

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

### Conseq realitní, otevřený podílový fond

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

#### OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb. a Nařízení (EU) č. 231/2013	1
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	27
■	Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce	29
■	Účetní závěrka	32

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, a Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

### A. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Fond kolektivního investování s označením Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „**Fond**“) po celé účetní období roku 2017 obhospodařovala společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 17126 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Investiční společnost**“).

Smlouvou o svěřeni obhospodařování ze dne 2. prosince 2013 ve znění jejích dodatků Investiční společnost svěřila obhospodařování části majetku Fondu sestávající z finančních aktiv, tj. investičních nástrojů a peněžních prostředků, společnosti Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ 264 42 671, zapsané v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 7153 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Conseq IM**“).

V účetním období Investiční společnost a Conseq IM ve vztahu k majetku Fondu vykonávali tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků,
- příprava a realizace realitních investic,
- asset management – kontrola správy, jednání s nájemci,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití.

Přehled pozic ve Fondu shrnuje následující tabulka:

Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2017*	ISIN	Rating
SERBIAbe4.875/20	2,14 %	XS0893103852	BB
PZUbe1.375/19	2,04 %	XS1082661551	A-
CDbe4.125/19	1,91 %	XS0807706006	Baa2
MOLHBbe6.25/19	1,79 %	XS0834435702	BBB-
Pegas Nonwovens SA PEGASb2.85/18	1,44 %	CZ0000000559	BBB-
Nebytové jednotky Ostrava	0,92 %	n/a	n/a
Nemovitost Kamýk	6,33 %	n/a	n/a
Nemovitost Hostivice	5,96 %	n/a	n/a
Nemovitost Michle	8,20 %	n/a	n/a
Auto Real Estate Tábor s.r.o.**	0,73 %	n/a	n/a
Auto Real Estate ČB s.r.o.**	0,85 %	n/a	n/a
Rutland Pardubice a.s.**	3,91 %	n/a	n/a
Retail Property Portfolio s.r.o.	10,69 %	n/a	n/a
Karlovarská park s.r.o.**	22,01 %	n/a	n/a

\* Podíl hodnoty pozice na hodnotě celkových aktiv Fondu

\*\* Pozice zahrnuje hodnotu obchodního podílu a výši úvěru poskytnutého nemovitostní společnosti, včetně příslušenství

## Výkonnost k 31. 12. 2017

	Výkonnost
1 měsíc	0.88 %
3 měsíce	1.00 %
6 měsíců	2.02 %
1 rok	3.56 %
Celkem od založení fondu	27.68 %

## Hlavní rizika spojená s nemovitostmi

V majetku Fondu jsou tyto nemovitosti:

**Nemovitost Kamýk** – nebytový prostor č.p. 1000/1 na pozemku parc.č. 1929/2, 1929/33, 1929/36, 1929/34, 1929/41, 1929/42, 1929/49, společné části budovy a pozemků s podílem 138266/283673 – budova č.p. 1000 a pozemky parc.č. 1929/29, vše zapsáno na LV č. 6462, 5942 v k.ú. Kamýk, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha - západ (dále jen „Nemovitost Kamýk“);

**Nemovitost Hostivice** - budova č.p. 2462 na pozemku parc.č.st. 1326 a parc.č. 521/70, to vše zapsané na LV č. 3078 pro k.ú. Litovice, obec Hostivice, vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „Nemovitost Hostivice“);

**Nemovitost Michle** – administrativní budova č.p. 1411, č.p. 1412 a č.p. 1413 včetně pozemků, to vše zapsané na LV č. 5653 pro k.ú. Michle, obec Praha, vedeno Katastrálním úřadem hlavní město Prahu (dále jen „Nemovitost Michle“);

**Nemovitost Ostrava** - nebytové prostory č. 3330/201, č.3330/204 a č. 3330/205 umístěné v polyfunkční budově Ostravská brána č.p. 3330 postavené na pozemku parc. č. 50, včetně spoluvlastnických podílů o velikostech 24387/499807, 5188/499807 a 10956/499807 na společných částech budovy č.p. 3330 a pozemku parc.č. 50, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město (dále jen „Nemovitost Ostrava“).

### *Riziko stavební závady*

Na budově se může projevit stavební závada, v důsledku které nebude možné budovu zcela nebo zčásti využít k jejímu účelu. Stavební závady budou řešeny uplatněním práv z odpovědnosti za vady a není-li to možné nebo účelné, odstraněním závady na náklad Fondu.

### *Riziko živelní a jiné škodní události*

Může dojít k poškození nebo znehodnocení nemovitosti v důsledku živelní události, například povodně nebo záplav, nebo v důsledku vandalismu. Dopady tohoto rizika snižuje odpovídající pojištění.

### *Riziko úvěrové (kreditní)*

Je možné, že nájemce nemovitosti, která je pronajata, neuhradí řádně nájemné a Fondu vznikne pohledávka za nájemcem. Půjde-li o pohledávku nedobytnou, ztrátu z ní ponese Fond, což se promítne do nižší výkonnosti Fondu a investice do podílových listů Fondu.

## *Riziko tržní*

Cena nemovitosti může v čase kolísat a není vyloučen její pokles pod pořizovací cenu. Aby hodnota majetku Fondu a jeho podílového listu nebyla vystavena riziku náhlé změny v důsledku pohybu v ceně nemovitosti, výbor odborníků určuje cenu nemovitosti v majetku Fondu dvakrát ročně.

## *Riziko nedostatečné likvidity*

Spočívá v tom, že nemovitost nebude zpeněžena včas za přiměřenou cenu a že Fond z toho důvodu nebude schopen dostát svým povinnostem ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování podílových listů vydávaných Fondem.

## **Hlavní rizika spojená s nemovitostními společnostmi**

V majetku Fondu je 100% podíl v nemovitostní společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o., IČ 24730262 a 100% podíl v nemovitostní společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o., IČ 05193222. Dále 100% podíl v nemovitostní společnosti Retail Property Portfolio s.r.o., IČ: 27351912, vlastníci retailové obchodní jednotky v Karlových Varech, Klášterci nad Orlicí, Mariánských Lázních, Litvínově a Ostrově. Majetek fondu zahrnuje i 100% podíl ve spol. Rutland Pardubice a.s., IČ 28173643, vlastníci obchodní prostory v Pardubicích; a 90% podíl v nemovitostní společnosti Karlovarská park s.r.o., která vlastní skladový areál Karlovarská business park na západním okraji Prahy.

## *Riziko selhání nemovitostní společnosti*

Selháním se rozumí neschopnost nemovitostní společnosti plnit řádně své dluhy. V důsledku selhání může poklesnout hodnota podílu Fondu v této společnosti a hodnota podílového listu Fondu. K selhání nemovitostní společnosti může dojít z důvodu realizace rizik spojených s nemovitostmi v majetku nemovitostní společnosti nebo z jiných příčin.

## *Riziko tržní*

Cena účasti v nemovitostní společnosti může v čase kolísat v důsledku změn v cenách nemovitostí v majetku společnosti. Jinak platí, co je k tomuto riziku řečeno u nemovitostí v majetku Fondu.

## *Riziko nedostatečné likvidity*

Riziko nedostatečné likvidity spočívá v tom, že podíl v nemovitostní společnosti nebude možné zpeněžit včas za přiměřenou cenu. Jinak platí, co je k tomuto riziku řečeno u nemovitostí v majetku Fondu.

Klíčové ukazatele	k 31. 12. 2017
Fondový kapitál na PL	1,2768
Objem fondu (Fondový kapitál)	1 156 918 tis. Kč
Počet pozic v portfoliu (cenné papíry, reality a nemovitostní společnost)	14
Celková nákladovost	1,74 % z průměrné čisté hodnoty aktiv fondu
Maximální výkonnost (1R)	7,92 %
Minimální výkonnost (1R)	- 3,92 %
Indikátor syntetického výnosu a rizika (SRRI)	1,3894 %
Riziková třída (škála 1-7)	2

**B. CELKOVÝ POČET PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU,**  
které jsou v oběhu ke konci účetního období a které byly vydány a odkoupeny v účetním období

V roce 2017 bylo vydáno 432 044 165 podílových listů a odkoupeno 149 296 587 podílových listů Fondu. K 31. prosinci 2017 bylo v oběhu 906 113 125 podílových listů Fondu.

**C. FONDOVÝ KAPITÁL PŘÍPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST**

K 31. prosinci 2017 připadal na jeden podílový list Fondu fondový kapitál ve výši 1,2768 Kč.

**D. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU**

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky za bankami	23,19 %	20,44 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	24,74 %	7,90 %
Dluhové cenné papíry	9,23 %	7,98 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	18,13 %	26,59 %
Dlouhodobý hmotný majetek	21,41 %	32,21 %
Ostatní aktiva a Náklady příštích období	3,31 %	4,88 %

**E. VÝVOJ AKTIV FONDU**

Nemovitostní aktiva Fondu byla oceněna ke konci účetního období v souladu se statutem Fondu a Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“):

- Nebytové jednotky v Ostravě – hodnota nemovitosti se nezměnila,
- Nemovitost Kamýk – hodnota nemovitosti vzrostla,
- Nemovitost Hostivice – hodnota nemovitosti poklesla,

- Nemovitost Michle – došlo k růstu hodnoty nemovitosti,
- Auto Real Estate Tábor s.r.o. – hodnota společnosti mírně poklesla,
- Auto Real Estate ČB s.r.o. – hodnota společnosti mírně poklesla,
- Retail Property Portfolio s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti mírně poklesla
- Rutland Pardubice a.s. – hodnota nemovitostní společnosti mírně vzrostla
- Karlovarská park, s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti mírně vzrostla

## F. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2015	491 124 548	1,2003
31. 12. 2016	768 556 512	1,2329
31. 12. 2017	1 156 918 467	1,2768

## G. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z repo obchodů	0	0
Závazky z FX derivátů	88 643 577	822 290

## H. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Nefinanční aktiva Fondu po celé rozhodné období obhospodařovala Investiční společnost.

Finanční aktiva Fondu po celé rozhodné období obhospodařoval Conseq IM. Conseq IM je obchodníkem s cennými papíry, který od roku 2001 poskytuje mimo jiné investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání. Jeho znalosti a zkušenosti s obhospodařováním investičních nástrojů jsou zárukou kompetentního obhospodařování finančních aktiv Fondu.

Finanční aktiva Fondu měli na starost portfolio manažeři Ing. Jan Vedral a Ing. Jan Schiller, nefinanční aktiva fondu Ing. Jan Vedral a Mgr. Vladan Kubovec.

### Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes Moneta Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, 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 Conseq Investment Management 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. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management 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.

#### **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 společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 v této společnosti působí jako člen představenstva.

### **I. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**

**v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával**

Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období 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 pod spisovou značkou B 3608 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Depozitář**“).

### **J. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,**

**pokud je u této osoby uloženo více než 1 % majetku Fondu**

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

### **K. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

**v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával**

Činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu nevykonávala v rozhodném období žádná osoba.

## L. IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této výroční zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2017
Pohledávky za bankami	270 890	270 890
Pohledávky za nebankovními subjekty	289 014	289 014
Dluhové cenné papíry	107 775	107 775
Účasti s rozhodujícím vlivem	203 412	211 754
Pohledávka z odložené splatnosti		
kupní ceny – prodej nemovitosti	32 659	32 659
Uhrňěves		
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitost Kamýk	67 266	73 900
Nemovitost Hostivice	71 816	69 647
Nebytové jednotky v Ostravě	20 957	10 800
Nemovitost Michle	95 832	95 823

### Cenné papíry

Produkt	ISIN	Hodnota pořízení (Kč)	Tržní hodnota (Kč)	Vyplacené výnosy	Majetek %
SERBIAbe4.875/20	XS0893103852	29 243 806,04	24 725 702,27	592 502,63	2,14%
PZUbe1.375/19	XS1082661551	25 085 932,46	23 587 623,91	0,00	2,04%
CDbe4.125/19	XS0807706006	24 166 169,81	22 084 135,72	0,00	1,91%
MOLHBbe6.25/19	XS0834435702	25 763 734,13	20 699 823,45	621 646,88	1,79%
PEGASb2.85/18	CZ0000000559	17 011 975,00	16 677 237,50	470 250,00	1,44%

### Nemovitosti

#### a) Nemovitost Ostrava - ordinace dětského lékaře

##### Identifikace nemovitosti

- Nebytová jednotka č. 3330/201, umístěná v 1. nadzemním podlaží a 1. zvýšeném nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 8, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 24387/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 24387/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava.

##### Popis závad

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

##### Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nebytová jednotka č. 3330/201 byla v roce 2016 pronajata praktickému lékaři, MUDr. Barboře Branné, se sídlem Na Druhém 358/4, 712 00 Ostrava, IČ: 712 232 82. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 30. 11. 2016. Tato nájemní smlouva byla převedena dne 18.3.2017 na společnost MALÉ ZDRAVÍ Kostelní s.r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 69590, IČ: 05844258, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, která se



tak stala novým nájemcem. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do dne 1.12.2021. Pokud nájemce minimálně 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, písemně požádá pronajímatele o prodloužení doby nájmu, nájemní vztah se prodlužuje o dalších pět let, a to do 1.12. 2026.

## **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Nemovitost Ostravská brána byla nabyta do majetku Fondu za účelem pronájmu. Návrh na vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 30. 11. 2010 a nemovitost byla do katastru zapsána 4. 1. 2011. Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob.

## **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří nemovitosti.

## **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

## **Správce nemovitosti**

ORSA, s.r.o., sídlem Ostrava, 28. října 212/37, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

## **Znalecký posudek k ocenění nemovitosti**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc. MRICS, výnosovou metodou.

## **b) Nemovitost Ostrava – kancelář**

### **Identifikace nemovitosti**

- Nebytová jednotka č. 3330/205, umístěná v 1. nadzemním podlaží a 1. zvýšeném nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 10, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 10956/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 10956/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava;
- Nebytová jednotka č. 3330/204, umístěná v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 10, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5188/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 5188/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava.

### **Způsob současného využití, stupeň obsazení**

Nebytová jednotka č. 3330/204 byla v roce 2015 pronajata společností STÍNĚNÍ.CZ, s.r.o., se sídlem Biskupská 3330/8, 702 00 Ostrava, IČ: 294 47 917. Nájemní smlouva byla vypovězena ke dni 30. 11. 2016 a nebytová jednotka č.3330/204 je ke konci roku 2017 nepronajata.

Nebytová jednotka č. 3330/205 nebyla v roce 2017pronajata.

### **Popis závad**

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

## **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Nemovitost Ostravská brána je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti Ordinance dětského lékaře (nebytová jednotka č. 3330/201) uzavřené dne 30.11.2016 s nájemcem MUDr. Barbora Branná, se sídlem Na Druhém 358/4, 712 00 Ostrava, IČ: 712 232 82; Tato nájemní smlouva byla převedena dne 18.3.2017 na společnost MALÉ ZDRAVÍ Kostelní s.r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 69590, IČ: 05844258, se sídlem Záměstní 1155/27, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava, která se tak stala novým nájemcem.
- povinnosti vlastníků pozemku parc.č. 50, k.ú. Moravská Ostrava strpět veřejný průchod (třetích osob) po chodníku při Kostelní ulici v šířce 1200 mm od obrubníku veřejné komunikace a průchodem z Kostelního náměstí směrem k Biskupské zahradě do Biskupské ulice;
- povinnosti vlastníků nebytových jednotek 300, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 v 1.PP, 1.NP a 1.ZNP umožnit trvalý přístup do společných částí domu a k technologickým zařízením, trubním rozvodům, kabelům elektro, ovládacím armaturám a seřizovacím ventilům a požárními uzávěrům (klapky, ucpávky, apod.) za účelem jejich oprav, údržby a seřizování;
- práva vlastníků domu č.p.3330 na pozemku parc.č. 50, k.ú. Moravská Ostrava vstupu a vjezdu na pozemek parc.č.3478/4 za účelem údržby, provozu a oprav vodovodní a kanalizační přípojky pro dům č.p.3330, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2. 8. 2010;
- práva vlastníků nebytové jednotky č. 3330/300 halové garáže používat sjezd z Biskupské ulice do podzemní halové garáže umístěný na pozemku č. 4236/1 (místní komunikace ve vlastnictví statutárního města Ostrava), a povinnost zajistit úklid a údržbu tohoto sjezdu;
- povinnosti vlastníků domu strpět umístění výměňkové stanice a měřidla ve vlastnictví společnosti Dalkia Česká republika a.s., IČ45193410, v místnosti výměňkové stanice v 1.PP domu č.p.3330 a umožnit přístup k tomuto zařízení za účelem kontroly, odečtů měřících zařízení, servisu, údržby a jejich obnovy;
- věcného břemene uložení kabelového vedení, chůze a jízdy za účelem údržby, oprav, změn nebo rekonstrukci k tíži pozemku parc. číslo 50 k.ú. Moravská Ostrava a domě č.p. 3330, ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02, Děčín 2 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2004.

### **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odpovídá jejímu stáří.

### **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

### **Správce nemovitosti**

ORSA, s.r.o., sídlem Ostrava, 28. října 212/37, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

### **Znalecký posudek k ocenění nemovitosti**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc. MRICS, výnosovou metodou.

## c) Nemovitost Kamýk

### Identifikace nemovitosti

Nebytová jednotka č. 1000/1, p.č. 1929/2, 1929/33, 1929/36, 1929/34, 1929/41, 1929/42, 1929/49, společné části budovy a pozemků s podílem 138266/283673 – budova č.p. 1000 a pozemky p.č.: 1929/29 vše zapsáno v k.ú. Kamýk, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha - západ na LV č. 6462, 5942.

### Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata akciové společnosti AHOLD Czech Republic, a.s. Doba nájmu je do 20.11.2022 s opcí na dalších 5 let.

### Popis závad

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

### Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost byla do majetku fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Jednotka je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi společnostmi Vivus Kamýk s.r.o. a SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. uzavřené dne 21. 11. 2012.

### Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

### Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

### Správce nemovitosti

Zlata Černá, sídlem Zbečno 10, PSČ 270 24, IČ: 716 96 946

### Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. David Dušek, Ph.D. výnosovou metodou.

## d) Nemovitost Hostivice

### Identifikace nemovitosti

Nebytový dům č. p. 2462, jedná se o neoplocené pozemky p.č. st. 1326 a p.č. 521/70 a budovu na parcele č. 1326. Celková výměra pozemků je 7 800 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha domu je 1 931 m<sup>2</sup>;

vše zapsáno v k.ú. Litovice, obec Hostivice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ na LV č. 3078.

### Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společností Penny Market, s.r.o. a M.U.S.P. s.r.o. (ZEMAN maso-uzeniny, a.s.) Doba nájmu s Penny Market, s.r.o. je do 31.12.2024 s opcí 7x na 3 roky. Doba nájmu u M.U.S.P s.r.o. je do 31.7.2023 s opcí 7x na 3 roky.

### Popis závad

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

### Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Budova je předmětem nájmu na základě nájemních smluv.:

- nájemní smlouvy mezi Impuls Leasing – Real - Estate s.r.o. a Penny Market s.r.o. uzavřená dne 21. 11. 2013;
- nájemní smlouvy mezi Leasing - Real Estate s.r.o. a M.U.S.P. s.r.o., uzavřená dne 20. 12. 2013.

K Nemovitosti Hostivice se dále váží závazky vyplývající z následujících věcných břemen:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení, opravy a údržby Podzemního komunikačního zařízení v rozsahu dle geom. plánu č. 942-32/2012 pro Telefónica Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Praha, IČ: 601 93 336;
- věcné břemeno umístění stavby STL plynovodu a přípojek, zajištění provozu a údržby v rozsahu dle GP 946-2009014/2009 pro Pražská plynárenská Distribuce a.s., člen koncernu Pražská plynárenská a.s., U Plynárny 500/44, Praha, IČ: 274 03 505.

#### **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

#### **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

#### **Správce nemovitosti**

Společnost Penny Market, s r.o., sídlem Praha – Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČ: 649 45 880

#### **Znalecký posudek k ocenění nemovitosti**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Mgr. Ing. Luděk Carbol výnosovou metodou.

### **e) Nemovitost Michle**

#### **Identifikace nemovitosti**

- Pozemek p.č. 558/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 171 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 1413 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 1411 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 164 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 1412 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/5 – ostatní plocha o výměře 27 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 558/6 – ostatní plocha o výměře 27 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 558/7 – ostatní plocha o výměře 84 m<sup>2</sup>.

Vše zapsáno v k.ú. Michle, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na LV č. 5653.

#### **Popis závad**

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

#### **Způsob současného využití, stupeň obsazení:**

Nemovitost je pronajata společnosti Broker Trust, a.s. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 30. 7. 2015. Doba nájmu je do 30.9.2025 s právem nájemce nájemní vztah ukončit k 30.9.2020.

#### **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Nemovitost byla do majetku Fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí nemovitosti došlo na základě kupní smlouvy ze dne 10. 11. 2014 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Honister SE, IČ 242 595 43, se sídlem Praha 3, Havlíčkově náměstí 2859/12, 130 00.

#### **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

## **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

## **Správce nemovitosti**

Do 30. 7. 2015 byla správa nemovitosti svěřena společnosti E2 Corporate Services, s.r.o., sídlem Praha 6, Karlovarská 1698/1, PSČ 163 00, IČ: 278 91 976. Od 30. 7. 2015 správu zajišťuje nájemník, společnost Broker Trust, a.s.

## **Znalecký posudek k ocenění nemovitosti**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Mgr. Ing. Luděk Carbol výnosovou metodou.

## **Podíly v nemovitostních společnostech a pohledávky za nebankovními institucemi**

### **a) Auto Real Estate Tábor s.r.o.**

#### **Identifikace společnosti**

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11000, IČ: 247 30 262. V majetku společnosti je jedna nemovitost na katastrálním území Tábor, LV 7226. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 10 062 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem společnosti.

#### **Identifikace nemovitosti**

- Pozemek p.č. 5604/2 – ostatní o výměře 5100 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 5604/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 560 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba č.p. 2861 – stavba občanského vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/6 – ostatní plocha o výměře 541 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 5604/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1323 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba bez č.p. – stavba občanského vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba bez č.p. – stavba technického vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/9 – ostatní plocha o výměře 282 m<sup>2</sup>.

Vše zapsáno v k.ú. Tábor, obec Tábor, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor na LV č. 7226.

#### **Popis závad**

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

#### **Způsob současného využití, stupeň obsazení**

Nemovitost byla v roce 2011 pronajata společnosti DOLÁK s.r.o., se sídlem Příbram, Dubno, Evropská 126, 261 01, IČ: 256 22 633. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 9. 5. 2011. Doba nájmu je stanovena na dobu určitou do doby, kdy dojde k zániku smlouvy o budoucí smlouvě o převodu obchodního podílu ze dne 9. 5. 2011, nejpozději však do 9.5.2020, kterou uzavřeli Conseq investiční společnost, a.s. IČ: 27911497, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05 na účet Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq investiční společnost, a.s. (jako budoucí převodce) a nájemce (jako budoucí nabyvatel) za účelem nabytí 100 % obchodního podílu na společnosti pronajímatele.

#### **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci Nemovitost byl do majetku fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě kupní smlouvy ze dne 9. 5. 2011 mezi Auto Real Estate Tábor s.r.o. a společností AAA Auto a.s., IČ 266 99 648, se sídlem Hostivice, Husovo náměstí 14, 253 01 (společnost byla k 1. listopadu 2015 vymazána z obchodního rejstříku).

Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 9. 5. 2011 s nájemcem DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633;
- podnájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 1. 5. 2015 mezi nájemcem DOLÁK s.r.o., a podnájemcem Imortex s.r.o., se sídlem Kaprova 42/14, Praha, 110 00, IČ: 242 30 413;
- věcného břemene vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace ve prospěch společnosti Jihočeský vodárenský svaz, S.K. Neumanna 292/19, České Budějovice, 370 01, IČ: 490 21 117, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene;
- věcného břemene vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace ve prospěch společnosti Město Tábor, Žižkovo náměstí 2/2, Tábor, 390 01, IČ: 002 53 014, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene;
- zástavního práva zajišťujícího pohledávky Investiční společnosti na účet Fondu ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 28. 7. 2011.

#### **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

#### **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

#### **Správce nemovitosti**

Správu zajišťuje nájemník, společnost DOLÁK s.r.o.

#### **Znalecký posudek**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. David Dušek, Ph.D. výnosovou metodou.

### **b) Auto Real Estate ČB s.r.o.**

#### **Identifikace společnosti**

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 051 93 222. V majetku společnosti je jedna nemovitost na katastrálním území České Vrbné, LV 472. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 10 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem společnosti.

#### **Identifikace nemovitosti**

- Pozemek p.č. 166/15 – orná půda o výměře 1537 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 194/10 – orná půda o výměře 26 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 195/11 – trvalý travní porost o výměře 2230 m<sup>2</sup>;
- Pozemek p.č. 195/41 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1090 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 2354 – jiná stavba.

Vše zapsáno v k.ú. České Vrbné, obec České Budějovice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. 472.

#### **Popis závad**

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

#### **Způsob současného využití, stupeň obsazení**

Nemovitost byla v roce 2017 pronajata společností DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 11. 7. 2016. Doba nájmu je stanovena na dobu určitou do doby, kdy dojde k zániku smlouvy o budoucí smlouvě o převodu obchodního podílu ze dne 11. 7. 2016, nejpozději však do 31. 7. 2026, kterou uzavřeli Conseq Funds investiční společnost,

a.s., IČ: 24837202, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005, jednající na účet podílníků podílového fondu: Conseq realitní, otevřený podílový fond (jako budoucí převodce) a nájemce (jako budoucí nabyvatel) za účelem nabytí 100 % obchodního podílu na společnosti pronajímatele.

## **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci Nemovitost byl do majetku fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě kupní smlouvy ze dne 11. 7. 2016 mezi Auto Real Estate ČB s.r.o. a společností DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633. Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 11. 7. 2016 s nájemcem DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633;
- věcného břemene užívání za účelem zřízení/uložení/provozu, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení dle geom. pl. č. 571-146/2005 ve prospěch společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, Žižkov, Praha, 130 00, IČ: 040 84 063, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene.

## **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

## **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

## **Správce nemovitosti**

Správu zajišťuje nájemník, společnost DOLÁK s.r.o.

## **Znalecký posudek**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. David Dušek, Ph.D. výnosovou metodou.

## **c) Rutland Pardubice a.s.**

### **Identifikace společnosti**

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 281 73 643. V majetku nemovitostní společnosti jsou nebytové jednotky č. 92/101, 92/102, 92/103, 92/201 a 92/202 zapsané na LV 67433, katastrální území Pardubice, obec Pardubice.

### **Identifikace nemovitosti**

- Nebytová jednotka č. 92/101 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 1505,73 m<sup>2</sup> v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/102 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 76,47 m<sup>2</sup> v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/103 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 70,64 m<sup>2</sup> v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/201 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 150 m<sup>2</sup> v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/202 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 1816,11 m<sup>2</sup> v budově č.p. 92.

Vše zapsáno v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice na LV č. 67433.

## **Popis závad**

K 31. 12. 2017 jsou na objektu evidovány lokálně problémy s vodorovnou hydroizolací na terasách vlastníků jiných jednotek, z nichž občas zatéká i do jednotek Rutland Pardubice a.s. Oprava je plánována na r. 2018.

## **Způsob současného využití, stupeň obsazení**

Nebytová jednotka č. 92/101 v 1. NP je pronajata společností C & A Moda, s.r.o. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 16. 11. 2006. Doba nájmu je do 30.11.2024 s právem nájemce ukončit nájemní vztah k 30. 9. 2019.

Nebytové jednotky č. 92/102 a 92/103 v 1. NP a č. 92/202 v 2. NP byly pronajaty společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 11. 9. 2009. Doba nájmu je do 14.9.2019 s opcí na 2x 2 roky.

Nebytová jednotka č. 92/201 ve 2. NP byla pronajata společností KOSME s.r.o. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 30. 3. 2015. Doba nájmu je do 15.2.2026 s právem nájemce ukončit nájemní vztah k 15.2.2021.

## **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti**

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitost byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o koupi akcií ze dne 22. 4. 2016 mezi Investiční společností a různými akcionáři.

Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 16.11.2006 s nájemcem C & A Moda, s.r.o., se sídlem Brno, Starobrněnská 337/8, 602 00, IČ: 250 67 583;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 30. 3. 2015 s nájemcem KOSME s.r.o., se sídlem Pardubice, Staňkova 1322, 530 02, IČ: 287 82 739;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 11. 9. 2009 s nájemcem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha, Želetavská 1525/1, 140 92, IČ: 649 48 242.

## **Technický stav nemovitosti**

Nemovitost je e velmi dobrém technickém stavu s výjimkou výše uvedené závady.

## **Účel nabytí nemovitosti**

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

## **Správce nemovitosti**

Od 1. 1. 2012 do 31.1.2017 správu zajišťovala společnost Martin Pavelka s.r.o., se sídlem třída Míru 92, Pardubice, 530 02, IČ: 287 70 510 na základě smlouvy o obstarávání správy domu (mandátní smlouvy). Od 16.1.2017 zajišťuje správu nemovitosti společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., se sídlem U Panasonicu 397, Pardubice-Staré Čívce, PSČ 530 06, zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka B 1037 IČ/DIČ: 601 12 255, CZ 601 12 255, na základě Příkazní smlouvy o zajištění služeb facility managementu a výkonu správy objektů.

## **Znalecký posudek**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc. MRICS výnosovou metodou.



## d) Retail Property Portfolio s.r.o.

### Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 273 51 912. V majetku společnosti jsou pozemky a stavby v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních.

### Identifikace nemovitostí:

Nemovitost Horní Litvínov

- Pozemek parc.č. 2446/37 o výměře 1339 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 2446/8 o výměře 1061 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 2446/38 o výměře 2853 m<sup>2</sup> - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 3071 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov.

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Pozemek parc.č. 1059/1 o výměře 1429 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1059/2 o výměře 2356 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/3 o výměře 6 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1059/4 o výměře 696 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/5 o výměře 157 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/6 o výměře 44 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/7 o výměře 367 m<sup>2</sup> - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 446 pro k.ú. Klášterec nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří.

Nemovitost Ostrov nad Ohří

- Pozemek parc.č.st. 2910 o výměře 1300 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1373 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 511/5 o výměře 3001 m<sup>2</sup> - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 2570 pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov.

Nemovitost Karlovy Vary

- Pozemek parc.č. 1106/6 o výměře 1450 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 649 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1106/5 o výměře 3312 m<sup>2</sup> - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1250 o výměře 2786 m<sup>2</sup> - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 1034 pro k.ú. Drahovice, obec Karlovy Vary.

Nemovitost Mariánské Lázně

- Pozemek parc.č.st. 722 o výměře 1397 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 676 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 141/15 o výměře 518 m<sup>2</sup> - zahrada;
- Pozemek parc.č. 141/30 o výměře 4010 m<sup>2</sup> - zahrada.

Vše vedeno na LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně.

### Popis závad

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

### Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost Karlovy Vary:

- Nájemní smlouva se společností BILLA, spol. s r.o. (nástupce Plus-Discount spol. s r.o.) ze dne 1. 4. 2008. Uzavřena na dobu určitou do 14. 12. 2020 s opcí na další prodloužení 3x na tři roky, maximálně do 14.12.2029.

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností NORMA, k.s. ze dne 14.3.2012. Aktuálně je doba nájmu do 30.4.2019 s opcí na další prodloužení 3x na dva roky, maximálně do 30.4.2025.
- Nájemní smlouva se společností ZIMBO CZECHIA s.r.o. ze dne 30. 4. 2012. Aktuálně je doba nájmu do 30.4.2019 s opcí na další prodloužení 3x na dva roky, maximálně do 30.4.2025.

#### Nemovitost Horní Litvínov

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.) ze dne 1.4.2008. Uzavřena na dobu určitou do 4.12.2026 s opcí na další prodloužení 5x na tři roky, maximálně do 4.12.2041.

#### Nemovitost Mariánské Lázně

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.) ze dne 1. 4. 2008. Uzavřena na dobu určitou do 30. 9. 2019 s opcí na další prodloužení 3x na tři roky, maximálně do 30.9.2027.

#### Nemovitost Ostrov nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.) ze dne 1. 4. 2008. Uzavřena na dobu určitou do 31. 10. 2022.

### **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitostem:**

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 26. 10. 2016 mezi Investiční společností na účet Fondu a protistranami HOPI HOLDING a.s., AMC Verwaltungsgesellschaft mbH a MRW Beteiligungsgesellschaft mbH.

Nemovitosti jsou prosté jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 14. 3. 2012 s nájemcem NORMA, k.s., se sídlem Malešice, Tiskařská 599/12, 108 00, IČ: 471 14 789;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 1. 4. 2008 s nájemcem BILLA, spol. s r.o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, 251 01, IČ: 006 85 976;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 30. 4. 2012 s nájemcem ZIMBO CZECHIA s.r.o., se sídlem Praha, Na Zátorách 8/613, 170 00, IČ: 612 50 988;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 1. 4. 2008 s nájemcem Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, 250 73, IČ: 649 45 880;
- věcného břemene chůze a jízdy ze dne 28. 12. 1995 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 3071 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov;
- věcného břemene jízdy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;
- věcného břemene přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, 405 02, IČ: 247 29 035 k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;

- věcného břemene chůze a jízdy a stání motorových vozidel dle GP č. 681-16/98 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 2570 pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov.

#### **Technický stav nemovitostí:**

Nemovitosti jsou po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu s výjimkou nemovitost v Karlových Varech, kde je připravována celková oprava a nemovitosti v Klášterci nad Ohří, kde bude v r. 2018 provedena výměna zařízení kotelny.

#### **Účel nabytí nemovitostí:**

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

#### **Správce nemovitostí:**

Od 5. 10. 2016 správu zajišťovala společnost HOPI HOLDING a.s., se sídlem Pražská 673, Klášterec n. Ohří, 431 51, IČ: 287 36 931 na základě smlouvy o správě nemovitostí a od 1.11.2017 Zlata Černá, IČ: 71696946, se sídlem Zbečno 10, 270 24 na základě Příkazní smlouvy o zajištění služeb facility managementu a výkonu správy objektů.

#### **Znalecký posudek**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Mgr. Ing. Luděk Carbol výnosovou metodou.

### **e) Karlovarská park s.r.o.**

#### **Identifikace společnosti**

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 044 68 341. 90% podíl v nemovitostní společnosti byl pořízen pro účely akvizice skladového areálu Karlovarská business park. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 367, k.ú. Ruzyně, obec Praha. Část nemovitostí zapsaných na LV č. 172, k.ú. Ruzyně, obec Praha, k 31.12.2017 ve vlastnictví MUDr. Bohumily Rousové, třída Legií 275, 39301, Pelhřimov, je dlouhodobě pronajata společnosti Karlovarská Park s.r.o.

#### **Identifikace nemovitostí:**

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 367

- Pozemek parc.č. 1217/1 o výměře 15 893 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1217/16 o výměře 2 983 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 211 – průmyslový objekt
- Pozemek parc.č. 1217/17 o výměře 539 m<sup>2</sup> – zahrada
- Pozemek parc.č. 1217/18 o výměře 7 424 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1091
- Pozemek parc.č. 1218 o výměře 270 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1219 o výměře 49 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1221 o výměře 3 168 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1222 o výměře 259 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1223 o výměře 316 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/3 o výměře 7 071 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/27 o výměře 67 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1041
- Pozemek parc.č. 1224/50 o výměře 7 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení
- Pozemek parc.č. 1224/51 o výměře 2 178 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077

- Pozemek parc.č. 1224/52 o výměře 86 m<sup>2</sup> – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/53 o výměře 33 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení
- Pozemek parc.č. 1224/54 o výměře 1 826 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077
- Pozemek parc.č. 1224/56 o výměře 4 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/2 o výměře 1 347 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/8 o výměře 10 467 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/29 o výměře 50 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/3 o výměře 445 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/6 o výměře 325 m<sup>2</sup> – zahrada
- Pozemek parc.č. 2202/1 o výměře 384 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/2 o výměře 88 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/6 o výměře 107 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/7 o výměře 7 m<sup>2</sup> – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 2970/10 o výměře 69 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 172

- Pozemek parc.č. 1224/4 o výměře 867 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/7 o výměře 7 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/21 o výměře 1 064 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1041
- Pozemek parc.č. 1224/22 o výměře 38 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/23 o výměře 1 799 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/24 o výměře 336 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/25 o výměře 1 994 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/26 o výměře 2 045 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/28 o výměře 165 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/29 o výměře 2 802 m<sup>2</sup> – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/42 o výměře 23 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

### **Popis závad**

K 31. 12. 2017 nejsou na objektu evidovány žádné závady

### **Způsob současného využití, stupeň obsazení:**

- Nájemní smlouva se společností BigBoard Praha, s.r.o., ze dne 19.09.2005. Uzavřena na dobu určitou do 19.09.2020.
- Nájemní smlouva se společností Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., ze dne 26.02.2002. Uzavřena na dobu neurčitou.
- Nájemní smlouva se společností EvoBus Česká republika, s.r.o., ze dne 06.09.2006. Uzavřena na dobu určitou do 13.11.2026.
- Nájemní smlouva se společností Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o., ze dne 01.08.2009. Uzavřena na dobu určitou do 31.08.2020.
- Nájemní smlouva se společností LIFEsport, s.r.o., ze dne 01.11.2008. Uzavřena na dobu určitou do 31.07.2019.
- Nájemní smlouva se společností Lindab, s.r.o., ze dne 01.05.2015. Uzavřena na dobu určitou do 30.04.2020.
- Nájemní smlouva se společností MEGADYNE CZ, s.r.o., ze dne 01.04.2011. Uzavřena na dobu určitou do 31.03.2021.
- Nájemní smlouva se společností EXX, s.r.o., ze dne 01.03.2017. Uzavřena na dobu určitou do 28.02.2022.

- Nájemní smlouva se společností Schenck Process, s.r.o., ze dne 01.12.2012. Uzavřena na dobu určitou do 30.11.2018.
- Nájemní smlouva se společností SeCesPol - CZ, s.r.o., ze dne 10.08.2007. Uzavřena na dobu určitou do 10.02.2019.
- Nájemní smlouva se společností 3. Princova, a.s., ze dne 01.05.2016. Uzavřena na dobu určitou do 30.4.2021.
- Nájemní smlouva se společností LOG-IN CZ, s.r.o., ze dne 01.12.2017. Uzavřena na dobu určitou do 31.11.2022.

## **Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitostem:**

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 29.07.2016 mezi Investiční společností na účet Fondu a protistranami, společnostmi Accolade Holding, a.s. a SPOLEČNOSTI RAZ, DVA, TŘI, SE.

Na Nemovitosti vážnou následující práva třetích osob::

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 19.09.2005 s nájemcem BigBoard Praha, s.r.o., se sídlem Štětкова 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 24226491;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 26.02.2002 s nájemcem Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., se sídlem Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČ: 04084063;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 06.09.2006 s nájemcem EvoBus Česká republika, s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 211/10, PSČ 16100, IČ: 25657704;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.08.2009 s nájemcem Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o., se sídlem Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 16000, IČ: 45790884;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.11.2008 s nájemcem LIFEsport, s.r.o., se sídlem Krásno, Hlavní 129, okres Sokolov, PSČ 35747, IČ: 25235737;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.05.2015 s nájemcem Lindab, s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 1081/6, PSČ 16100, IČ: 49613332;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.04.2011 s nájemcem MEGADYNE CZ, s.r.o., se sídlem Ocelářská 891/16, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČ: 26470438;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.03.2017 s nájemcem EXX, s.r.o., se sídlem Karlovarská 1104/14, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČ: 63984261;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.12.2012 s nájemcem Schenck Process, s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na hůrce 1041/2, PSČ 16100, IČ: 41692292;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 10.08.2007 s nájemcem SeCesPol - CZ, s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 1041/2, PSČ 16100, IČ: 25148770;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.05.2016 s nájemcem 3. Princova, a.s., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Pecháčkova 1244/7, PSČ 15000, IČ: 25717707;

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené dne 01.12.2017 s nájemcem LOG-IN CZ, s.r.o., se sídlem Doubravice 106, 533 53 Pardubice, IČ: 25955985;
- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2017 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

#### **Technický stav nemovitostí:**

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu

#### **Účel nabytí nemovitostí:**

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

#### **Správce nemovitostí:**

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 28645065

#### **Znalecký posudek**

Znalecký posudek k 31. 12. 2017 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc. MRICS výnosovou metodou.

#### **M. VÝBOR ODBORNÍKŮ FONDU**

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční 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 (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Členové výboru odborníků

Mgr. Ing. Luděk Carbol

Ing. David Dušek, Ph.D.

Ing. Jakub Štěpán, MSc. MRICS

#### **N. ÚDAJE O PODSTATNÉ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH**

Fond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s držením nemovitostí.

#### **O. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE**

Fond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

#### **P. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII**

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

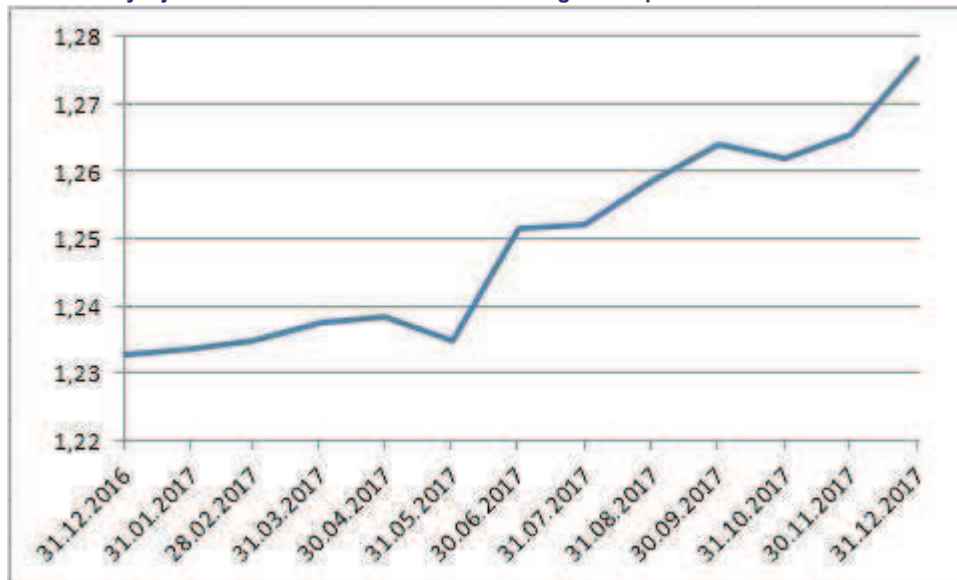
## Q. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období došlo v lednu k překročení limitu na maximální výši pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu v české nebo cizí měně (20 %) vůči emitentovi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. o 13,58%. Jednalo se o jednorázové porušení limitu, výše limitu byla v únoru uvedena do souladu se zákonem. K jednorázovému porušení limitu o 0,09 % vůči stejnému emitentovi pak došlo ještě k 30.6.2017. Dále došlo k nedodržení investičního limitu v měsíci únoru, kdy Fond nesplňoval požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50 %) o 4,78 %. K překročení limitu došlo poskytnutím úvěru ve výši 3.700.000,- EUR, který sloužil k financování akvizice nemovitostní společnosti s tím, že tento úvěr bude refinancován bankou v návaznosti na splnění podmínek pro refinancování. Ke splnění podmínek pro refinancování v rozhodném účetním období nedošlo, z tohoto důvodu trvalo porušení limitu až do konce rozhodného účetního období. Výše porušení kolísala v návaznosti na aktuální hodnotě nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, kdy v březnu činilo překročení 4,8 %, v dubnu 4,58 %, v květnu 3,58 %, v červnu 6,24 %, v červenci 5,99 %, v srpnu 6,05 %, v září 5,77 %, v říjnu 5,13 %, v listopadu 4,76 % a v prosinci 1,58 %. Od února pak Fond nesplňoval požadavek plynoucí ze statutu fondu v podobě minimálního podílu nemovitostí a nemovitostních společností v portfoliu fondu. K 30.6.2017 činil podíl 39,31 % (porušení o 11,69 %), k 31.12.2017 39,54 % (porušení o 11,46 %). K nedosažení minimální hranice limitu došlo v důsledku strukturování akvizic nemovitostních společností, do kterých Fond v souladu s tržním standardem investuje jak prostřednictvím pořízení majetkového podílu, tak i prostřednictvím pohledávek za těmito nemovitostními společnostmi. Pokud uvážíme do výše uvedených cílových aktiv i pohledávky za Fondem vlastněnými nemovitostními společnostmi, činil podíl v červnu 73 % a v prosinci 64,9 %.

Dále v červnu nesplňoval Fond požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50%) o 0,88%. Výše úvěru poskytnutého nemovitostní společnosti byla 10,5 mil. Kč a hodnota všech nemovitostí v majetku společnosti byla 20,635 mil. Kč. K překročení došlo pasivně v důsledku poklesu ceny nemovitosti a trvalo do konce rozhodného účetního období. K 31.12.2017 činilo překročení v 0,9 %.

## R. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



## S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Fond nebyl v roce 2017 účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

## T. HODNOTA 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.

## U. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU 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. ledna – 31. prosince 2017 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Fondu 14 957 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 činily náklady na výkon funkce depozitáře 894 tis. Kč.

V účetním období roku 2017 činily náklady Fondu na auditora 97 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 byla vyčíslena splatná daň z příjmů ve výši 95 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 činily daně (z nemovitostí a z nabytí nemovitých věcí) 130 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 činily náklady na odměnu členů výboru odborníků 91 tis. Kč.



Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 činily právní a poradenské služby 1 307 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 31. prosince 2017 činily ostatní správní náklady 935 tis. Kč.

## V. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK

kteře byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Fondu

### Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

#### 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 zrušované 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 20 % 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 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 Fondu, uplatňuje Investiční společnost a Conseq IM následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Fondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondu vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondu, vyjádřenou jako roční odchylka,
- c) pravidelná kontrola řádného pojištění nemovitostí v majetku Fondu.

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

## **W. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ 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.

## **X. PODSTATNÉ ZMĚNY ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, ke kterým došlo v průběhu účetního období**

V průběhu účetního období došlo k doplnění údaje za rok 2017 v čl. 8, týkajícího se informací o historické výkonnosti Fondu. Dále byl v čl. 11 aktualizován údaj určující celkovou nákladovost Fondu v průběhu roku.

## **Y. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB,**

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2017 činily 58 173 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 56 698 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2017, kterým byla odměna vyplacena, byl dva.

Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice AIFMD s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

## **Z. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍCH OSOB,**

vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků Investiční společnosti, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu, nebyly v roce 2017 realizovány.

## II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

### podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

#### A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

#### B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2018 se předpokládá dokončení akvizice minimálně dvou nemovitostí a posilování industriálního a administrativního segmentu nemovitostního trhu ve Fondu. Nadále bude Fond setrávat v konzervativní strategii umístování investic. Ve vztahu ke stávajícím nemovitostem bude vyvíjet činnost pro setrvání stávajících nájemců popřípadě zajištění nájemců do neobsazených prostor.

#### C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

#### D. INFORMACE O RIZICÍCH vyplyvajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – toto riziko je řízeno monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko je minimalizováno zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - toto riziko je minimalizováno zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – toto riziko je řízeno udržováním minimálního objemu likvidních prostředků ve Fondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Fondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto

riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.

- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat. Rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová 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. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Fondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Fondu.

## **E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## **F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

## **G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.



## **KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# **Zpráva nezávislého auditora pro podílníky investičního fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond**

## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2017 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

## ***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 účetní závěrky. 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.

## ***Ostatní informace***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky

právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

#### ***Odovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka 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 účetní závěrce 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 účetní závěrky 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 účetní závěrky 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, 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 příloze v účetní závěrce, 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.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Vladimír Dvořáček je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky investičního fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2018



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



Ing. Vladimír Dvořáček  
Partner  
Evidenční číslo 2332



**Conseq realitní,  
otevřený podílový fond**

**Zpráva auditora a účetní závěrka  
k 31. prosinci 2017**

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2017

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Pohledávky za bankami</b>	3	<b>270 890</b>	<b>158 346</b>
v tom: a) splatné na požádání		270 890	158 346
b) ostatní pohledávky		0	0
<b>Pohledávky za nebank. subjekty</b>	4	<b>289 014</b>	<b>61 176</b>
v tom: b) ostatní pohledávky		289 014	61 176
<b>Dluhové cenné papíry</b>	5	<b>107 775</b>	<b>61 843</b>
v tom: a) vydané vládními institucemi		24 726	0
b) vydané ostatními osobami		83 049	61 843
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>211 754</b>	<b>205 947</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní</b>	7	<b>250 170</b>	<b>249 543</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	8	<b>35 416</b>	<b>34 034</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	9	<b>3 259</b>	<b>3 781</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 168 278</b>	<b>774 670</b>
<b>Pasiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Ostatní pasiva</b>	10	<b>11 359</b>	<b>5 540</b>
<b>Rezerva na daň</b>	11	<b>0</b>	<b>573</b>
<b>Emisní ážio</b>		<b>163 647</b>	<b>94 804</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	12	<b>906 113</b>	<b>623 366</b>
<b>Oceňovací rozdíly z majetku</b>	12	<b>32 660</b>	<b>-3 604</b>
z toho: a) z majetku a závazků		32 660	-3 604
<b>Nerozdělený zisk z předchozích období</b>	12	<b>53 991</b>	<b>42 539</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	12	<b>508</b>	<b>11 452</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 168 278</b>	<b>774 670</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2017

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Hodnoty předané k obhospodařování	13	1 156 918	768 557
Pohledávky z pevných termínových operací	22	88 670	0
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>1 245 588</b>	<b>768 557</b>

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Závazky z pevných termínových operací	22	87 848	0
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	14	<b>16 196</b>	<b>5 623</b>
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		4 096	356
<b>Náklady na úroky</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		<b>- 377</b>	<b>- 13</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	15	<b>- 16 134</b>	<b>- 6 677</b>
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	16	<b>17 424</b>	<b>68 409</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	17	<b>- 2</b>	<b>- 37 000</b>
<b>Správní náklady</b>	18	<b>- 18 412</b>	<b>- 10 895</b>
v tom: a) náklady na zaměstnance		- 91	- 158
z toho: aa) mzdy a platy		- 68	- 118
ab) sociál. a zdrav. pojištění		- 23	- 40
b) ostatní správní náklady		- 18 321	- 10 737
<b>Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek</b>	8	<b>1 908</b>	<b>0</b>
<b>Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám</b>	8	<b>0</b>	<b>- 7 382</b>
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>603</b>	<b>12 065</b>
<b>Daň z příjmů</b>	19	<b>- 95</b>	<b>- 613</b>
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>508</b>	<b>11 452</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2017

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 1. lednu 2016</b>							
		<b>-8 704</b>	<b>409 178</b>	<b>48 112</b>	<b>34 612</b>	<b>7 927</b>	<b>491 125</b>
Rozdělení výsledku hospodaření							
	12	0	0	0	7 927	-7 927	0
Prodej podílových listů							
	12	0	239 623	52 118	0	0	291 741
Odkup podílových listů							
	12	0	-25 435	-5 426	0	0	-30 861
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)							
	12	5 100	0	0	0	0	5 100
Čistý zisk/ztráta za účetní období							
	12	0	0	0	0	11 452	11 452
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31. prosinci 2016</b>							
		<b>-3 604</b>	<b>623 366</b>	<b>94 804</b>	<b>42 539</b>	<b>11 452</b>	<b>768 557</b>
<hr/>							
tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 1. lednu 2017</b>							
		<b>-3 604</b>	<b>623 366</b>	<b>94 804</b>	<b>42 539</b>	<b>11 452</b>	<b>768 557</b>
Rozdělení výsledku hospodaření							
	12	0	0	0	11 452	-11 452	0
Prodej podílových listů							
	12	0	432 044	107 890	0	0	539 934
Odkup podílových listů							
	12	0	-149 297	-39 047	0	0	-188 344
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku a majetkovým podílům (po zohlednění odložené daně)							
	12	36 264	0	0	0	0	36 264
Čistý zisk/ztráta za účetní období							
	12	0	0	0	0	508	508
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31. prosinci 2017</b>							
		<b>32 660</b>	<b>906 113</b>	<b>163 647</b>	<b>53 991</b>	<b>508</b>	<b>1 156 919</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

---

## 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Conseq realitní, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČO: 248 37 202, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05.

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.

Rozhodnutím České národní banky ze dne 20. června 2011, které nabylo právní moci 20. června 2011, byl povolen převod obhospodařování Fondu z Conseq investiční společnosti, a.s., na Conseq Funds investiční společnost, a.s., ke kterému došlo ke dni 29. června 2011.

### Údaje o obhospodařovateli 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.

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 31. prosince 2017 Společnost eviduje 906 113 125 ks (k prosinci 2016: 623 365 547 ks) vydaných podílových listů Fondu.

# **Conseq realitní, otevřený podílový fond**

**Příloha účetní závěrky**

**Rok končící 31. prosince 2017**

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### (a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Fondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odráží současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

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

### (b) 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 okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

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.



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

### (c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nere realizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

### (d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### (e) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vyazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vyazuje ve výnosech.

### (f) 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 %;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### (g) Přepočtení cizí měny

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

### (h) Finanční deriváty

Měnové forwardové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (i) Dlouhodobý hmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice 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. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

<u>Druh majetku</u>	<u>Limit v Kč</u>	<u>Účetní odpisy, doba odpisování</u>
hmotný majetek neprovozní	přes 40 000	neodepisuje se

### (j) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem zastoupená Společností, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

### (k) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulé období.

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.

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

### (l) Daň z přidané hodnoty

Vzhledem k tomu, že Fond je zastoupen Společností, není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) a DPH na výstupu a DPH na vstupu, které se vztahují ke zdanitelným plněním, jsou součástí daňového přiznání Společnosti. Veškerá ostatní DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

### (m) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 20 přílohy.

### (n) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

### (o) Změny účetních metod

Společnost v roce 2017 ani 2016 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

### (p) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány ve fondovém kapitálu 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 vykazovány jako zvýšení kapitálových fondů.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(q) Přehled o peněžních tocích**

Fond v předchozích letech sestavoval přehled o peněžních tocích z důvodu schváleného Prospektu pro emisi veřejně nabízených dluhopisů Fondu. Vzhledem k tomu, že k emisi dluhopisů nedošlo, nepovažuje Fond za nutné přehled o peněžních tocích nadále sestavovat.

### **(r) Následné události**

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

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

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Běžné účty u bank	270 890	158 346
Termínované vklady (splatné do 7 dnů)	0	0
<b>Celkem</b>	<b>270 890</b>	<b>158 346</b>

## 4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	289 014	61 176
<b>Celkem</b>	<b>289 014</b>	<b>61 176</b>

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 20 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

## 5 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Vydané vládními institucemi</b>		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	24 726	0
<b>Vydané finančními institucemi</b>		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	23 588	10 817
<b>Vydané nefinančními institucemi</b>		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	16 677	12 393
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	42 784	38 633
<b>Celkem</b>	<b>107 775</b>	<b>61 843</b>

Jinými trhy cenných papírů se rozumí veřejné trhy zemí Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj („OECD“) včetně ČR, dále London Stock Exchange, EURONEXT a Frankfurter Wertpapierbörse.

Všechny dluhové cenné papíry jsou zařazeny do portfolia cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2017 vlastnil podíl v následujících společnostech (k 31. prosinci 2016 vlastnil podíl ve společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o., Auto Real Estate ČB s.r.o., Rutland Pardubice a.s., Retail Property Portfolio s.r.o., Karlovarská park s.r.o.):

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2017</b>							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-2 482	100%	100%	8 490
Auto Real Estate ČB s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	10 236	100%	100%	9 900
Rutland Pardubice a.s.	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	34 053	100%	100%	45 680
Retail Property Portfolio s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	138 615	100%	100%	124 884
Karlovarská park s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	18 350	90%	90%	22 800
<b>Celkem</b>			<b>12 522</b>	<b>198 772</b>			<b>211 754</b>

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2016</b>							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-2 160	100%	100%	9 200
Auto Real Estate ČB s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	10 436	100%	100%	10 700
Rutland Pardubice a.s.	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	33 333	100%	100%	41 200
Retail Property Portfolio s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	168 429	100%	100%	144 847
Karlovarská park s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	2 849	90%	90%	0
<b>Celkem</b>			<b>12 522</b>	<b>212 887</b>			<b>205 947</b>

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

### Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
<b>Reálná hodnota</b>				
K 1. lednu 2016	<b>6 261</b>	<b>285 051</b>	<b>499</b>	<b>291 811</b>
Přírůstky	0	6 261	0	6 261
Úbytky	-6 261	-36 811	-189	-43 261
Změna reálné hodnoty	0	-5 265	-3	-5 268
<b>K 31. prosinci 2016</b>	<b>0</b>	<b>249 236</b>	<b>307</b>	<b>249 543</b>
K 1. lednu 2017	<b>0</b>	<b>249 236</b>	<b>307</b>	<b>249 543</b>
Přírůstky	0	1 074	0	1 074
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	-447	0	-447
<b>K 31. prosinci 2017</b>	<b>0</b>	<b>249 863</b>	<b>307</b>	<b>250 170</b>
<b>Zůstatková cena</b>				
K 31. prosinci 2016	<b>0</b>	<b>249 236</b>	<b>307</b>	<b>249 543</b>
K 31. prosinci 2017	<b>0</b>	<b>249 863</b>	<b>307</b>	<b>250 170</b>

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

## 8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Pohledávky za nájemníky	692	79
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	554	612
Pohledávka kupní cena prodané nemovitosti	32 659	32 659
Odložená daňová pohledávka	0	555
Daňová pohledávka	86	0
Ostatní pohledávky	1 425	129
<b>Celkem</b>	<b>35 416</b>	<b>34 034</b>

K 31. prosinci 2017 byly vytvořeny opravné položky ve výši 5 405 tis. Kč (31. prosince 2016: 7 313 tis. Kč) vztahující se k pohledávce z odložené části kupní ceny za prodej nemovitosti Uhřetěves, která v případě předčasného splacení bude o uvedenou výši opravné položky ponížena (v roce 2016 byly opravné položky vytvořeny k pohledávkám z nájemného nebytových prostor v komplexu Uhřetěves).

## 9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ



## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Náklady příštích období	0	19
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	3 259	3 762
<b>Celkem</b>	<b>3 259</b>	<b>3 781</b>

### 10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Dohadné účty pasivní	3 623	1 233
Daňová povinnost DPH	185	191
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	1 385	1 297
Pozastávka k technickému zhodnocení budovy	170	151
Přijaté provozní zálohy z titulu prodeje majetkové účasti	4 457	2 479
Odložený daňový závazek	1 449	0
Ostatní závazky	90	189
<b>Celkem</b>	<b>11 359</b>	<b>5 540</b>

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2017 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 97 tis. Kč (31. prosince 2016: 54 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 1 450 tis. Kč (31. prosince 2016: 963 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 82 tis. Kč (31. prosince 2016: 54 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 1 994 tis. Kč (31. prosince 2016: 162 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. se společností DOLÁK s. r. o., na základě které Fond k 31. prosinci 2017 obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 1 978 tis. Kč (k 31. prosinci 2016: 2 479 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2017 ani k 31. prosinci 2016 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

### 11 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2017 vykázal daňovou pohledávku ve výši 86 tis. Kč, která se skládala ze zaplacených záloh ve výši 689 tis. Kč snížených o daňovou povinnost ve výši 603 tis. Kč.

Fond k 31. prosinci 2016 vytvořil rezervu na daň z příjmu ve výši 573 tis. Kč, která se skládala z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2016 ve výši 979 tis. Kč snížené o zaplacené zálohy ve výši 406 tis. Kč.

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč)	1 156 918	768 557
Počet vydaných podílových listů (kusy)	906 113 125	623 365 547
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	1,2768	1,2329

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv (fondového kapitálu) Fondu připadající na jeden podílový list. Fondovým kapitálem Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu.

Podílové listy otevřených podílových fondů jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Fondového kapitálu Fondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet podílových listů	Nominální hodnota podílových listů	Emisní ážio (disážio) podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2016	409 178 332	409 178	48 112
Prodané podílové listy	239 623 138	239 623	52 118
Odkoupené podílové listy	-25 435 923	-25 435	-5 426
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2016</b>	<b>623 365 547</b>	<b>623 366</b>	<b>94 804</b>

tis. Kč	Počet podílových listů	Nominální hodnota podílových listů	Emisní ážio (disážio) podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2017	623 365 547	623 366	94 804
Prodané podílové listy	432 044 165	432 044	107 890
Odkoupené podílové listy	-149 296 587	-149 297	-39 047
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2017</b>	<b>906 113 125</b>	<b>906 113</b>	<b>163 647</b>

### Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2017 ve výši 508 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku. Čistý zisk za rok 2016 ve výši 11 452 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

### Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2017	2016
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	-6 776	-6 329
Účasti s rozhodujícím vlivem	41 155	2 536
Odložená daň (poznámka 20)	-1 719	189
<b>Celkem</b>	<b>32 660</b>	<b>-3 604</b>

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

---

### 13 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 1 156 918 tis. Kč k 31. prosinci 2017 (2016: 768 557 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 19.

### 14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Úroky z dluhových cenných papírů	4 096	356
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	12 100	5 266
Úroky z termínových vkladů	0	1
<b>Celkem</b>	<b>16 196</b>	<b>5 623</b>

### 15 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2017	2016
Měnové operace a kurzové rozdíly	-2 998	18
Oceňovací rozdíl prodané nemovitosti Uhřetíněves	0	-6 801
Obchodování s cennými papíry	-13 136	106
<b>Celkem</b>	<b>-16 134</b>	<b>-6 677</b>

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 16 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2017	2016
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	17 424	19 223
Prodej nemovitosti Uhřetěves	0	49 186
<b>Celkem</b>	<b>17 424</b>	<b>68 409</b>

Ostatní provozní výnosy představují nájemné a služby spojené s držetím majetku Fondu, tj. nebytových prostor v Ostravě, obchodních nemovitostí v Praze Kamýku v Praze Michli a v Hostivících.

### 17 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Účetní hodnota prodané nemovitosti Uhřetěves	0	37 000
Penále	2	0
<b>Celkem</b>	<b>2</b>	<b>37 000</b>

### 18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2017	2016
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	91	158
Náklady na obhospodařování Fondu	14 957	8 920
Náklady na služby Depozitáře	894	535
Náklady na odměnu auditorské společnosti	97	97
Právní a poradenské služby	1 307	306
Daně (z nemovitostí a z převodu nemovitostí)	130	153
Ostatní správní náklady	935	726
<b>Celkem</b>	<b>18 411</b>	<b>10 895</b>

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % z hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

Ostatní správní náklady zahrnují zejména náklady na služby spojené s pronajímáním nemovitostí.

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 19 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2017	2016
Zisk před zdaněním	603	12 065
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné výnosy	-1 813	7 518
Nezdanitelné výnosy	0	0
Daňový základ	-1 210	19 583
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>-979</b>

Odloženou daňovou pohledávku/závazek vytvářenou proti fondovému kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2017	2016
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	338	316
Přecenění účasti s rozhodujícím vlivem	-2 057	-127
<b>Celkem</b>	<b>-1 719</b>	<b>189</b>

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti účtům výnosů lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2017	2016
Opravná položka k navýšení kupní ceny z prodeje Uhříněves	95	366
<b>Celkem</b>	<b>95</b>	<b>366</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Pohledávky</b>		
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o.	9 500	9 500
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o.	10 500	10 500
Úvěr poskytnutý společnosti Rutland Pardubice a.s.	37 070	37 070
Úvěr poskytnutý společnosti Karlovarská park s.r.o.	231 944	4 106
<b>Závazky</b>		
Závazek přefakturace pojištění CFIS	0	34
Dohadné účty pasivní	1 450	963
<hr/>		
tis. Kč	2017	2016
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy	12 100	2 149
Výnosy z poplatků a provizí (vrácené pobídky od Conseq Investment Management)	0	0
<b>Náklady</b>		
Poplatky za obhospodařování placené Společnosti	14 957	8 920

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

V roce 2011 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. úvěr ve výši 9 800 tis. Kč, který byl v roce 2015 navýšen o 51 tis. Kč. V roce 2016 došlo k dohodě o splacení části jistiny. K 31. prosinci 2017 činí jistina 9 500 tis. Kč (31. prosince 2016: 9 500 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o. úvěr ve výši 10 500 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 činí jistina 10 500 tis. Kč (31. prosince 2016: 10 500 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Rutland Pardubice a.s. úvěr ve výši 36 750 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 činí jistina 36 750 tis. Kč (31. prosince 2016: 36 750 tis. Kč).

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

K 31. prosinci 2017 výše naběhlého příslušenství činí 320 tis. Kč (31. prosince 2016: 320 tis. Kč). Splatnost úvěru je do roku 2021.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 050 tis. Kč. K 31. prosinci 2017 činí jistina 4 050 tis. Kč (31. prosince 2016: 4 050 tis. Kč). K 31. prosinci 2017 výše naběhlého příslušenství činí 339 tis. Kč (31. prosince 2016: 56 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2018.

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 860 tis. €. K 31. prosinci 2017 činí jistina 4 860 tis. € (124 124 tis. Kč). K 31. prosinci 2017 výše naběhlého příslušenství činí 290 tis. € (7 403 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2032.

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 3 700 tis. €. K 31. prosinci 2017 činí jistina 3 700 tis. € (94 498 tis. Kč). K 31. prosinci 2017 výše naběhlého příslušenství činí 60 tis. € (1 530 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2018.

V roce 2017 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 14 957 tis. Kč, hrazené společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2016: 8 920 tis. Kč).

## 21 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
	2017	2017	2017
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15 554	272	370
Náklady na úroky	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-377	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-4 093	-7 379	-4 662
Ostatní provozní výnosy	17 424	0	0
Ostatní provozní náklady	-2	0	0
Správní náklady	-18 412	0	0
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	1 908	0	0

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

tis. Kč	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
	2016	2016	2016
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5 391	232	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-13	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-6 743	66	0
Ostatní provozní výnosy	68 409	0	0
Ostatní provozní náklady	-37 000	0	0
Správní náklady	-10 895	0	0
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0	0

## 22 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2017			31. prosince 2016		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
<b>Nástroje k obchodování</b>						
Termínové měnové operace	88 670	(87 848)	822	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>88 670</b>	<b>(87 848)</b>	<b>822</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fond uzavřel dne 15. prosince 2017 měnový swap – na výměnu EUR/CZK a na výměnu EUR/USD s datem vypořádání obchodu 19. ledna 2018. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

## 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů podílových listů fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V předchozích letech Fond investoval do nemovitostí, podílů v nemovitostních společnostech a do doplňkových likvidních aktiv.

V důsledku investic Fondu do nemovitostí a nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Fond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držných v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to



## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2017	31. prosince 2016
<b>Nemovitosti</b>			
Nebytová jednotka Kamýk	2013	6,33 %	9,41 %
Budova Hostivice	2013	5,96 %	9,34 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	0,92 %	1,39 %
Administrativní budova Michle	2014	8,20 %	12,07 %
<b>Podíly v nemovit. společnostech</b>			
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	0,73 %	1,19 %
Auto Real Estate ČB s.r.o.	2016	0,85 %	1,38 %
Rutland Pardubice a.s.	2016	3,91 %	5,32 %
Retail Property portfolio s.r.o.	2016	10,69 %	18,70 %
Karlovarská park s.r.o.	2016	1,95 %	0,00 %

### 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Investiční manažer, společnost Conseq Investment Management, a.s., kterému Společnost svěřila obhospodařování finančních aktiv v majetku Fondu a některé další činnosti související s kolektivním investováním, pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

#### (a) Úvěrové riziko

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu.

Fond investoval v průběhu roku především do státních a korporátních dluhopisů, kde se předpokládá nízké úvěrové riziko.

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

---

## Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

### 31. prosince 2017

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	270 890	0	0	270 890
Pohl. za nebank. subjekty	289 014	0	0	289 014
Dluhové cenné papíry	22 084	60 965	24 726	107 775
Podílové listy, účasti	211 754	0	0	211 754
Ostatní aktiva	288 845	0	0	288 845
<b>Celkem</b>	<b>1 082 587</b>	<b>60 965</b>	<b>24 726</b>	<b>1 168 278</b>

### 31. prosince 2016

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	158 346	0	158 346
Pohl. za nebank. subjekty	61 176	0	61 176
Dluhové cenné papíry	0	61 843	61 843
Podílové listy, účasti	205 947	0	205 947
Ostatní aktiva	287 358	0	287 358
<b>Celkem</b>	<b>712 827</b>	<b>61 843</b>	<b>774 670</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2017	31. prosince 2016
Peněžnictví a pojišťovnictví	23 588	10 817
Výroba a rozvod energie	0	38 633
Zpracovatelský průmysl	38 761	12 393
Státní sektor	24 726	0
Chemický sektor	20 700	0
<b>Celkem</b>	<b>107 775</b>	<b>61 843</b>

### (b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů. Z důvodů investic do zahraničních cenných papírů mohou v důsledku takových pohybů kolísat výsledky Fondu. Fond přistoupil v roce 2014 k používání měnových nástrojů za účelem snížení kurzového rizika a eliminace dopadů neočekávaných změn měnových kurzů do výsledku Fondu.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2017 a k 31. prosinci 2016.

31. prosince 2017				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	49	56	270 785	270 890
Pohledávky za nebank. subjekty	0	227 555	61 459	289 014
Dluhové cenné papíry	45 426	45 672	16 677	107 775
Podílové listy, účasti	0	0	211 754	211 754
Ostatní aktiva	0	0	288 845	288 845
<b>Celkem aktiva</b>	<b>45 475</b>	<b>273 283</b>	<b>849 520</b>	<b>1 168 278</b>
Ostatní pasiva	0	0	11 359	11 359
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	1 156 919	1 156 919
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 168 278</b>	<b>1 168 278</b>
Podrozvahová aktiva	0	0	0	0
Podrozvahová pasiva	0	0	0	0
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>45 475</b>	<b>273 283</b>	<b>-318 758</b>	<b>0</b>

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

#### (b) Měnové riziko (pokračování)

31. prosince 2016

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	54	158 292	158 346
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	61 176	61 176
Dluhové cenné papíry	49 450	12 393	61 843
Podílové listy, účasti	0	205 947	205 947
Ostatní aktiva	0	287 358	287 358
<b>Celkem aktiva</b>	<b>49 504</b>	<b>725 166</b>	<b>774 670</b>
Ostatní pasiva	0	5 540	5 540
Rezervy	0	573	573
Fondový kapitál	0	768 557	768 557
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>774 670</b>	<b>774 670</b>
Podrozvahová aktiva	0	0	0
Podrozvahová pasiva	0	0	0
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>49 504</b>	<b>-49 504</b>	<b>0</b>

# Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

## 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

#### 31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	270 890	0	0	0	0	270 890
Pohl. za nebank. subjekty	100 737	0	36 750	151 527	0	289 014
Dluhové cenné papíry	0	16 677	91 098	0	0	107 775
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	19 900	191 854	211 754
Ostatní aktiva	1 514	1 243	32 659	3 259	250 170	288 845
<b>Celkem aktiva</b>	<b>373 141</b>	<b>17 920</b>	<b>160 507</b>	<b>174 686</b>	<b>442 024</b>	<b>1 168 278</b>
Ostatní pasiva	1 808	2 290	170	7 091	0	11 359
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 156 919	1 156 919
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 808</b>	<b>2 290</b>	<b>170</b>	<b>7 091</b>	<b>1 156 919</b>	<b>1 168 278</b>
<b>Gap</b>	<b>371 333</b>	<b>15 630</b>	<b>160 337</b>	<b>167 595</b>	<b>-714 895</b>	<b>0</b>

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

#### (c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2016

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	158 346	0	0	0	0	158 346
Pohl. za nebank. subjekty	376	4 050	36 750	20 000	0	61 176
Dluhové cenné papíry	10 817	38 633	12 393	0	0	61 843
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	19 900	186 047	205 947
Ostatní aktiva	0	0	0	0	287 358	287 358
<b>Celkem aktiva</b>	<b>169 539</b>	<b>42 683</b>	<b>49 143</b>	<b>39 900</b>	<b>473 405</b>	<b>774 670</b>
Ostatní pasiva	0	0	0	0	5 540	5 540
Rezervy	0	0	0	0	573	573
Fondový kapitál	0	0	0	0	768 557	768 557
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>774 670</b>	<b>774 670</b>
<b>Gap</b>	<b>169 539</b>	<b>42 683</b>	<b>49 143</b>	<b>39 900</b>	<b>-301 265</b>	<b>0</b>

#### (d) Riziko likvidity

Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním podílových listů svých podílníků. Peněžní prostředky podílníků jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Fondu umožňuje zpětný odkup podílových listů, což představuje největší riziko likvidity Fondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto není vykázán v následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

#### (d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2017

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	270 890	0	0	0	0	270 890
Pohl. za nebank. subjekty	100 737	0	36 750	151 527	0	289 014
Dluhové cenné papíry	0	16 677	91 098	0	0	107 775
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	211 754	0	211 754
Ostatní aktiva	1 514	1 243	32 659	3 259	250 170	288 845
<b>Celkem aktiva</b>	<b>373 141</b>	<b>17 920</b>	<b>160 507</b>	<b>366 540</b>	<b>250 170</b>	<b>1 168 278</b>
Ostatní pasiva	1 808	2 290	170	7 091	0	11 359
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 156 919	1 156 919
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 808</b>	<b>2 290</b>	<b>170</b>	<b>7 091</b>	<b>1 156 919</b>	<b>1 168 278</b>
<b>Gap</b>	<b>371 333</b>	<b>15 630</b>	<b>160 337</b>	<b>359 449</b>	<b>-906 749</b>	<b>0</b>

## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

### 23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

#### (d) Riziko likvidity (pokračování)

##### 31. prosince 2016

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	158 346	0	0	0	0	158 346
Pohl. za nebank. subjekty	376	4 050	36 750	20 000	0	61 176
Dluhové cenné papíry	0	49 450	12 393	0	0	61 843
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	205 947	0	205 947
Ostatní aktiva	1 871	1 431	30 751	3 762	249 543	287 358
<b>Celkem aktiva</b>	<b>160 593</b>	<b>54 931</b>	<b>79 894</b>	<b>229 709</b>	<b>249 543</b>	<b>774 670</b>
Ostatní pasiva	3 061	0	0	2 479	0	5 540
Rezervy	0	573	0	0	0	573
Fondový kapitál	0	0	0	0	768 557	768 557
<b>Celkem pasiva</b>	<b>3 061</b>	<b>573</b>	<b>0</b>	<b>2 479</b>	<b>768 557</b>	<b>774 670</b>
<b>Gap</b>	<b>157 532</b>	<b>54 358</b>	<b>79 894</b>	<b>227 230</b>	<b>-519 014</b>	<b>0</b>



## Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2017

---

### 24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2017.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

*Datum sestavení*

26. dubna 2018

*Podpis statutárního zástupce*

Ing. Jan Vedral

