

**Conseq Investment Management, a.s.**

**prosinec 2007**

**CONSEQ REALITNÍ FOND**



## OBSAH

- základní údaje
- investiční politika
- investiční proces
- investiční strategie
- investiční výbor
- realizované projekty
- role členů realizačního týmu



## Conseq realitní otevřený podílový fond, Conseq investiční společnost, a.s. (CIS, a.s.)

### *základní údaje*

- **Forma fondu:** speciální fond nemovitostí ve smyslu § 53 ZKl
- **Investiční společnost:** Conseq investiční společnost, a.s., Rybná 682/14
- **Regulátor:** Česká národní banka
- **Depozitář:** UniCredit Banka, a.s.
- **Investiční manažer:** Conseq Investment Management, a.s.
- **Auditor:** PricewaterhouseCoopers
  
- **Minimální investice:**  
100 000 Kč (následná 10 000 Kč)
- **Frekvence oceňování a obchodování:**  
1 x měsíčně



## Conseq realitní otevřený podílový fond, Conseq investiční společnost, a.s. (CIS, a.s.)

### *základní údaje*

- **Investiční cíl fondu:** cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do **nemovitostí v České republice** a dalších zemích střední a východní Evropy
- **Rizikový profil klienta:**  
nižší až průměrná ochota nést riziko  
avšak připravenost držet investici  
ve fondu po dobu minimálně 5 let
- **Základní měna fondu:** CZK
- **Očekávané zhodnocení:**  
v prvních pěti letech 4 - 7% p.a.
- **Manažerský poplatek:** 1,5%  
(první 3M: 0%; do 1Y: 0,75%)
- **Investiční horizont:** 5 let



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční politika*

#### **Nemovitosti a nemovitostní společnosti: 51% až 80% majetku fondu**

- typy nemovitostí:
  - **obytné domy a rezidenční projekty; kanceláře; objekty s plochami pro obchod a služby**
  - skladové prostory a logistické parky, průmyslové objekty, pozemky a objekty pro účely rozvoje a výstavby (development)
- teritoriální zaměření:
  - **Česká republika**; další země střední a východní Evropy
- účel pořízení:
  - **provozování (nájem); zhodnocení a následný prodej**
- způsob pořízení:
  - **nákup hotového projektu; výstavba**
- typická velikost projektu:
  - **cca 50 - 200 mil Kč**
- přijímání úvěru:
  - **hypotéční úvěr max. 70% hodnoty nemovitosti**
  - **součet všech úvěrů max. 50% hodnoty majetku fondu**

## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční politika*

#### **Likvidní finanční aktiva: 20% až 49% majetku fondu**

- vklady u bank se splatností nejdéle do 1 roku
- standardní fondy a otevřené speciální fondy
- státní pokladniční poukázky, pokladniční poukázky ČNB a obdobné zahraniční cenné papíry
- dluhopisy všech kategorií a obdobné zahraniční cenné papíry obchodované na regulovaném trhu EU se zbytkovou dobou splatnosti nejdéle 3 roky (s ratingem BB- a vyšším)
- finanční deriváty za účelem efektivního obhospodařování majetku



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční proces - nákup nemovitostí a účast v nemovitostních společnostech*

- analýzy realitních trhů; odhady trendů → *ředitel pro investice do nemovitostí*
- stanovení investiční strategie - definování parametrů cílových nemovitostních projektů → *investiční výbor*
- vyhledávání projektů; vypracování ekonomických studií; návrh investičního záměru → *ředitel pro investice do nemovitostí + realitní poradce*
- vyhodnocení investičního záměru; návrh na jmenování nezávislého znalce → *investiční výbor*
- posouzení investičních záměrů z hlediska compliance → *compliance*
- předběžné schválení investičního záměru; jmenování dvou nezávislých znalců → *představenstvo; depozitář*
- zpracování a předložení nabídky prodávajícímu; due diligence; dojednání a příprava smluvní dokumentace → *ředitel pro investice do nemovitostí + realitní poradce + právní poradce*
- zpracování dvou nezávislých znaleckých posudků → *znalci jmenovaní depozitářem a IS*
- posouzení návrhu na realizaci → *investiční výbor*
- finální schválení investice → *compliance, představenstvo, depozitář*

## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční proces - výstavba (development)*

- před uzavřením smlouvy o výstavbě nových objektů - smlouva předložena depozitáři
- v průběhu výstavby probíhá uvolňování finančních prostředků na základě specifikace realizovaných stavebních prací odsouhlasené nezávislým stavebním dozorem
- nezávislá kontrola účtovaných položek a jejich skutečné realizace





**Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.**  
*investiční strategie pro období 2008-2009*

**Nemovitosti pořizované za účelem provozování  
(cca 60% majetku fondu)**

- kancelářské a / nebo maloobchodní prostory
- vnitřní Praha (P-1, 2, 3, ... až P - 10)
- nemusí být A kvalita
- běžný výnos 7 - 8 %
- šance na další zhodnocení
  - *možnosti rozšíření pronajímatelných ploch*
  - *růst hodnoty lokality*



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční strategie pro období 2008-2009*

#### Nemovitosti pořizované za účelem zhodnocení a dalšího prodeje (cca 0 - 20% majetku fondu)

- oportunistický přístup
  - příklad: nákup existujícího bytového, případně kombinovaného (byty + obchod) domu (uvolnění bytů, realizace stavebního řízení, rekonstrukce či výstavba na klíč, prodej bytů a nebytových prostor)
  - příklad: nákup souboru nemovitostí (realizace územního a stavebního řízení, výstavba na klíč, rozprodej po částech)
- Praha a velká města
- pouze rizika, která umíme kvantifikovat
- trvání projektu: 1 - 3 roky
- cílový výnos kapitálu 20 - 30%



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční strategie pro období 2008-2009*

#### **Investice do investičních nástrojů finančního trhu (cca 20 - 40% majetku fondu)**

- dluhopisy (státní, realitní a developerské společnosti, ostatní emitenti)
- diverzifikované portfolio podílových listů otevřených podílových fondů
- nástroje peněžního trhu

#### **Úvěrová strategie**

- nemovitosti pořizované za účelem provozování (až 70% financováno úvěrem)
- nemovitosti pořizované za účelem zhodnocení a dalšího prodeje (až 50% financováno úvěrem)
- celkový dluh - max 50% majetku fondu



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *investiční výbor pro investice do nemovitostí*

- **Složení investičního výboru**

(poradní orgán investiční společnosti, který vybírá, řídí a kontroluje realitní projekty):

- Ing. Jan Vedral, Ing. Pavel Smeták, Dušan Valenta

- **Odpovědnosti investičního výboru:**

- výběr nezávislých znalců pro ocenění nemovitostí a jejich doporučení představenstvu
- posuzování a vyhodnocování návrhů nemovitostních projektů včetně jejich financování a vydávání doporučení představenstvu
- posuzování a vyhodnocování návrhů smluv s realitními agenty, developery a správci nemovitostí
- kontrola činnosti Ředitele pro investice do nemovitostí



**Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.**  
*investiční výbor pro investice do nemovitostí*

**Ing. Jan Vedral**

- předseda představenstva Conseq Investment Management, a.s.

**Ing. Pavel Smeták**

- člen představenstva Conseq investiční společnosti, a.s.
- v oboru nemovitostí: členem představenstev nemovitostních společností: BALENO plus, a.a., BAL-REAL a.s., BALENO Alfa a.s., BALENO Beta a.s.
- je absolventem ČVÚT, fakulta Stavební
- po VŠ podnikové ředitelství IPS
- spolumajitel několika společností v oblasti realit a v oblasti cestovního ruchu
- společně s Dušanem Valentou se podílel na realizaci cca 30 realitních projektů (zejména v Praze - viz dále)

**Dušan Valenta**

- statutární zástupce a/či společník 11 realitních společností
- realizuje či realizoval společně s Pavlem Smetákem dále uvedené projekty



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 5, Smíchov - bytový dům - Na Skalce**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2003 - 2006 (dokončeno)
- cca 42 mil Kč

#### **Praha 5, Smíchov - bytový dům - Zborovská →**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2003 - 2007 (dokončeno)
- cca 79 mil Kč



#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Jagellonská →**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2003 - 2005 (dokončeno)
- cca 30 mil Kč



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 2, Vinohrady - bytový dům - Uruguayská** →

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2003 - 2007 (dokončeno)
- cca 70 mil Kč



#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Táboritská**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2004 - 2007 (dokončeno)
- cca 29 mil Kč

#### **Praha 1, Staré Město - bytový dům - Kozí** →

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2001 - 2006 (dokončeno)
- cca 73 mil Kč



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 7, Bubeneč - bytový dům - Jana Zajíce**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2002 - 2006 (dokončeno)
- cca 29 mil Kč

#### **Praha 2, Nové Město - hotel - Sokolská** →

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výběrové řízení na kupujícího
- 2002 - 2004 (dokončeno)
- cca 29 mil Kč

#### **Praha 1, Staré Město - bytový dům - Bílkova** →

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2002 - 2005 (dokončeno)
- cca 44 mil Kč





## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 1, Malá Strana - hotel - Újezd a Vítězná →**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, výběrové řízení na kupujícího, prodej projektu před rekonstrukcí zahraničnímu investorovi
- 2001 - 2007 (dokončeno)
- 300 mil Kč



#### **Praha 3, Vinohrady - bytový dům - Slezská**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, výběrové řízení na kupujícího, prodej projektu před rekonstrukcí
- 2003 - 2004 (dokončeno)
- cca 29 mil Kč

#### **Praha 2, Vinohrady - bytový dům - Slavíkova →**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2004 - 2007 (dokončeno)
- cca 83 mil Kč



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 10, Vršovice - bytový dům - Slovinská**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- 2004 - 2007 (dokončeno)
- cca 67 mil Kč

#### **Praha 6, Bubeneč - administrativní budova - Ve Struhách**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2005 (probíhá)

#### **Praha 1, Malá Strana - bytový dům - Lužický Seminář**

- kompletní právní servis, realizace koupě
- od 2006 (probíhá)



**Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.**

***příklady realizovaných projektů členy investičního výboru***

**Praha 2, Nové Město - bytový dům - Karlovo náměstí a Žitná**

- kompletní právní servis, realizace koupě
- od 2006 (probíhá)



**Praha 1, Nové Město - bytový dům - Bolzánova**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, výběrové řízení na kupujícího, prodej projektu před rekonstrukcí zahraničnímu investorovi
- 2005 - 2006 (dokončeno)
- 130 mil Kč

## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - U Rajske Zahrady**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace stavebního řízení, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2006 (probíhá)



#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Čajkovského**

- kompletní právní servis, realizace koupě, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2007 (probíhá)

#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Chvalova**



- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace stavebního řízení, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2006 (probíhá)



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Kubelíkova 11**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace stavebního řízení, rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2006 (probíhá)



#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Kubelíkova 3**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, prodej celého projektu nebo rekonstrukce, výstavba, prodej bytů a nebytových prostor
- od 2007 (probíhá)



#### **Uhřetěves I. - stavební pozemky**

- akvizice pozemku parc.č. 1879, kompletní právní servis, rozdělení pozemku (parcelace), územní a stavební řízení, výstavba inženýrských sítí a komunikací, realizace prodeje stavebních pozemků
- 2003 - 2006 (dokončeno)
- 35 mil Kč



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Uhřetěves II. - stavební pozemky**

- akvizice pozemku parc.č. 1412/1 a 2, kompletní právní servis, změna územního plánu, územní řízení, realizace prodeje celého projektu
- 2007 (dokončeno)
- 100 mil Kč

#### **Voděrádky - stavební pozemky**

- akvizice pozemků o rozloze cca 20 000 m<sup>2</sup>, kompletní právní servis, změna územního plánu, územní řízení, realizace prodeje celého projektu
- 2006 - 2007 (dokončeno)
- cca 20 mil Kč

#### **Praha 10, Vinohrady - bytový dům Benešovská**

- kompletní právní servis, akvizice, realizace koupě, rekonstrukce luxusních bytů s veškerým příslušenstvím (krytý bazén, sauny, fitness, atd.), prodej bytů
- 2002 - 2007 (dokončeno)
- cca 20 mil Kč



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Praha 7, Holešovice - bytový dům - Argentinská**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, rekonstrukce společných prostor, prodej celého projektu nebo rekonstrukce, výstavba a prodej bytů a nebytových prostor
- od 2007 (ve fázi územního a stavebního řízení)
- cca 18 mil Kč



#### **Praha 8, Libeň - bytový dům - V Zahradách**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, rekonstrukce společných prostor, prodej celého projektu nebo rekonstrukce, výstavba a prodej bytů a nebytových prostor
- od 2007 (ve fázi územního a stavebního řízení)
- cca 12 mil Kč



#### **Praha 3, Žižkov - bytový dům - Kubelíkova**

- kompletní právní servis, realizace koupě, realizace územního a stavebního řízení, rekonstrukce společných prostor, prodej celého projektu nebo rekonstrukce, výstavba a prodej bytů a nebytových prostor
- od 2007 (probíhá)

## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *příklady realizovaných projektů členy investičního výboru*

#### **Voděrádky II - stavební pozemky**

- akvizice pozemků o rozloze cca 20 000 m<sup>2</sup>, kompletní právní servis, změna územního plánu, územní řízení, realizace prodeje celého projektu
- od 2007 (probíhá)

#### **Karlovy Vary - rozestavěný hotel s nebytovými prostory**

- kompletní právní servis, dokončení stavby, kolaudace, realizace prodeje celého projektu
- od 2007 (probíhá)

#### **Řež u Prahy - stavební pozemky**

- akvizice pozemků o rozloze cca 18 000 m<sup>2</sup>, kompletní právní servis, změna územního plánu, územní řízení, realizace prodeje celého projektu
- od 2007 (probíhá)





## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *role členů realizačního týmu*

#### **Investiční společnost - Conseq investiční společnost, a.s.**

- strukturace fondu
- jednání jménem a na účet fondu (veškeré právní úkony)
- koordinace a management realizačního týmu
- vedení účetnictví
- compliance

#### **Výbor odborníků**

- orgán společnosti tvořený nezávislými odborníky
- dva členové jmenovaní investiční společností a jeden deponitářem
- stanovuje hodnotu nemovitostí v majetku fondu a nemovitostních společností, na kterých má fond účast, a hodnotu účastí fondu v nemovitostních společnostech
- monitoruje faktory, které mají na ocenění vliv



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s.

### *role členů realizačního týmu*

#### **Depozitář - UniCredit Banka, a.s.**

- zajišťuje úschovu a správu investičních nástrojů v majetku fondu;
- zajišťuje opatrování nemovitých aktiv Fondu, účastí Fondu v nemovitostních společnostech a nemovitostí v majetku nemovitostních společností, na nichž má Fond účast (nemožnost platně nakládat s těmito aktivy bez souhlasu Depozitáře – plomba v katastru);
- uděluje souhlas k nakládání a všem právním úkonům s nemovitými aktivy v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, na níž má Fond účast, a s účastmi v nemovitostních společnostech (vč. změn zakladatelských smluv a stanov);
- eviduje pohyb veškerých peněžních prostředků Fondu,
- kontroluje, zda
  - podílové listy jsou vydávány a odkupovány v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem,
  - je aktuální hodnota podílového listu je vypočítána v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem,
  - zda výnos z majetku Fondu je používán v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem,



## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s. *role členů realizačního týmu*

### **Depozitář - UniCredit Banka, a.s. - pokračování**

- dále kontroluje, zda
  - majetek Fondu je pořizován a zcizován v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem ,
  - způsob oceňování majetku Fondu je v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem
  - je úplata za obhospodařování Fondu vypočítávána a hrazena v souladu se Zákonem o kolektivním investování a Statutem
  - jsou dodržovány limity vztahujících se k majetku Fondu a ostatní limity podle Zákona o kolektivním investování a Statutu
- zajišťuje vypořádání obchodů s majetkem Fondu v obvyklé lhůtě;
- určuje v souladu se Zákonem o kolektivním investování v případě záměru Fondu pořídit do svého majetku či prodat ze svého majetku nemovitost jednoho ze dvou nezávislých znalců stanovujících ocenění;
- určuje jednoho člena Výboru odborníků.



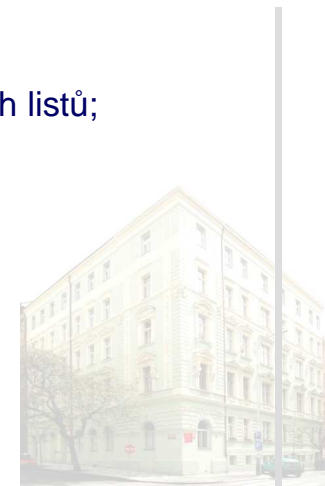
## Conseq realitní otevřený podílový fond, CIS, a.s. *role členů realizačního týmu*

### **Investiční manažer - Conseq Investment Management, a.s.**

- obhospodařování finančních aktiv Fondu (investiční nástroje) včetně
  - analýzy finančních trhů,
  - řízení rizik a likvidity, včetně monitorování dodržování investičních limitů týkajících se finančních aktiv Fondu,
  - přijímání a realizaci investičních rozhodnutí,
- oceňování finančních aktiv Fondu a vypočítávání aktuální hodnoty podílového listu.

### **Registrátor - Conseq Investment Management, a.s.**

- propagace a nabízení podílových listů Fondu;
- uzavírání a vypořádání smluv o vydání nebo odkoupení podílových listů;
- vydávání a odkupování podílových listů;
- vedení evidence podílových listů a seznamu podílníků Fondu;
- vyřizování reklamací a stížností podílníků Fondu.



## Kontaktní adresa

### **Conseq Investment Management, a.s.**

Rybná 682 /14

Praha 1

110 00

tel: 225 988 222

fax: 225 988 202

e-mail: [fondy@conseq.cz](mailto:fondy@conseq.cz)

