

Projekt přeměny převodem jmění společnosti s ručením omezeným na podílový fond

Retail Property Portfolio s.r.o.

a

Conseq realitní, otevřený podílový fond

obhospodařovaný společností Conseq Funds investiční společnost, a.s.

(dále jen „Přeměna“)

1. Zúčastněné osoby

1.1. Zúčastněnými na přeměně jsou tyto osoby:

- a) zanikající společnost Retail Property Portfolio s.r.o., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 27351912, zapsaná u Městského soudu v Praze ve oddíl C, vložka 267054 (dále jen „**Společnost**“), jejímž jediným společníkem je Fond (jak je definován níže);

a

- b) přejímající Conseq realitní, otevřený podílový fond (dále jen „**Fond**“), obhospodařovaný a administrovaný společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 24837202; jehož depozitářem je společnost Conseq Investment Management, a.s., IČO: 26442671, Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1; zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou ke dni 6. listopadu 2007;

(Společnost a Fond dále jen jako „**Zúčastněné osoby**“).

2. Přeměna převodem jmění Společnosti do Fondu

2.1. Tento projekt přeměny převodem jmění (dále jen „**Projekt**“) upravuje převod jmění Společnosti do Fondu.

2.2. Pro převod jmění Společnosti do Fondu se použijí příslušná ustanovení zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších (dále jen „**ZISIF**“) a subsidiárně ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o přeměnách**“).

3. Předmět Přeměny

3.1. Předmětem tohoto projektu je převzetí jmění Společnosti Fondem za podmínek dle ZISIF a Zákona o přeměnách. Převodem jmění dojde k zániku Společnosti bez likvidace, kdy právním nástupcem Společnosti vstupujícím do jejích práv a povinností bude obhospodařovatel Fondu jednajícím na účet podílníků Fondu.

4. Důvody Přeměny

4.1. Důvodem přeměny je celkové zefektivnění správy nemovitostního portfolia ve prospěch podílníků Fondu. Převodem jmění dojde k odstranění procesů výkonu společnických práv Fondu ve vztahu ke Společnosti a tím bude mít Fond více disponibilních prostředků pro investice ve prospěch podílníků Fondu. Při současném stavu tak dochází ke značným časovým prodlevám a zbytečně náročným zákonným procesům uvnitř Společnosti. Přeměnou bude možné finanční peněžní

prostředky plynoucí Fondu ze Společnosti alokovat efektivně do investic ve prospěch podílníků Fondu. V důsledku Přeměny tak dojde také k výrazné zvýšení flexibility Fondu při řízení likvidity, plnění závazků vůči podílníkům Fondu i k efektivnímu reinvestování disponibilních prostředků. Dalším efektem pro Fond a jeho správu bude absence nákladů na pravidelný roční audit účetní závěrky a náklady na vedení účetnictví Společnosti

- 4.2. Praxe na trhu ukazuje, že prodeje podílů v obchodních korporacích jsou zpravidla limitovány užším okruhem potenciálních investorů, a to zejména z těchto důvodů:
 - a) kupující u share dealů obvykle požadují rozsáhlou právní a daňovou due diligence, neboť na úrovni obchodní korporace mohou existovat skryté právní a daňové závazky;
 - b) v souvislosti s tím jsou často požadovány dodatečné záruky nad rámec standardních záruk poskytovaných při prodeji nemovitosti jako samostatného aktiva (asset deal);
 - c) rozsáhlá due diligence prodlouží prodejní proces a zároveň zvyšuje transakční náklady.
- 4.3. Naopak prodeje jednotlivých nemovitostí jako samostatných aktiv (asset deal) dlouhodobě vykazují širší spektrum potenciálních kupujících. Tento typ transakcí je dobře srozumitelný a běžný, a proto je atraktivní pro soukromé investory i menší instituce, které jej preferují z důvodu nižšího právního a daňového rizika. V segmentu nemovitostí s hodnotou pod 100 mil. Kč, což je případ nemovitostí držených Společností, převládá tržní preference právě pro asset deal.
- 4.4. Hlavními cílem Přeměny jsou především zvýšení obchodní flexibility a likvidity portfolia Fondu. Přímé vlastnictví nemovitostí umožní Fondu selektivně prodávat jednotlivá aktiva formou asset dealů, což odpovídá převládající tržní praxi v segmentu do 100 mil. Kč. Zároveň to Fondu umožní lépe časovat a strukturovat výstupy z investic podle aktuální situace na trhu a investiční strategie Fondu. Oproti prodeji podílů na Společnost se Fond nebude potýkat s omezeným okruhem investorů a vysokými nároky na due diligence ze strany kupujících.
- 4.5. Dalším klíčovým cílem je efektivnější správa portfolia a dosažení provozních úspor. Zánik Společnosti povede k odstranění duplicitních nákladů, zejména v oblasti auditu, účetnictví, compliance a související korporátní agendy. Tím vznikne každoroční finanční i administrativní úspora, která se přímo pozitivně promítne do výnosu pro podílníky Fondu.

5. Rozhodný den Přeměny

- 5.1. Rozhodným dnem Přeměny je 1. leden 2026 (dále jen „**Rozhodný den**“). Od tohoto dne se jednání Společnosti považuje z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet podílníků Fondu.

6. Pravděpodobné dopady Přeměny na podílníky Fondu

- 6.1. Přeměnou dojde ke snížení nákladů správy portfolia nemovitostí ve Fondu, tedy k úspoře nákladů ve prospěch podílníků Fondu. Dojde k odstranění časových prodlev k získání disponibilních peněžních prostředků ze Společnosti a ke zvýšení flexibility Fondu při řízení likvidity, plnění závazků vůči podílníkům Fondu i k efektivnímu reinvestování disponibilních prostředků. Dále dojde ke snížení nákladů na povinný audit Společnosti a vedení jejího účetnictví. Jiné dopady na podílníky Fondu přeměna mít nebude.

7. Souhlas orgánu veřejné moci

- 7.1. K Přeměně není třeba souhlasu České národní banky podle ZISIF (neboť se jedná o převod jmění nemovitostní společnosti do speciálního fondu nemovitostí dle § 432c odst. 3 ZISIF), ani jakéhokoli jiného orgánu dle právních předpisů ČR či přímo použitelných předpisů Evropské unie.

8. Ustanovení týkající se cenných papírů

- 8.1. Společnost nevydala žádné cenné papíry, Společnost ani Fond tedy nemohou v tomto ohledu činit jakákoliv opatření.

9. Jmění Společnosti přecházející na Fond

- 9.1. Převáděné jmění je uvedeno v příloze č. 1 tohoto Projektu.

10. Účetní závěrky a zahajovací rozvaha

- 10.1. Společnost v souladu s ust. § 11a odst. 2 Zákona o přeměnách nevyhotovuje mezitímní účetní závěrku. Souhlas všech společníků Zúčastněných osob je přílohou č. 2 tohoto Projektu.
- 10.2. Fond vyhotoví k Rozhodnému dni zahajovací rozvahu v důsledku Přeměny.

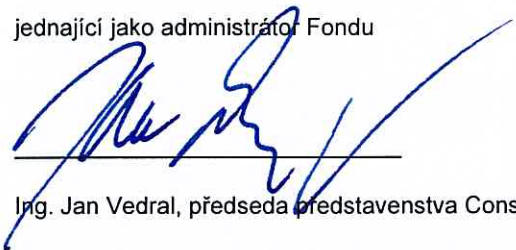
11. Závěrečná a společná ustanovení

- 11.1. Tento Projekt nabude účinnosti k Rozhodnému dni.
- 11.2. Právní účinky Přeměny nastanou taktéž k Rozhodnému dni.
- 11.3. Nedílnou součástí Projektu je příloha č. 1 – Specifikace jmění Společnosti, které přejde na Fond a Příloha č. 2 – Souhlas společníků Zúčastněných osob.
- 11.4. Společnost se dle ust. § 432a odst. 2 ZISIF zrušuje bez likvidace.

V Praze dne 27. listopadu 2025

Za **Conseq Funds investiční společnost, a.s.**

jednající jako administrátor Fondu



Ing. Jan Vedral, předseda představenstva Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Za **Retail Property Portfolio s.r.o.**



Mgr. Vladan Kubovec, jednatel společnosti Retail Property Portfolio s.r.o.

Příloha č. 1 Specifikace jmění Společnosti, které přejde na Fond

Nemovitosti

Katastrální území/Obec	Číslo LV	Popis nemovitosti	Vlastnický podíl
Klášteřec nad Ohří	446	Pozemek parc. č. 1054/11, 1059/1, 1059/2 <i>Součástí pozemku parc. č. 1051/1 je stavba Klášteřec nad Ohří, č.p. 464</i>	1/1
Drahovice/Karlovy Vary	1034	Pozemek parc. č. 1106/5, 1106/6 <i>Součástí pozemku parc. č. 1106/06 je stavba: Drahovice, č.p. 649</i>	1/1
Mariánské Lázně	1522	Pozemek parc. č. st. 722, 141/15, 141/30 <i>Součástí pozemku parc. č. st. 722 je stavba: Mariánské Lázně, č.p. 676</i>	1/1
Ostrov na Ohří/Ostrov	2570	Pozemek parc. č. st. 2910, 511/5 <i>Součástí pozemku parc. č. st. st. 2910 je stavba: Ostrov, č.p. 1373</i>	1/1
Horní Litvínov/Litvínov	3071	Pozemek parč. č. 2446/8, 2446/37, 2446/38 <i>Součástí pozemku parc. č. 2446/37 je stavba: Horní Litvínov, č.p. 2144</i>	1/1

Finanční prostředky

Všechny finanční prostředky uložené na bankovních účtech Společnosti, tj. na bankovním účtu Společnosti vedené u společnosti Komerční banka, a.s. č. 107-146050297/0100 k Rozhodnému dni.

Ostatní

Všechna práva a povinnosti plynoucí z pohledávek Společnosti přechází Rozhodným dnem na Fond. Všechna práva a povinnosti plynoucí z dluhů Společnosti přechází Rozhodným dnem na Fond. Všechna ostatní práva a povinnosti Společnosti přechází Rozhodným dnem na Fond. Vše dle zahajovací rozvahy sestavené ke dni předcházejícímu Rozhodnému dni.