáající na účet podílníků Fondu.

Zahajovací rozvaha k 1. lednu 2026 byla sestavena na základě projektu, kdy na Fond přechází jmění RPP. Hodnota přecházejícího jmění RPP je rovna reálné hodnotě účasti s rozhodujícím vlivem na RPP ve Fondu k 31. prosinci 2025.

Níže jsou uvedeny přeměnou dotčené položky zahajovací rozvahy.

tis. Kč	1. ledna 2026 Fond	1. ledna 2026 RPP	Přeměna 1. ledna 2026	Zahajovací rozvaha 1.1.2026
<b>3. Pohledávky za bankami</b>	<b>1 843 094</b>	<b>10 107</b>		<b>1 853 201</b>
v tom: a) splatné na požádání	44 691	10 107		54 798
b) ostatní pohledávky	1 798 403	0		1 798 403
<b>4. Pohledávky za nebank. subjekty</b>	<b>3 311 365</b>	<b>0</b>		<b>3 311 365</b>
v tom: a) ostatní pohledávky	3 311 365	0		3 311 365
<b>5. Dluhové cenné papíry</b>	<b>7 036</b>	<b>0</b>		<b>7 036</b>
v tom: a) vládních institucí	7 036	0		7 036
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>5 904 823</b>	<b>0</b>	<b>-162 241</b>	<b>5 742 582</b>
<b>10. Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní</b>	<b>253 576</b>	<b>157 758</b>		<b>411 334</b>
<b>11. Ostatní aktiva</b>	<b>614 246</b>	<b>162</b>		<b>614 408</b>
v tom: a) kladná hodnota derivátů	12 827	0		12 827
d) ostatní aktiva	601 419	162		601 581
<b>13. Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>26</b>	<b>0</b>		<b>26</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>11 934 166</b>	<b>168 027</b>	<b>-162 241</b>	<b>11 939 952</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond**  
**Doplňující informace k zahajovací rozvaze k 1. lednu 2026**

**PASIVA**

tis. Kč	1. ledna 2026 Fond	1. ledna 2026 RPP	Přeměna 1. ledna 2026	Zahajovací rozvaha 1.1.2026
<b>4. Ostatní pasiva</b>	<b>106 951</b>	<b>5 369</b>		<b>112 320</b>
v tom: a) deriváty	7 110	0		7 110
c) zúčtování se statním rozpočtem	353	34		387
d) ostatní pasiva	99 488	5 335		104 823
<b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>1 112</b>	<b>38</b>		<b>1 150</b>
<b>6. Rezervy</b>	<b>3 639</b>	<b>379</b>		<b>4 018</b>
v tom: b) na daně	3 639	379		4 018
<b>13. Oceňovací rozdíly z majetku</b>	<b>9 163</b>	<b>0</b>		<b>9 163</b>
z toho: a) majetku a závazků	9 645	0		9 645
d) odložená daň	-482	0		-482
<b>14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>0</b>	<b>162 241</b>		<b>162 241</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů</b>	<b>11 813 301</b>	<b>0</b>	<b>-162 241</b>	<b>11 651 060</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>11 934 166</b>	<b>168 027</b>	<b>-162 241</b>	<b>11 939 952</b>

**6 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ZAHAJOVACÍ ROZVAHY**

Rozhodným dnem pro projekt rozdělení odštěpením sloučením byl stanoven 1. leden 2026. Od rozhodného dne do data sestavení zahajovací rozvahy se neodehrály žádné významné události, které by ovlivnily zahajovací rozvahu k 1. lednu 2026.

*Datum sestavení*

30. dubna 2026

*Podpis statutárního zástupce*



Ing. Jan Vedral