

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

Conseq realitní, otevřený podílový fond

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	49
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	52
■ Účetní závěrka	55

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, 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 nařízení evropského parlamentu a rady (eu) č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012

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 2021 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“).

V účetním období Investiční společnost ve vztahu k majetku Fondu vykonávala 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 31.12.2021*	ISIN	Rating
Nebytové jednotky Ostrava*	0,18 %	n/a	n/a
Nemovitost Kamýk*	1,52 %	n/a	n/a
Nemovitost Hostivice*	1,42 %	n/a	n/a
Nemovitost Michle*	2,06 %	n/a	n/a
Nemovitost Decathlon*	1,58 %	n/a	n/a
Pozemek Most*	0,22 %	n/a	n/a
Auto Real Estate Tábor s.r.o.**	0,25 %	n/a	n/a
Auto Real Estate ČB s.r.o.**	0,32 %	n/a	n/a
Rutland Pardubice a.s.**	0,94 %	n/a	n/a
Retail Property Portfolio s.r.o.*	2,65 %	n/a	n/a
Retail Park Hradec Králové s.r.o.**	6,05 %	n/a	n/a
FHA Czech s.r.o.**	4,56 %	n/a	n/a

Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2021*	ISIN	Rating
Karlovarská park s.r.o.**	4,53 %	n/a	n/a
Uničov park I s.r.o.**	2,91 %	n/a	n/a
Uničov Park II s.r.o.*	0,64 %	n/a	n/a
RP Poděbradská, s.r.o.**	1,81 %	n/a	n/a
Centrum Karviná s.r.o.**	3,47 %	n/a	n/a
OC Opatovská s.r.o.**	3,42 %	n/a	n/a
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.**	0,13 %	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. 2021

	Výkonnost
1 měsíc	1,95 %
3 měsíce	2,70 %
6 měsíců	3,76 %
1 rok	6,64 %
Celkem od založení fondu	57,67 %

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 Praha (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“).

Nemovitost Decathlon – pozemky parc.č. st. 4303, St. 4310, St. 4370, 1365/158 , 1365/160, 1365/162, 1365/229, 1365/230, 1514/10, 1565/36, 1565/101, 1565/105, 1565/132, včetně budov a venkovních úprav, které jsou jejich součástí. zapsaných na listu vlastnictví (LV) č. 21291, k.ú. Pražské předměstí (dále jen „Nemovitost Decathlon“).

Pozemek Most – pozemky parc.č. 4952/42, 4952/83, 4952/89, 4952/110 a 4952/185 v katastrálním území Most II, vše zapsáno na listu vlastnictví (LV) 20165 v katastrálním území Most II (dále jen „Pozemek Most“).

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., IČ 04468341, která vlastní skladový areál Karlovarská business park na západním okraji Prahy. Fond dále vlastní i 90% podíly ve společnostech Uničov park I s.r.o., IČ 06196705, vlastníci výrobní halu v Uničově, a Uničov park II s.r.o., IČ 05690463, vlastníci pozemek k budoucímu developmentu v Uničově, a 100 % podíly ve společnostech FHA Czech, s.r.o., IČ 27386813, vlastníci kancelářské a retailové prostory v pražských Holešovicích a Retail Park Hradec Králové s.r.o., IČ 07660189, vlastníci retailový park v Hradci Králové. Během roku 2021 došlo k akvizici 100% podílu ve společnosti RP Poděbradská, s.r.o., IČ: 049 18 029 v jejímž majetku je retailový park v pražských Vysočanech. Následovala akvizice 100%

obchodního podílu ve společnosti Centrum Karviná s.r.o., IČ: 290 13 879, vlastníci obchodní centrum v Karviné. Dále fond vlastní obchodní centrum na pražském Opatově prostřednictvím 100 % podílu ve společnosti OC Opatovská s.r.o., IČ: 109 92 782. Fond rovněž uskutečnil svou první zahraniční investici prostřednictvím nabytí 90% podílu ve společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o., KRS: 0000 878 233, v jejímž majetku je dceřiná společnost vlastníci logistický park v polské obci Wielenin Kolonia – Uniejow.

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. 2021
Fondový kapitál na PL	1,5767
Objem fondu (Fondový kapitál)	5 196 495 tis. Kč
Počet pozic v portfoliu (cenné papíry, reality a nemovitostní společnost)	19
Celková nákladovost	1,62 % z průměrné čisté hodnoty aktiv fondu
Maximální výkonnost (1R)	7,13 %
Minimální výkonnost (1R)	5,68 %
Indikátor syntetického výnosu a rizika (SRRI)	2,2779 %
Riziková třída (škála 1-7)	3

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 2021 bylo vydáno 1 454 587 002 podílových listů a odkoupeno 253 348 502 podílových listů Fondu. K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu 3 279 947 190 podílových listů Fondu.

C. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 31. prosinci 2021 připadal na jeden podílový list Fondu fondový kapitál ve výši 1,5767 Kč.

D. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	33,10 %	29,39 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	27,43 %	29,68 %
Dluhové cenné papíry	0 %	1,83 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	31,68 %	30,20 %
Dlouhodobý hmotný majetek	6,98 %	8,53 %
Ostatní aktiva a Náklady příštích období	0,81 %	0,37 %

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 mírně vzrostla
- Nemovitost Kamýk – hodnota nemovitosti poklesla
- Nemovitost Hostivice – hodnota nemovitosti vzrostla,
- Nemovitost Michle – došlo k mírnému růstu hodnoty nemovitosti,
- Auto Real Estate Tábor s.r.o. – hodnota společnosti mírně vzrostla,
- Auto Real Estate ČB s.r.o. – hodnota společnosti mírně vzrostla
- Retail Property Portfolio s.r.o. – hodnota nemovitostí vzrostla
- Rutland Pardubice a.s. – hodnota nemovitosti vzrostla
- Karlovarská park, s.r.o. – hodnota nemovitostí společnosti vzrostla
- Uničov park I s.r.o. – hodnota nemovitostí poklesla
- Uničov park II s.r.o. – hodnota nemovitosti zůstala stejná
- FHA Czech s.r.o. – hodnota nemovitosti vzrostla
- Retail Park Hradec Králové s.r.o. – hodnota nemovitosti vzrostla
- RP Poděbradská s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- Centrum Karviná s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- Nemovitost Decathlon – hodnota nemovitosti vzrostla
- Pozemek Most – hodnota nemovitosti vzrostla
- OC Opatovská s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- Accolade PL XXIII Sp. Z o. o. – hodnota nemovitostní společnosti 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. 2019	2 848 084 030	1,3967
31. 12. 2020	3 085 841 648	1,4785
31. 12. 2021	5 196 495 361	1,5767

G. VÝSLEDNÝ OBJEM POHLEDÁVEK 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)
Pohledávky z FX derivátů	2 201 009 966	39 923 215,94

H. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

Finanční i nefinanční aktiva Fondu po celé rozhodné období obhospodařovala Investiční společnost.

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 akcemi a skupinu investičního managementu. V Investiční společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management na pozici junior analytika. Nyní pro Investiční společnost vykonává činnost 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. V rámci skupiny Conseq je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv.

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 Depozitář, který dále pověřil úschovou nebo jiným opatrováním zahraničních investičních nástrojů podle druhu investičního nástroje, země emitenta a trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen, následující společnosti: CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, company number 0806.743.159, a banky z bankovní skupiny UniCredit (zejména UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko, a Bank Polska Kasa Opieky S.A., ul. Grzybowska 53/57, 00-950, Warsaw, Polsko).

Depozitář má zřízeny účty cenných papírů u uvedených subjektů a na těchto účtech cenných papírů jsou odděleně evidovány cenné papíry klientů (tedy i Fondu) od cenných papírů Depozitáře. Za tímto účelem vede Depozitář ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti.

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. 2021
Pohledávky za bankami	1 748 524	1 748 524
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 448 970	1 448 970
Dluhové cenné papíry	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	793 394	1 673 633
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitost Kamýk	67 266	80 390
Nemovitost Hostivice	71 886	75 252
Nebytové jednotky v Ostravě	20 650	9 600
Nemovitost Michle	89 571	108 748
Nemovitost Hradec Králové	83 300	83 500
Pozemek Most	12 100	11 400

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. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Uzavřená nájemní smlouva na se společností MALÉ ZDRAVÍ a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. B, vložka 10900, IČ: 01881621, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec.

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. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, 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

Obě nebytové jednotky č. 3330/20č4 a 3330/205 byly pronajaty společností STUDIO NORIG s.r.o. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 35235, IČ28623258, se sídlem: Hlavní 12, 747 64 Horní Lhota.

Popis závad

K 31. 12. 2021 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 s nájemcem MALÉ ZDRAVÍ a.s., zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. B, vložka 10900, IČ: 01881621, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec. 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 požárním 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. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, 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 společností Albert Česká republika, s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2021 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 původní nájemní smlouvy mezi společnostmi Vivus Kamýk s.r.o. a SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. (nyní Albert Česká republika, s.r.o.) Nemovitost Kamýk je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- povinnosti vyplývající z ochranných pásem jednotlivých inženýrských sítí, jmenovitě kabelového vedení 1 kV a 22 kV, venkovního vodovodu, kanalizace dešťové a kanalizace splaškové, tepelné přípojky (horkovodu), tepelného napáječe a telekomunikační přípojky, včetně práv a povinností vůči správcům těchto inženýrských sítí;
- povinnosti vlastníků jednotek č. 1000/2, č. 1000/20 a č. 1000/22, kteří jsou oprávněni užívat společnou část Budovy poř. č. 26, t.j. vegetační střechy v rozsahu označeném jako "zahrádka" na půdorysech podlaží, umožnit bez protiplnění případné provedení opravy střešních pláštěů v jimi užívané části vegetačních střech a po dobu jejich realizace omezit adekvátně výkon svého užívacího práva k "zahrádkám";
- vlastníci jednotek jsou povinni umožnit správcí a jím pověřeným osobám, t.j. zejména obsluze umístěných zařízení, přístup do společných částí budovy;
- další společné části budovy, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek budou užívat vlastníci příslušných jednotek přiměřeně podle potřeb spojených s užíváním jejich jednotek, eventuálně tak, jak se spolu dohodnou;
- na nemovitosti vážnou věcná břemena správců sítí, která významně neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

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. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, 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 m², z toho zastavěná plocha domu je 1 931 m²;

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 ZEMAN maso-uzeniny, a.s..

Popis závad

K 31. 12. 2021 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.;
- nájemní smlouvy mezi Leasing - Real Estate s.r.o. a M.U.S.P. s.r.o.

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

- věcné břemeno zřízení a provozování vedení, opravy a údržby Podzemního komunikačního zařízení v rozsahu dle geom. plánu č. 942-32/2012 pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ:04084063;
- 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. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

e) Nemovitost Michle

Identifikace nemovitosti

- Pozemek p.č. 558/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 171 m² jehož součástí je stavba č.p. 1413 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² jehož součástí je stavba č.p. 1411 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 164 m² jehož součástí je stavba č.p. 1412 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/5 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/6 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/7 – ostatní plocha o výměře 84 m².

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. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je pronajata společnosti Broker Trust, a.s.

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, Havlíčkovo 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

Od 30. 7. 2015 správu zajišťuje nájemník, společnost Broker Trust, a.s.

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, 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 9 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem společnosti.

Identifikace nemovitosti

- Pozemek p.č. 5604/2 – ostatní o výměře 5100 m²;
- Pozemek p.č. 5604/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 560 m² jehož součástí je stavba č.p. 2861 – stavba občanského vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/6 – ostatní plocha o výměře 541 m²;
- Pozemek p.č. 5604/7 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1323 m² jehož součástí je stavba bez č.p. – stavba občanského vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/8 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m² jehož součástí je stavba bez č.p. – stavba technického vybavení;
- Pozemek p.č. 5604/9 – ostatní plocha o výměře 282 m².

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. 2021 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 31.7.2026, 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 s nájemcem DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633;
- podnájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené 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. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, substanční 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 m²;
- Pozemek p.č. 194/10 – orná půda o výměře 26 m²;
- Pozemek p.č. 195/11 – trvalý travní porost o výměře 2230 m²;
- Pozemek p.č. 195/41 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1090 m², 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. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost byla v roce 2017 pronajata společnosti 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 pronajimatele.

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 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. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, substanční 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 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/102 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 76,47 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/103 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 70,64 m² v budově č.p. 92;

- Nebytová jednotka č. 92/201 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 150 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/202 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 1816,11 m² 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. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nebytová jednotka č. 92/101 v 1. NP je pronajata společnosti C & A Moda, s.r.o.

Nebytové jednotky č. 92/102 a 92/103 v 1. NP a č. 92/202 v 2. NP byly pronajaty společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Nebytová jednotka č. 92/201 ve 2. NP byla pronajata společnosti KOSME s.r.o.

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 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 s nájemcem KOSME s.r.o., se sídlem Pardubice, Staňkova 1322, 530 02, IČ: 287 82 739;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené 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 ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

Od 16.1.2017 zajišťuje správu nemovitosti společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., se sídlem U Panasonicu 397, Pardubice-Staré Čivice, 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. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, substanční 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 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
 - Pozemek parc.č. 2446/8 o výměře 1061 m² - ostatní plocha;
 - Pozemek parc.č. 2446/38 o výměře 2853 m² - 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 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
 - Pozemek parc.č. 1059/2 o výměře 2356 m² - ostatní plocha;
 - Pozemek parc. č. 1054/11 o výměře 413 m² - ostatní komunikace – 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 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1373 - občanská vybavenost;
 - Pozemek parc.č. 511/5 o výměře 3001 m² - 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 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 649 - občanská vybavenost;
 - Pozemek parc.č. 1106/5 o výměře 3312 m² - 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 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 676 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 141/15 o výměře 518 m² - zahrada;

- Pozemek parc.č. 141/30 o výměře 4010 m² - zahrada.
Vše vedeno na LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně.

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost Karlovy Vary:

- Nájemní smlouva se společností BILLA, spol. s r.o.
Nemovitost Klášterec nad Ohří
- Nájemní smlouva se společností NORMA, k.s.
Nemovitost Horní Litvínov
- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.
Nemovitost Mariánské Lázně
- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.
Nemovitost Ostrov nad Ohří
- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.
-

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. Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců a:

- 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.
- Věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemcích p.č. 1059/2 a 1054/11 v k.ú. Klášterec nad Ohří ve prospěch Města Klášterec nad Ohří na základě směnné smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Od 1.11.2017 zajišťuje správu 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. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, substanční 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 31.12.2020 ve vlastnictví MUDr. Bohumily Rousové, třída Legií 276, 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 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1217/16 o výměře 2 983 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 211 – průmyslový objekt
- Pozemek parc.č. 1217/17 o výměře 539 m² – zahrada
- Pozemek parc.č. 1217/18 o výměře 7 424 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1091
- Pozemek parc.č. 1218 o výměře 270 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1219 o výměře 49 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1221 o výměře 3 168 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1222 o výměře 259 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1223 o výměře 316 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/3 o výměře 7 071 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/27 o výměře 67 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1041
- Pozemek parc.č. 1224/50 o výměře 7 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení

- Pozemek parc.č. 1224/51 o výměře 2 178 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077
- Pozemek parc.č. 1224/52 o výměře 86 m² – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/53 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení
- Pozemek parc.č. 1224/54 o výměře 1 826 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077
- Pozemek parc.č. 1224/56 o výměře 4 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/2 o výměře 1 347 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/8 o výměře 10 467 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/29 o výměře 50 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/3 o výměře 445 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/6 o výměře 325 m² – zahrada
- Pozemek parc.č. 2202/1 o výměře 384 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/2 o výměře 88 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/6 o výměře 107 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/7 o výměře 7 m² – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 2970/10 o výměře 69 m² – ostatní plocha

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 172

- Pozemek parc.č. 1224/4 o výměře 867 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/7 o výměře 7 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/21 o výměře 1 064 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1041
- Pozemek parc.č. 1224/22 o výměře 38 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/23 o výměře 1 799 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/24 o výměře 336 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/25 o výměře 1 994 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/26 o výměře 2 045 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/28 o výměře 165 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/29 o výměře 2 802 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/42 o výměře 23 m² – ostatní plocha

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností BigBoard Praha, a.s.
- Nájemní smlouva se společností CETIN a.s.
- Nájemní smlouva se společností EvoBus Česká republika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LIFEsport, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LINDAB s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností MEGADYNE CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EXX HOLDING a.s.
- Nájemní smlouva se společností Schenck Process s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SeCesPol - CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností 3. Princova a.s.
- Nájemní smlouva se společností LOG-IN CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Conseq Investment Management, a.s.
- Nájemní smlouva se společností JIMI - Dlouhý spol. sr.o.
- Nájemní smlouva se společností I.D.M.S. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Olympus Czech Group, s.r.o., člen koncernu
- Nájemní smlouva se společností Accolade, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností AMIT spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Schrack Technik spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Targigrad International Consulting s.r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastnící 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 protistranou, společností Accolade Holding, a.s., Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8, IČ: 286 45 065

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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 s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 278 51 371.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, substanční metodou.

f) Uničov park I s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park I s.r.o., IČ: 06196705, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, (dále jen „UP“) ve výši 90,0 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti UP ve výši 9 000 Kč.

Společnost Uničov park I s.r.o. byla pořízena jako SPV pro akvizici skladové haly a přilehlých stavebních pozemků v Uničově.

Identifikace nemovitostí:

- Pozemek parc.č. st. 2390 o výměře 13 537 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - stavba pro výrobu a skladování;2390
- Pozemek parc.č. st. 2391 o výměře 1313 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1345 - stavba pro administrativu;
- Pozemek parc.č. st. 2392 o výměře 26 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Pozemek parc.č. st. 2393 o výměře 27 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Pozemek parc.č. 652/58 o výměře 14 757 m² - ostatní plocha;

Vše vedeno na LV č. 3334 pro k.ú. Uničov, obec Uničov.

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné zásadnější závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Uzavřená nájemní smlouva se společností Miele technika s.r.o.

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 nabytí společnosti Calispela s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.3.2018 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností HHP SE-ready, SE. Na základě této smlouvy pořídil fond 90% podíl ve společnosti Calispela s.r.o., zbylých 10 % nabyla k témuž datu společnost Accolade Holding, a.s. Společnost Calispela s.r.o. následně na základě kupní smlouvy ze dne 9.8.2018 zakoupila od Ingersoll-Rand CZ s.r.o. výše uvedené nemovitosti na LV č. 3334 pro k.ú. Uničov, obec Uničov. Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 278 51 371.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, substanční metodou

g) Uničov park II s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park II s.r.o., IČ: 05690463, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00 (dále jen „UPII“) ve výši 90,0 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti UPII ve výši 10 800 Kč.

Společnost Uničov park II s.r.o. byla pořízena jako SPV pro účely developmentu skladové haly v Uničově. Společnost Uničov park II s.r.o. dosud nevykazuje žádnou hospodářskou činnost.

Identifikace nemovitostí:

Pozemek parc.č. 652/59 o výměře 46 729 m² - orná půda

Pozemek parc.č. 652/90 o výměře 7 350 m² – ostatní plocha

Vše vedeno na LV č. 5292 pro k.ú. Uničov, obec Uničov.

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Miele technika s.r.o., týkající se vyděleného pozemku parc. č. 652/90, kat. území Uničov.

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 developmentu skladové haly v Uničově, jejího následného držení, provozování a inkasování nájemného.

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nelze posuzovat technický stav nemovitostí, jelikož v majetku společnosti jsou pouze výše zmiňované pozemky, na nichž nejsou zapsány žádné stavby.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem realizace developerského záměru – výstavby nových hal a jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Accolade, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 278 51 371.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, substanční metodou.

h) FHA Czech, s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti FHA Czech, s.r.o. IČ: 27386813, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti FHA Czech, s.r.o. ve výši 200 000 Kč, byl pořízen z důvodu akvizice kancelářských i komerčních prostor A7 Office Center. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 6244, k.ú. Holešovice, obec Praha.

Identifikace nemovitostí:

- Pozemek parc. č. 708/1 o výměře 8784 m² – ostatní plocha – manipulační plocha
- Pozemek parc. č. 708/9 o výměře 33m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž
- Pozemek parc. č. 708/10 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž
- Pozemek parc. č. 708/11 o výměře 181 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž
- Pozemek parc. č. 708/13 o výměře 213 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 708/17 o výměře 85 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp.1588
- Pozemek parc. č. 708/18 o výměře 555 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp.1589
- Pozemek parc. č. 715/1 o výměře 68 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/2 o výměře 78 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/3 o výměře 30 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589

- Pozemek parc. č. 716/1 o výměře 378 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 800 – jiná stavba
 - Pozemek parc. č. 716/3 o výměře 3423 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1584
 - Pozemek parc. č. 716/5 o výměře 486 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 716/6 o výměře 7 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589
 - Pozemek parc. č. 717/1 o výměře 287 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/2 o výměře 84 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/4 o výměře 20 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/5 o výměře 55 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/7 o výměře 12 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - Pozemek parc. č. 717/11 o výměře 468 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588
 - Pozemek parc. č. 717/12 o výměře 5 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - Pozemek parc. č. 717/13 o výměře 34 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588
- Všechny pozemky se nacházejí na památkově chráněném území.

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení: Kanceláře i parking 100% obsazenost

- Nájemní smlouva se společností ATODA Medical spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností CETIN a.s.
- Nájemní smlouva se společností MEGAPIXEL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Avion58, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností CZECH NEWS CENTER, a.s.
- Nájemní smlouva s nájemcem Jitka Hanusová
- Nájemní smlouva se společností All Sports, a.s.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie market, s.r.o.
- Nájemní smlouva s nájemcem JUDr. Jan Krůta
- Nájemní smlouva se společností VanCo.cz, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Corporate parity, s.r.o./ Conferenzia World s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Trakm8, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Direct echo, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Direct Fidoo a.s.
- Nájemní smlouva se společností Direct pojišťovna, a.s.
- Nájemní smlouva se společností R.U.R., a.s.
- Nájemní smlouva se společností REYNAERS ALUMINIUM, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VIGO Investment, a.s.
- Nájemní smlouva se společností CIVOP s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EKOVIK MEDI, s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností Food House, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva s Kristýnou Kadlecovou
- Nájemní smlouva OKIN FACILITY a.s.
- Nájemní smlouva s Vlastou Vítkovou
- Nájemní smlouva se společností VSHosting s.r.o.

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 nabytí společnosti FHA, s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 10.01.2019 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Cup III S.à r.l. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti FHA Czech, s.r.o.

Na nemovitosti váznou práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců:

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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 CBRE s.r.o., se sídlem Nám. Republiky 1a 1079, 110 00 Praha 1 – Nové město, IČ: 25759604

Znalecký posudek

Znalecký posudek k nemovitostní společnosti k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, substanční metodou.

i) Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové, s.r.o. IČ: 07660189, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti Retail park Hradec Králové, s.r.o. ve výši 100 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 27076, k.ú. Pražské Předměstí a LV č. 201 k.ú. Březhrad, obec Hradec Králové.

Společnost Retail Park Hradec Králové s.r.o. vznikla na základě rozdělení odstěpením společnosti Tesco Stores ČR a.s., se sídlem Praha 10, Vršovická 1527/68b, PSČ 100 00, identifikační číslo: 453 08 314, a přešla na ni část jmění rozdělované společnosti Tesco Stores ČR a.s., určená projektem rozdělení odstěpením.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitosti k.ú. Pražské Předměstí, LV č. 27076:

- Pozemek St. parc.č. 4319 o výměře 10498 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – obchod
- Pozemek St. parc.č. 4350 o výměře 5414 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4351 o výměře 3488 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4389 o výměře 2302 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek parc.č. 1323/21 o výměře 75 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 1364/5 o výměře 192 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/161 o výměře 495 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/167 o výměře 266 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1365/228 o výměře 231 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/266 o výměře 106 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/5 o výměře 197 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/12 o výměře 404 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/17 o výměře 15 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/18 o výměře 357 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/19 o výměře 109 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/23 o výměře 25 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/24 o výměře 5 582 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/27 o výměře 2 060 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/28 o výměře 2 649 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1547/4 o výměře 2 603 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/1 o výměře 96 479 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/5 o výměře 2 635 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/44 o výměře 2 962 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/71 o výměře 118 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/81 o výměře 2 219 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/86 o výměře 2 320 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/87 o výměře 3 062 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/90 o výměře 598 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/91 o výměře 50 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/99 o výměře 4 500 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/128 o výměře 4 556 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1889/26 o výměře 25 m² – ostatní plocha

Nemovitosti k.ú. Březhrad, LV č. 201:

- Pozemek parc.č. 633/8 o výměře 31 m² – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 639/2 o výměře 2 085 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 639/5 o výměře 843 m² – ostatní plocha

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností ASKO-NÁBYTEK, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ZooshopXXL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností DEICHMANN-OBUV, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie markt, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPORT 04 spol. s r.o. (ENDORPHIN REPUBLIC),
- Nájemní smlouva se společností Electro World, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPARKYS s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností MOBAX ČR s.r.o. (HOME ART)
- Nájemní smlouva se společností KiK Textil a Non-food, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KK Home Design s.r.o. (ORESI)
- Nájemní smlouva se společností NEW YORKER CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PerfectWash, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPORTISIMO, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Swiss Automotive Group CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SUPER PET, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Takko Fashion, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VESNA, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Window Holding, a.s.
- Smlouva o poskytnutí reklamních míst pro provozování reklamy se společností outdoor akzent s.r.o.

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 nabytí společnosti Retail Park Hradec Králové, s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.02.2019 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Tesco Europe B. V. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové, s.r.o. Součástí retail parku je i hypermarket TESCO, který byl uveden do provozu v roce 2000 a není předmětem ocenění ani není ve vlastnictví Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu, v r. 2021 proběhla rozsáhlá modernizace – výměna fasád a výkladců.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Cushman & Wakefield, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00, IČ: 49612620

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, substanční metodou

j) RP Poděbradská s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., s.r.o. IČ: 04918029, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti RP Poděbradská s.r.o., ve výši 100 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 222, k.ú. Vysočany.

Identifikace nemovitostí:

Nemovité věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2021, LV č. 222, Okres: CZ0100 Hlavní Město Praha, Obec: 554782 Praha, k.ú. Vysočany

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Billa, spol. s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností KiK textil a Non-Food spol. s. r.o.
- Nájemní smlouva se společností VALMONT CR, spol. s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností Nemocniční lékárny s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností SUPER PET, a. s.
- Nájemní smlouva se společností Teta drogerie a lékárny ČR s. r. o.

- Nájemní smlouva se společností McDonald's ČR spol. s r. o.
- Nájemní smlouva se společností ČEZ a. s.
- Nájemní smlouva se společností TextilEco a. s.
- Nájemní smlouva se společností Koutecký s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností Veolia Energie ČR a. s.
- Nájemní smlouva se společností Alza.cz a. s.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastnící nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti RP Poděbradská s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 07.01.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Absis, a.s. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o.

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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 108 AMCR s.r.o. se sídlem Příběnická 939/20, 130 00 Praha 3, IČ: 24179736

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, substanční metodou

k) Centrum Karviná s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o. IČ: 29013879, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti Centrum Karviná s.r.o., ve výši 28 733 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 5003, k.ú. Karviná-město

Identifikace nemovitostí:

Nemovité věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2021, LV č. 5003, Okres: CZ0803 Karviná, Obec: 598917 Karviná, k.ú. Karviná-město

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností WDT Services s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností FORTUNA GAME a.s.
- Nájemní smlouva se společností BIVOJ a.s.
- Nájemní smlouva se společností Tescoma s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fann Retail, a.s.
- Nájemní smlouva se společností T-Mobile Czech Republic a.s.
- Nájemní smlouva se společností TOURIST CENTRUM s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VD Vinotéky s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Flamengo květiny s.r.o.
- Nájemní smlouva s Tomáš Martynek
- Nájemní smlouva se společností HP TRONIC Zlín, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VETRO-PLUS a.s.
- Nájemní smlouva se společností New Yorker CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností CCC CZECH, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Cushman & Wakefield, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ORDICZECH, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.
- Nájemní smlouva se společností A3 Sport s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEAL a.s.
- Nájemní smlouva se společností O2 Czech Republic a.s.
- Nájemní smlouva se společností Lunettes Optika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Ranura s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Teareza s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ROSSMANN, spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Mojemobilka s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností YVES ROCHER spol s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností HABI Plus s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností C&A Moda, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
- Nájemní smlouva se společností Česká spořitelna, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva se společností ZABAVKA.CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Ignis Forst s.r.o.
- Nájemní smlouva s Anna Grešková
- Nájemní smlouva se společností EFSETE S.R.O.
- Nájemní smlouva se společností Alza.cz a.s.
- Nájemní smlouva se společností CONTEG Payment4U a.s.
- Nájemní smlouva se společností PODA a.s.
- Nájemní smlouva se společností ORLEN Unipetrol RPA, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Kaunertal s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Coca-Cola HBC Česko a Slovensko, s.r.o.

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 nabytí společnosti Centrum Karviná s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 02.06.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností BH Investment Property VI LTD. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o.

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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 Cushman & Wakefield, s.r.o. se sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1, IČ: 49612620

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Martin Vyšný, substanční metodou

I) OC Opatovská s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o., s.r.o. IČ: 10992782, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100%, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti OC Opatovská s.r.o., ve výši 200 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 1652, k.ú. Chodov.

Identifikace nemovitostí:

Nemovité věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2021, LV č. 1652, Okres: CZ0100 Hlavní Město Praha, Obec: 554782 Praha, k.ú. Chodov

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Lidl Česká republika v.o.s.
- Nájemní smlouva se společností GELP s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností POMPO spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie markt s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KiK textil a Non-Food spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností MONETA Money Bank, a.s.

- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností BENU Česká republika, a.s.
- Nájemní smlouva se společností PetCenter CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ČESKÁ OČNÍ OPTIKA HOLDING a.s.
- Nájemní smlouva se společností Človíček Praha s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností REJZR s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Broker Consulting, a.s.
- Nájemní smlouva se společností 100 CZK COMPANY s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Thi Yen Doan
- Nájemní smlouva se společností Martina Connory
- Nájemní smlouva se společností LIVING 2005 s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Pink Emely s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností WDT SERVICES s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Berlinetta s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností alza.cz a.s.
- Nájemní smlouva se společností KORMA s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Leader Energy s.r.o.

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 nabytí společnosti OC Opatovská s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 01.07.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a panem Tomislavem Procházkou ml., společností ŽOSKA a.s, společností Real-Invest CL a.s., paní Šárkou Jurčovou, paní Andreou Gomzjakovou a panem Tomislavem Procházkou st..Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o..

Na nemovitosti váznou následující práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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 TTP facility management, s.r.o., se sídlem Opatovská 1753/12, 149 00 Praha 4, IČ: 10914501

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, substanční metodou

m) Nemovitost Decathlon

Identifikace nemovitosti

Nebytová jednotka nacházející se v Hradci Králové, parc.č. st. 4303, St. 4310, St. 4370, 1365/158, 1365/160, 1365/162, 1365/229, 1365/230, 1514/10, 1565/36, 1565/101, 1565/105, 1565/132, včetně budov a venkovních úprav, které jsou jejich součástí. Vše zapsáno na listu vlastnictví 21291, k.ú. Pražské Předměstí

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společností DECASPORT s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2021 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 DECASPORT s.r.o. a Conseq Funds investiční společnost, a.s.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

FREE ZONE Pardubice, a.s., sídlem U Panasonicu 397, PS 530 06, IČ: 601 12 255

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

n) Pozemek Most

Identifikace pozemku

Pozemky parc.č. 4952/42, 4952/83, 4952/89, 4952/110, 4952/185,

katastrální území Most II, obec Most, LV č. 20165

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Pozemky jsou v současnosti pronajaty panu Jiřímu Kejřovi, IČ: 421 79 831, se sídlem Všestudy 19, 431 11 Všestudy

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na pozemku evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k pozemku

Předmětná nemovitost byla předmětem prodeje k přidružené transakci formou sale & leaseback na základě kupní smlouvy podepsané dne 10.6.2021. Předmětná nemovitost je zatížena 4 věcnými břemeny ve prospěch Statutárního města Most a společnosti České radiokomunikace a.s., které nemají negativní vliv na hodnotu předmětné nemovitosti.

S nemovitostí nejsou spojena žádná zástavní práva.

Technický stav nemovitosti

Pozemek je ve velmi dobrém stavu.

Účel nabytí pozemku

Pozemek byl nabyt za účelem budoucí výstavby nemovitosti a jejího dalšího pronájmu

Správce pozemku

Správu pozemku zajišťuje vlastník

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

o) Accolade PL XXIII sp. z o.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o., KRS: 0000878233 se sídlem Skaryszewska 7, 03-802 Varšava, Polsko, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN.

Majetek společnosti tvoří 100% obchodní podíl v dceřiné nemovitostní společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o., se sídlem Skaryszewska 7, 03-802 Varšava, Polsko, který je spojen s vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 44 856 384 PLN. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří pozemky parc. š. 136/4, 136/5, 137/2, 137/4, 140/1, 140/4, 137/1, 136/2, 136/10 a jejich součástmi a příslušenstvím, okrsek 0026 Wielenin Kolonia, registrační jednotka 101104_5 Uniejow, okres Poddebicki, kraj Lodzkie, Polská republika.

Identifikace nemovitostí:

Výše uvedené nemovité věci a jejich příslušenství, vše zapsané ve výpisu z katastru nemovitostí (Wypis z rejestru gruntow) pro registrační jednotky G.145, G.139, G.113, vše okrsek (obreb) 0026 Wielenin Kolonia, registrační jednotka (jednota ewidencyjna) 101104_5 Uniejow, okres (Powiat) Poddebicki, kraj (Wojewodztwo) Lodzkie, Polská republika.

Popis závad

K 31. 12. 2021 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností K-Flex Polska Sp. z o.o.

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

Obchodní podíl v mateřské společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného skrze dceřinou společnost Industrial Center 9 sp. z o.o..

K nabytí společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.07.2021 mezi Accolade PL XXIII sp. z o.o. a společností CPI BTS S.'A R.L. Na základě této smlouvy pořídila společnost Accolade PL XXIII sp. z o.o., ve které Fond vlastní 90% podíl, 100% podíl v nemovitostní společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o.

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2021 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., IČ: 286 45 065, Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2021 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, substanční 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

Ing. Jiří Hrabec

Ing. Aleš Kadlečík

Ing. Martin Vyšný

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 zamýšlí uskutečnit prodej obchodních podílů ve společnostech Karlovarská park s.r.o., Uničova park I s.r.o. a Uničov park II s.r.o. Důvodem jsou historicky nejvyšší dosažitelné ceny nemovitostí v tomto segmentu trhu. Prodejní proces Fond plánuje dokončit v 1. pololetí 2022.

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

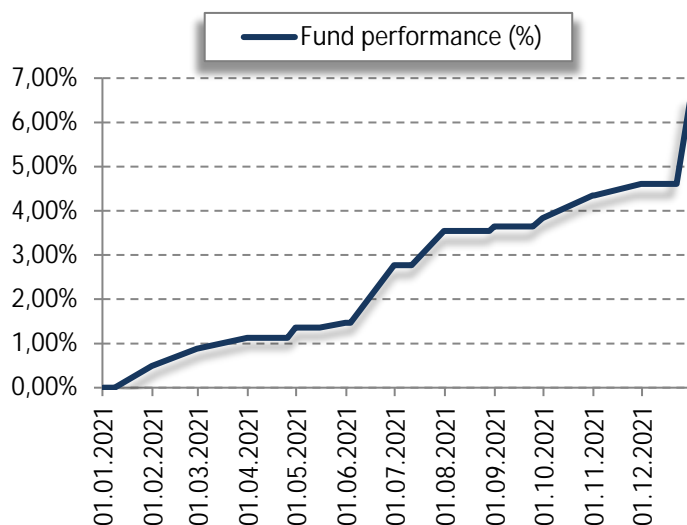
V rozhodném účetním období došlo k překročení následujících investičních limitů:

Fond nesplňoval požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50 %). Porušení tohoto limitu se týkalo konkrétně nemovitostních společností OC Opatovská s.r.o. a Accolade PL XXIII sp. z o.o.. V případě OC Opatovská s.r.o. Fond porušoval limit v období od července do prosince, z čehož nejvyšší překročení bylo v listopadu (o 7,39 %). U společnosti Accolade PL XXII sp. z o.o. k porušení došlo v období od srpna do července. V tomto případě došlo k nejvyššímu porušení v prosinci (o 2,78 %).

Fond po celý rok 2021 splňoval požadavek na minimální výši finančních aktiv (20 %).

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 2021 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 rok 2021 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Fondu 61 471 tis. Kč.

Za rok 2021 činily náklady na výkon funkce depozitáře 3 469 tis. Kč.

V účetním období roku 2021 činily náklady Fondu na auditora 97 tis. Kč.

Za rok 2021 činily právní a poradenské služby 237 tis. Kč.

Za rok 2021 činily daně (z nemovitostí a z nabytí nemovitých věcí) 112 tis. Kč.

Za rok 2021 činily ostatní správní náklady 1 475 tis.

Za rok 2021 činily náklady na odměnu členů výboru odborníků 681 tis. Kč.

Za rok 2021 byla vyčíslena splatná daň z příjmů ve výši 27 700 tis. Kč.

V. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK

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

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

překročit 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účastí Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

b) investice do finančních aktiv

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

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

do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s finančními deriváty nesmí překročit 35 % hodnoty majetku Fondu. Součet hodnot investic do investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond 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 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 zajišťuje úvěrové riziko u derivátů a repo obchodů, dle pravidel stanovených statutem Fondu a nařízením vlády. Investiční společnost 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

Žádné změny nenastaly.

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

které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 2021 činily 23 753 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 5 183 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 2021, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet čtyři. 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 zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

- Z. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH 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 majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2021 celkem 6 263 tis. Kč, z toho 1 409 tis. Kč činila pohyblivá složka.

- ZA. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 812 576 tis. Kč za rok 2021 (za rok 2020: 424 702 tis. Kč), které tvoří 15,38 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2021.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 173 333 tis. Kč za rok 2021 (za rok 2020: 33 333 tis. Kč), které tvoří 3,28 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2021.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. a PPF banka a.s. K 31. prosinci 2021 byl nevypořádaný jeden obchod s protistranou PPF banka a.s. v objemu 1 480 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

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

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. Prosince 2021 Fond eviduje obdržený kolaterál u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 480 000 000 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. prosinci 2021 Fond neeviduje uschovaný kolaterál u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	7 832 800	100 %	0	0 %
PPF banka a.s.	0	0 %	67 422,22	100 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	753 583,33	100 %
PPF banka a.s.	0	0 %		0 %

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

V důsledku vyšší proočkovánosti populace a nástupem mírnější varianty koronaviru nebyl realitní trh začátkem roku 2022 zasažen vládními nařízeními ani přes rekordní přírůstky nakažených. Naopak pokračující boj České národní banky s inflací prostřednictvím zvyšování úrokových sazeb stále více stěžuje financování nových projektů, což se týká i nemovitostního trhu. Zrychlující inflace, a s tím spojené omezování spotřeby, může navíc ohrozit Fond nepřímo skrze horší výsledky retailových jednotek v jeho portfoliu. I přes určitá pozitiva, jako je například vyšší příjem z nájemného, bude tedy mít vysoká inflace na výkonnost Fondu spíše negativní vliv. Poškozené dodavatelské řetězce i celkový makroekonomický výhled navíc výrazně zhoršila ruská invaze na Ukrajinu, která bude, mimo jiné, inflační tlaky pouze zvyšovat. Válka na Ukrajině také pravděpodobně sekundárně zasáhne i investorskou nabídku na realitním trhu v ČR. Již nyní ohlašují zejména institucionální investoři z Německa a USA dočasné zmrazení svých aktivit, což může mít sekundárně i dopad na poptávku a dosahované ceny nemovitostí. Je tedy pravděpodobné, že u části nemovitostního trhu může dojít ke stagnaci nebo mírnému poklesu cen.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2022 se předpokládá pečlivé sledování realitního trhu a vyhodnocování případných investičních příležitostí vzhledem k investiční strategii Fondu. Nadále bude Fond setrvávat v konzervativní strategii umístění 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 vyplývajících 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 důvěryhodných 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 zahájil analytické práce na vytipování vhodných objektů ve vlastnictví Fondu nebo nemovitostních společností vlastněných Fondem, které by vyhodnotila jako vhodné pro instalaci fotovoltaických panelů na střechy. U nemovitostí, které si vyhodnotí jako vhodné, proběhne jejich instalace, s využitím aktuálních dotačních programů, do konce roku 2022.

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.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu.

Datum sestavení

29. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedrál



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2021, a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2021 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.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Fondu k 31. prosinci 2020 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 30. dubna 2021 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

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 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 způsobilé 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.

Odpovědnost 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 účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti plánuje zrušení Fondu nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost 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 Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, 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.



Building a better
working world

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

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

Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331

Tomáš Němec
prokurista

2. května 2022
Praha, Česká republika

**Conseq realitní,
otevřený podílový fond**

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2021**

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2021

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	4	1 748 524	918 363
v tom: a) splatné na požádání		268 592	128 475
b) ostatní pohledávky		1 479 932	789 888
Pohledávky za nebank. subjekty	5	1 448 970	927 686
v tom: a) ostatní pohledávky		1 448 970	927 686
Dluhové cenné papíry	6	0	57 120
v tom: a) vydané vládními institucemi		0	0
b) vydané ostatními osobami		0	57 120
Účasti s rozhodujícím vlivem	7	1 673 633	943 814
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	8	368 890	266 683
Ostatní aktiva	9	41 575	10 161
v tom: a) kladná hodnota derivátů		39 923	8 982
c) zúčtování se statním rozpočtem		0	15
d) ostatní aktiva		1 652	1 402
Náklady a příjmy příštích období	10	969	1 402
Aktiva celkem		5 282 561	3 125 229

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky vůči bankám	11	34 000	6 300
v tom: b) ostatní závazky		34 000	6 300
Ostatní pasiva	12	27 300	32 174
v tom: c) zúčtování se statním rozpočtem		2 408	204
d) ostatní pasiva		24 892	31 970
Výnosy a výdaje příštích období	13	20	0
Rezerva na daň	14	24 741	913
Kapitálové fondy	15	0	2 640 589
Oceňovací rozdíly z majetku	15	13 798	260 230
z toho: a) majetku a závazků		14 524	8 848
c) z majetkových účastí		0	265 078
d) odložená daň		-726	-13 696
Nerozdělený zisk z předchozích let	15	0	130 549
Zisk za účetní období	15	0	54 474
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	15	5 182 702	0
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		5 196 500	3 085 842
Pasiva celkem		5 282 561	3 125 229

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. PROSINCI 2021

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z pevných termínových operací	16	2 113 876	1 190 138
Hodnoty předané k obhospodařování	17	5 196 495	3 085 842
Podrozvahová aktiva celkem		7 310 371	4 275 980

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z pevných termínových operací	16	2 073 953	1 181 155
Přijaté zástavy a zajištění	16	1 423 607	789 588
Podrozvahová pasiva celkem		3 497 560	1 970 743

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	85 133	64 042
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		1 131	820
Náklady na úroky	19	- 952	- 70
Náklady na poplatky a provize	20	- 352	- 20
Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	250 949	21 786
z toho: realizované		74 875	-27 473
: nerealizované		176 074	49 259
Ostatní provozní výnosy	22	22 076	18 793
Ostatní provozní náklady	23	- 381	0
Správní náklady	24	- 67 542	- 48 780
v tom: a) náklady na zaměstnance		- 681	- 205
z toho: aa) mzdy a platy		- 509	- 153
ab) sociál. a zdrav. pojištění		- 172	- 52
b) ostatní správní náklady		- 66 861	- 48 575
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	25	0	1 590
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		288 931	57 341
Daň z příjmů	26	- 14 446	- 2 867
Změna čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů po zdanění (Zisk za účetní období po zdanění do 31.12.2020)		274 485	54 474

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

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.

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 2021 Společnost eviduje 3 279 947 190 ks (k 31. prosinci 2020: 2 078 708 690 ks) vydaných podílových listů Fondu.

Depozitářem Fondu byla v období od 1.1.2021 do 31.12.2021 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

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

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 byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021, srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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

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.

(c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Výnosové a nákladové poplatky

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

(e) Výnosy z dividend

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. V situaci, kdy je podíl na zisku z emitovaného nástroje, který na straně emitenta nesplňuje podmínky pro vykázání jako kapitálový nástroj, budou tyto výplaty vykázány jako finanční výnos obdobný úrokovému (tj. výnos z dluhového nástroje), pokud Fond bude mít k datu výplaty podílu tyto informace k dispozici. Výnosy z dividend jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „výnosy z akcií a podílů“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje – metody účinné od 1.1.2021

Od 1. ledna 2021 Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

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

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

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

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

(tzv. „SPPI test“)

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

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

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

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

Prvotní zaúčtování

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje (pokračování)

Oceňování

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

Zisky a ztráty z následného přecenění

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

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

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

Kompensace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje (pokračování)

a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

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

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

v. Finanční deriváty

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

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

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

vi. Emitované cenné papíry

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

Fond posoudil v souladu s IAS 32 charakter nástrojů emitovaných fondem a došel k závěru, že emitované nástroje nespĺňují dodatečné podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D, a nemohou být tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj. Emitované nástroje a veškeré další položky související s oceněním podílů držitelů emitovaných podílových listů na čistých aktivech jsou tedy

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Finanční nástroje (pokračování)

vykázány v závazcích fondu v položce „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“. Případné vyplácené podíly na zisku pak nejsou dividendami v pravém slova smyslu, ale finančním nákladem souvisejícím s emitovaným cenným papírem (tj. s finančním závazkem, který se oceňuje reálnou hodnotou do Výkazu zisků a ztráty).

vii. *Pohledávky*

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

viii. *Finanční závazky*

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

g) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020

Cenné papíry

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 odrážejí 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.

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 vykazovány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky a závazky Fondu splňující definice finančního aktiva/závazku jsou oceňovány reálnou hodnotou.

2. ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(h) 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.

(i) Přepočítání 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“.

(j) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Nájem dlouhodobého majetku (Fond je pronajímatelem hmotného majetku)

U nemovitostí, které Fond pronajímá, vyhodnotil Fond, že nedochází ke splnění podmínek pro klasifikaci nájemního vztahu jako finančního leasingu a klasifikoval tedy nájemní vztahy jako operativní leasing. Výnos z nájmu je účtován přímo do výnosů po dobu trvání nájmu. Podmíněné platby nájmu jsou účtovány do výnosů v okamžiku uskutečnění.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(k) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem – účetní postup do 31.12.2020

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.

(l) 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 minulá období.

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

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

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

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

(m) 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) 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 28 přílohy.

(o) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově 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.

(p) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období

Fond v roce 2020 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Fond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Aplikace účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje a nových účetních metod jsou převážně uvedeny v bodě 2 písmeno f) a bodech 3, 30 a 31 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhlášky č. 501/2002 účinné do 31.12.2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021 a vliv změn ve vykazování finančních aktiv a finančních závazků v souvislosti s aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(p) Změny účetních metod (pokračování)

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční aktiva							
Pohledávky za bankami	4	FVTPL	FVTPL	918 363	0	0	918 363
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	FVTPL	FVTPL	927 686			927 686
Dluhové cenné papíry	6	FVTPL	FVTPL	57 120	0	0	57 120
Účasti s rozhodujícím vlivem	7	FVTPL	FVTPL	943 814	0	0	943 814
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	9	FVTPL	FVTPL	8 983	0	0	8 983
Pohledávky za nájemci	9	FVTPL	FVTPL	207	0	0	207
Finanční aktiva celkem				3 125 229	0	0	3 125 229

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční závazky							
Závazky vůči bankám	11	FVTPL	FVTPL	6 300	0	0	6 300
Závazky z dluhových cenných papírů	12	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	12	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	12	FVTPL	FVTPL	160	0	0	160
Finanční závazky celkem				39 387	0	0	39 387

Veškerá finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL), protože pro Fond je použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(p) Změny účetních metod (pokračování)

Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS9 na Kapitálové fondy a Nerozdělený zisk nebo neuhrazenou ztrátu z předchozích období:

<i>v tis. Kč</i>	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
Kapitálové fondy	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	2 640 589
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových fondů do finančních závazků	-2 640 589
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	0
Oceňovací rozdíly	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	260 230
Reklasifikace Oceňovacích rozdílů z majetkových podílů do finančních závazků (Čistá aktiva připadající na držitele PL)	-265 078
Dopad odložené daně z reklasifikace majetkových podílů	13 254
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	8 406
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	185 023
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	-185 023
Zaučtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	- 0
Dopad odložené daně	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	0

(q) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Standardy přijaté EU

i. Novelizace IFRS 16 Leasingy, Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021

(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání.)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o slevách z nájemného v přímém důsledku pandemie COVID-19.

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(q) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií: (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

ii. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

iii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(q) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

iv. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou předmětem započtení. Účetní jednoty tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

v. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

(r) Prostředky investované do Fondu

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

(s) 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.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku fondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Fondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (pokračování)

ii. *Posouzení obchodních modelů*

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

Fond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro něž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Fondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

iii. *Posouzení klasifikace emitovaných podílových listů*

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

iv. *Posouzení nájmu neprovozního hmotného majetku*

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

v. *Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 31.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Běžné účty u bank	268 592	128 475
Poskytnutý úvěr buy sell operace	1 479 932	789 888
Celkem	1 748 524	918 363

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 448 970	927 686
Celkem	1 448 970	927 686

Detailní přehled poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 27 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.

6 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Vydané vládními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	0	0
Vydané nefinančními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	0	57 120
Celkem	0	57 120

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 2021

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2021 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2021							
Auto Real Estate Tábor s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-3 916	100%	100%	13 390
Auto Real Estate ČB s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	9 271	100%	100%	16 590
Rutland Pardubice a.s. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	21 667	100%	100%	49 784
Retail Property Portfolio s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	113 936	100%	100%	140 208
Retail Park Hradec Králové s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	287 901	100%	100%	319 339
FHA Czech s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	105 081	100%	100%	240 640
RP Poděbradská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	12 278	100%	100%	95 450
Centrum Karviná s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	28 733	87 677	100%	100%	183 280
OC Opatovská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	144 088	100%	100%	180 558
Karlovarská park s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	13	123 240	90%	90%	239 486
Uničov park I s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	114 632	90%	90%	153 744
Uničov park II s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	49 191	90%	90%	34 006
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.	Varšava	pronájem nemovitostí	3 048	41 808	90%	90%	6 843
MICKE Systems s.r.o.	Praha 8	probíhající akvizice					315
Celkem			44 926	1 106 854			1 673 633

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (pokračování)

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2020							
Auto Real Estate Tábor s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	6 774	100%	100%	15 790
Auto Real Estate ČB s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	9 551	100%	100%	19 590
Rutland Pardubice a.s. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	124 556	100%	100%	53 210
Retail Property Portfolio s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	123 751	100%	100%	138 730
Retail Park Hradec Králové s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	267 650	100%	100%	305 960
FHA Czech s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	-117 903	100%	100%	59 170
Karlovarská park s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	13	112 847	90%	90%	182 920
Uničov park I s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	110 808	90%	90%	133 447
Uničov park II s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	49 569	90%	90%	34 342
RP Poděbradská s.r.o.	Praha 9	probíhající akvizice					655
Celkem			12 845	687 603			943 814

* Společnost je auditovaná.

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
Reálná hodnota				
K 1. lednu 2020	0	266 162	307	266 469
Přírůstky	0	193	0	193
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	21	0	21
K 31. prosinci 2020	0	266 376	307	266 683
K 1. lednu 2021	0	266 376	307	266 683
Přírůstky	0	93 089	3 442	96 531
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	5 676	0	5 676
K 31. prosinci 2021	0	365 141	3 749	368 890
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2020	0	266 376	307	266 683
K 31. prosinci 2021	0	365 141	3 749	368 890

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

9 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	39 923	8 983
Pohledávky za nájemníky	562	207
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	1 041	923
Ostatní pohledávky	49	48
Celkem	41 575	10 161

10 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	969	1 402
Celkem	969	1 402

11 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky vůči bankám	34 000	6 300
Celkem	34 000	6 300

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pozastávka k technickému zhodnocení budovy	151	160
Závazek za dodavateli	204	0
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	16 455	13 791
Daňová povinnost	2 408	203
Odložený daňový závazek	726	13 697
Dohadné účty pasivní	7 229	4 276
Ostatní závazky	127	48
Celkem	27 300	32 174

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2021 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 97 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 55 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 6 540 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 3 883 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 369 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 219 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 223 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 119 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. a v červenci 2016 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate České Budějovice se společností DOLÁK s. r. o., na základě které Fond k 31. prosinci 2021 obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 15 006 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 12 369 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

13 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2021 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 24 741 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2021 ve výši 27 700 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 2 959 tis. Kč.

Fond k 31. prosinci 2020 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 913 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2020 ve výši 2 787 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 1 874 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

14 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INESTIČNÍCH AKCIÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Číská aktiva Fondu (tis. Kč)	5 196 500	3 085 842
Počet vydaných podílových listů (kusy)	3 279 947 190	2 078 708 690
Čistá aktiva na 1 podílový list (Kč)	1,5767	1,4785

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako hodnota Čistých aktiv Fondu připadající na jeden podílový list. Čistými aktivy 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 Čistých aktiv Fondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2020	2 040 178 387	2 569 957
Prodané podílové listy	709 642 433	1 023 092
Odkoupené podílové listy	-671 112 130	- 953 387
Oceňovací rozdíl	-	927
Zůstatek k 31. prosinci 2020	2 078 708 690	2 640 589

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2021	2 078 708 690	2 640 589
Prodané podílové listy	1 454 587 002	2 218 688
Odkoupené podílové listy	-253 348 502	-386 700
Oceňovací rozdíl	-	-1 207
Zůstatek k 31. prosinci 2021	3 279 947 190	4 471 369

Oceňovací rozdíl v přehledu o změnách Čistých aktiv ve výši 1 207 tis. (2020: 927 tis. Kč) představuje kurzové rozdíly z přepočtu podílových listů v cizí měně do českých korun.

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2021 ve výši 274 485 tis. Kč bude navržen k převodu do Čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů.

Čistý zisk za rok 2020 ve výši 54 474 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku a od roku 2021 je vykázán ve výkazu Rozvaha v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

14 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INESTIČNÍCH AKCIÍ (pokračování)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. prosince 2020

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2020	150 369	2 569 957	69 221	61 329	2 850 875
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	61 329	-61 329	0
Prodej podílových listů	0	1 023 092	0	0	1 023 092
Odkup podílových listů	0	-953 387	0	0	-953 387
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku a majetkovým podílům (po zohlednění odložené daně)	109 861	0	0	0	109 861
Oceňovací rozdíl z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	0	927	0	0	927
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	54 474	54 474
Zůstatek k 31. prosinci 2020	260 230	2 640 589	130 549	54 474	3 085 842

* Fond aplikuje od 1.1.2021 pro vykazování finančních nástrojů účetní standard IFRS 9. Vzhledem k tomu, že emitované podílové listy Fondu jsou dle IAS 32, odstavec 16 klasifikovány jako závazek, je přehled o změnách fondového kapitálu nahrazen přehledem o změnách čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů.

Přehled o změnách fondového kapitálu a změn čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	Oceňovac í rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ztrát a běžného období	Celkem
Reklasifikace k 1. lednu 2021	3 077 436	-251 824	-2 640 589	-130 549	-54 474	0
Zůstatek k 1. lednu 2021	3 077 436	8 406	0	0	0	3 085 842
Rozdělení výsledku hospodaření		0	0	0	0	0
Prodeje podílových listů	2 218 688	0	0	0	0	2 218 688
Odkupy podílových listů	-386 700	0	0	0	0	-386 700
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)	0	5 392		0	0	5 392
Oceňovací rozdíl z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	-1 207	0	0	0	0	-1 207
Změna čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za účetní období	274 485	0	0	0	0	274 485
Zůstatek k 31. prosinci 2021	5 182 702	13 798	0	0	0	5 196 500

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

15 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2021	2020
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	14 524	8 849
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	265 078
Odložená daň (poznámka 26)	-726	-13 697
Celkem	13 798	260 230

Oceňovací rozdíly z přecenění Účasti s rozhodujícím vlivem (265 078 tis. Kč) včetně odložené daně (13 254 tis. Kč) byly k 1.1.2021 převedeny do „Čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů“ v souvislosti s reklasifikací Emitovaných podílových listů do finančních závazků na základě posouzení dodatečných podmínek uvedených v § 16A-16B, resp. 16C-16D) IAS 32. Veškeré majetkové účasti jsou od 1.1.2021 přeceňovány do výnosů/nákladů.

16 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI A Z PŘIJATÝCH ZÁSTAV A ZAJIŠTĚNÍ

	31. prosince 2021			31. prosince 2020		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	2 113 876	2 073 953	39 923	1 190 138	1 181 155	8 983
Přijaté zástavy a zajištění	0	1 423 607	0	0	789 588	0
Celkem	2 113 876	3 497 560	39 923	1 190 138	1 970 743	8 983

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru dle čl. 3 ve formě pokladničních poukázek v nominální hodnotě 1 423 607 tis. Kč. Fond uzavřel dne 12. listopadu 2021 a dne 2. prosince 2021 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 18. ledna 2022. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

17 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 5 196 500 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (2020: 3 085 842 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 24.

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úroky z dluhových cenných papírů	1 131	820
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	76 120	58 049
Úroky z repo operací	7 878	5 063
Úroky z Margin call	3	45
Úroky z termínových vkladů	0	65
Celkem	85 133	64 042

19 NÁKLADY NA ÚROKY

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	2021	2020
Úroky z dluhových cenných papírů	0	28
Úroky bankovní	185	0
Úroky z repo operací	754	10
Úroky z Margin call	13	32
Celkem	952	70

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	24	20
Poplatek – správa CP	328	0
Celkem	352	20

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	-82 683	13 353
Forwardové operace	154 236	7 779
Obchodování s cennými papíry	179 396	654
Celkem	250 949	21 786

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	22 076	18 793
Celkem	22 076	18 793

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

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Jiné provozní náklady	381	0
Celkem	381	0

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	2021	2020
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	681	205
Náklady na obhospodařování Fondu	61 471	44 863
Náklady na služby Depozitáře	3 469	2 789
Náklady na odměnu auditorské společnosti	97	97
Právní a poradenské služby	237	188
Daně (z nemovitostí a z převodu nemovitostí)	112	114
Ostatní správní náklady	1 475	524
Celkem	67 542	48 780

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 % (2020: 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 % (2020: 0,07 %) hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

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

25 ROZPUŠTĚNÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM A ZÁRUKÁM, VÝNOSY Z DŘÍVE ODEPSANÝCH POHLEDÁVEK

tis. Kč	2021	2020
Rozpuštění OP ke kupní ceně prodané nemovitosti	0	-1 590
Celkem	0	-1 590

26 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za účetní období	27 700	2 787
Odložená daň	0	80
Celkem	27 700	2 867

26 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ (pokračování)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním	288 931	57 341
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné výnosy	0	-1 590
Dopad změn účetních metod	265 078	0
Daňový základ	554 009	55 751
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	27 700	2 787

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

tis. Kč	2021	2020
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	-726	-442
Přecenění účasti s rozhodujícím vlivem	0	-13 254
Celkem	-726	-13 696

Odložená daň z přecenění Účástí s rozhodujícím vlivem (13 254 tis. Kč) byla k 1.1.2021 reklasifikována do „Čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů“ v souvislosti s reklasifikací Emitovaných podílových listů do finančních závazků na základě posouzení dodatečných pomínek uvedených v § 16A-16B, resp. 16C-16D) IAS 32.

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky		
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.	36 750	36 750
Úvěr poskytnutý společnosti Karlovarská park s.r.o.	98 119	113 104
Úvěr poskytnutý společnosti Uničov park I s.r.o.	109 614	102 951
Úvěr poskytnutý společnosti FHA Czech s.r.o.	230 112	416 183
Úvěr poskytnutý společnosti Retail Park HK s.r.o.	226 102	238 698
Úvěr poskytnutý společnosti RP Poděbradská s.r.o.	38 511	0
Úvěr poskytnutý společnosti Centrum Karviná s.r.o.	118 384	0
Úvěr poskytnutý společnosti OC Opatovská s.r.o.	233 836	0
Úvěr poskytnutý společnosti Accolade PL XXIII	337 542	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	6 579	3 883

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Úrokové výnosy	76 120	58 049
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené společností	61 470	44 863
Focení nemovitostí	38	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které by 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 2021 činí jistina 9 500 tis. Kč (31. prosince 2020: 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 2021 činí jistina 10 500 tis. Kč (31. prosince 2020: 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 2021 činí jistina 36 750 tis. Kč (31. prosince 2020: 36 750 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 050 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 4 050 tis. Kč (31. prosince 2020: 4 050 tis. Kč). V roce 2021 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 225 tis. Kč (31. prosince 2020: 1 196 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2023.

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 860 tis. EUR. V roce 2019 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2021 činí jistina 23 tis. EUR (575 tis. Kč; k 31. prosince 2020: 23 tis. EUR, resp. 607 tis. Kč). V roce 2021 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 1 tis. EUR (29 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 167 tis. EUR, resp. 4 396 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. EUR. K 31. prosinci 2021 činí jistina 3 700 tis. EUR (91 982 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 3 700 tis. EUR, resp. 97 107 tis. Kč). V roce 2021 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 51 tis. EUR (1 268 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 219 tis. EUR, resp. 5 748 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2023.

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 1 547 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 1 547 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 547 tis. Kč). V roce 2020 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 190 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 82 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2022.

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 250 000 tis. Kč. V roce 2019 a 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2021 činí jistina 96 073 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 96 073 tis. Kč). V roce 2020 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 11 804 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 5 249 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2022.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti FHA Czech s.r.o. úvěr ve výši 13 931 tis. EUR. V roce 2021 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2021 činí jistina 9 202 tis. EUR (228 752 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 13 931 tis. EUR, resp. 365 627 tis. Kč). V roce 2021 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 55 tis. EUR (1 360 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 1 926 tis. EUR, resp. 50 556 tis. Kč). Splatnost úvěru je do ledna roku 2029.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o. úvěr ve výši 9 895 tis. EUR. V roce 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2021 činí jistina 9 095 tis. EUR (226 102 tis. Kč; k 31. prosince 2020: 9 095 tis. EUR, resp. 238 698 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2024.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti RP Poděbradská s.r.o. úvěr ve výši 41 211 tis. Kč. V roce 2021 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2021 činí jistina 38 511 tis. Kč. (k 31. prosince 2020: 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centrum Karviná s.r.o. úvěr ve výši 4 762 tis. EUR. K 31. prosinci 2021 činí jistina 4 762 tis. EUR (118 384 tis. Kč; k 31. prosince 2020: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti RP Poděbradská s.r.o. úvěr ve výši 233 836 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 233 836 tis. Kč. (k 31. prosince 2020: 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2030.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. úvěr ve výši 12 100 tis. EUR. K 31. prosinci 2021 činí jistina 12 100 tis. EUR (300 806 tis. Kč; k 31. prosince 2020: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 448 tis. EUR (11 142 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2027.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. úvěr ve výši 1 000 tis. EUR. K 31. prosinci 2021 činí jistina 1 000 tis. EUR (24 860 tis. Kč; k 31. prosince 2020: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 30 tis. EUR (734 tis. Kč; k 31. prosinci 2020: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2027.

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

V roce 2021 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 61 470 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2020: 44 863 tis. Kč).

28 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

2021 tis. Kč	Česká republika 2021	Evropská unie 2021	Ostatní 2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	71 855	13 278	0
Náklady na úroky	-952	0	0
Náklady na poplatky a provize	-352	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	254 400	-3 451	0
Ostatní provozní výnosy	22 076	0	0
Ostatní provozní náklady	-381	0	0
Správní náklady	-67 542	0	0
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	0	0	0

2020 tis. Kč	Česká republika 2020	Evropská unie 2020	Ostatní 2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	64 042	0	0
Náklady na úroky	-70	0	0
Náklady na poplatky a provize	-20	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	20 666	1 120	0
Ostatní provozní výnosy	18 793	0	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0
Správní náklady	-48 780	0	0
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	1 590	0	0

29 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), nebo

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), nebo

Následující tabulka poskytuje sesouhlašení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	1 748 524	0	1 748 524
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 448 970	0	1 448 970
Pohledávky za nájemci	562	0	562
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 673 633	0	1 673 633
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	39 923	0	39 923
Závazky vůči bankám	0	-34 000	-34 000
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-355	-355
Ostatní pasiva – záorná hodnota derivátů	0	0	0
Celkem	4 911 612	-34 355	4 877 257

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 25 (i).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře PodFondu.

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(c) Dluhopisy

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(d) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(e) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(f) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost..

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány zejména s využitím vícefázových modelů (zpravidla dvoufázových a třífázových) diskontovaných peněžních toků.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně. Ocenění pohledávek probíhá při sestavování mezitímních závěrek.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	1 748 524	0	1 748 524
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 448 970	1 448 970
Pohledávky za nájemci	0	0	562	562
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem			1 673 633	1 673 633
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	39 923	0	39 923
Celkem	0	1 788 447	3 123 165	4 911 612
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči bankám	0	34 000	0	34 000
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	355	355
Ostatní pasiva – krátké prodeje s majetk. CP	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	34 000	355	34 355

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	368 890	368 890	0	0	368 890	368 890
Ostatní aktiva a pohledávky	1 090	1 090	0	0	1 090	1 090
Náklady příštích období	969	969	0	0	969	969
Pasiva						
Rezervy	24 741	24 741	0	0	24 741	24 741
Ostatní pasiva a závazky	26 965	26 965	0	0	26 965	26 965

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

32 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.

Fond investuje 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 držaných v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Datum pořízení

Podíl na celkové hodnotě aktiv

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

		31. prosince 2021	31. prosince 2020
Nemovitosti			
Nebytové prostory Ostrava	2010	0,18 %	0,31 %
Nebytová jednotka Kamýk	2013	1,52 %	2,56 %
Budova Hostivice	2013	1,42 %	2,32 %
Administrativní budova Michle	2014	2,06 %	3,34 %
Nebytová jednotka Hradec Králové	2021	1,58 %	0 %
Pozemek Most	2021	0,22 %	0 %
Podíly v nemovit. společnostech			
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	0,25 %	0,51 %
Auto Real Estate ČB s.r.o.	2016	0,32 %	0,63 %
Rutland Pardubice a.s.	2016	0,94 %	1,70 %
Retail Property portfolio s.r.o.	2016	2,65 %	4,46 %
Karlovarská park s.r.o.	2016	4,53 %	5,85 %
Uničov park I s.r.o.	2018	2,91 %	4,27 %
Uničov park II s.r.o.	2018	0,64 %	1,10 %
Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	6,05 %	9,79 %
FHA Czech s.r.o.	2019	4,56 %	1,89 %
RP Poděbradská, s.r.o.	2021	1,81 %	0 %
Centrum Karviná s.r.o.	2021	3,47 %	0 %
OC Opatovská s.r.o.	2021	3,42 %	0 %
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.	2021	0,13 %	0 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, a zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je podfond vystaven

Společnost 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, měnové 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 (jedná se zejména o omezení expozice vůči jednotlivým protistranám, schvalování protistran, apod.).

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

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	1 748 524	0	0	1 748 524
Pohl. za nebank. subjekty	1 111 427	337 543	0	1 448 970
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Podílové listy, účasti	1 666 790	6 843	0	1 673 633
Ostatní aktiva	411 434	0	0	411 434
Celkem	4 938 175	344 386	0	5 282 561

31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	918 363	0	0	918 363
Pohl. za nebank. subjekty	927 686	0	0	927 686
Dluhové cenné papíry	57 120	0	0	57 120
Podílové listy, účasti	943 814	0	0	943 814
Ostatní aktiva	278 246	0	0	278 246
Celkem	3 125 229	0	0	3 125 229

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Banky	0	57 120
Státní sektor	0	0
Celkem	0	57 120

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2021					
Úvěry a pohledávky za bankami	1 748 524	XX	1 748 524	XX	xxx
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 448 970	XX	1 448 970	XX	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	39 923	XX	39 923	XX	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

(b) Měnové riziko (pokračování)

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.

Kromě používání měnových nástrojů Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů podfondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020.

31. prosince 2021				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	56	26 879	1 721 589	1 748 524
Pohledávky za nebank. subjekty	0	1 005 983	442 987	1 448 970
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Podílové listy, účasti	0	0	1 673 633	1 673 633
Ostatní aktiva	0	0	411 434	411 434
Celkem aktiva	56	1 032 862	4 249 643	5 282 561
Závazky vůči bankám	0	0	34 000	34 000
Ostatní pasiva	0	0	27 320	27 320
Rezervy	0	0	24 741	24 741
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	47 680	5 148 820	5 196 500
Celkem pasiva	0	47 680	5 234 881	5 282 561
Podrozvahová aktiva	0	0	2 113 876	2 113 876
Podrozvahová pasiva	0	2 073 953	1 423 607	3 497 560
Čistá devizová pozice	56	-1 088 771	-294 969	-1 383 684

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

(b) Měnové riziko (pokračování)

31. prosince 2020				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	54	3 139	915 170	918 363
Pohledávky za nebank. subjekty	0	762 745	164 941	927 686
Dluhové cenné papíry	0	0	57 120	57 120
Podílové listy, účasti	0	0	943 814	943 814
Ostatní aktiva	0	0	278 246	278 246
Celkem aktiva	54	765 884	2 359 291	3 125 229
Závazky vůči bankám	0	0	6 300	6 300
Ostatní pasiva	0	0	32 174	32 174
Rezervy	0	0	913	913
Vlastní kapitál	0	25 634	3 060 208	3 085 842
Celkem pasiva	0	25 634	3 099 595	3 125 229
Podrozvahová aktiva	0	0	1 190 138	1 190 138
Podrozvahová pasiva	0	1 181 155	789 588	1 970 743
Čistá devizová pozice	54	- 440 905	-339 7548	-780 605

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko

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

Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých podfondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

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 2021						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	1 748 524	0	0	0	0	1 748 524
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	433 231	1 015 739	0	1 448 970
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 673 633	1 673 633
Ostatní aktiva	39 923	2 621	0	0	368 890	411 434
Celkem aktiva	1 788 447	2 621	433 231	1 015 739	2 042 523	5 282 561
Závazky vůči bankám	34 000	0	0	0	0	34 000
Ostatní pasiva	9 988	726	151	16 455	0	27 300
Rezervy	0	24 741	0	0	0	24 741
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	5 196 500	5 196 500
Celkem pasiva	43 988	25 467	151	16 455	5 196 500	5 282 561
Gap	1 744 459	-22 846	433 080	999 284	-3 153 977	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2020						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	918 363	0	0	0	0	918 363
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	496 000	431 686	0	927 686
Dluhové cenné papíry	57 120	0	0	0	0	57 120
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	943 814	943 814
Ostatní aktiva	8 965	1 196	0	1 402	266 683	278 246
Celkem aktiva	984 448	1 196	496 000	433 088	1 210 497	3 125 229
Závazky vůči bankám	6 300	0	0	0	0	6 300
Ostatní pasiva	18 068	352	200	13 554	0	32 174
Rezervy	0	913	0	0	0	913
Fondový kapitál	0	0	0	0	3 085 842	3 085 842
Celkem pasiva	24 368	1 265	200	13 554	3 085 842	3 125 229
Gap	960 080	-69	495 800	419 534	-1 875 345	0

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním podílových listů svých podílníků.

Společnost řídí riziko likvidity Fondu aplikací těchto nástrojů:

- limity;
- evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- zátěžovým a zpětným testováním likvidity Fondu v souladu s platnou legislativou;

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 je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka 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 2021

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 748 524	0	0	0	0	1 748 524
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	433 231	1 015 739	0	1 448 970
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 673 633	1 673 633
Ostatní aktiva	39 923	2 621	0	0	368 890	411 434
Celkem aktiva	1 788 447	2 621	433 231	1 015 739	2 042 523	5 282 561
Závazky vůči bankám	34 000	0	0	0	0	34 000
Ostatní pasiva	9 988	726	151	16 455	0	27 300
Rezervy	0	24 741	0	0	0	24 741
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	5 196 500	5 196 500
Celkem pasiva	43 988	25 467	151	16 455	5 196 500	5 282 561
Gap	1 744 459	-22 846	433 080	999 284	-3 153 977	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	918 363	0	0	0	0	918 363
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	496 000	431 686	0	927 686
Dluhové cenné papíry	57 120	0	0	0	0	57 120
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	943 814	943 814
Ostatní aktiva	8 965	1 196	0	1 402	266 683	278 246
Celkem aktiva	984 448	1 196	496 000	433 088	1 210 497	3 125 229
Závazky vůči bankám	6 300	0	0	0	0	6 300
Ostatní pasiva	18 068	352	200	13 554	0	32 174
Rezervy	0	913	0	0	0	913
Fondový kapitál	0	0	0	0	3 085 842	3 085 842
Celkem pasiva	24 368	1 265	200	13 554	3 085 842	3 125 229
Gap	960 080	-69	495 800	419 534	-1 875 345	0

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2021

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza (pokračování)

tis. Kč	31. prosince 2021		31. prosince 2020	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	51,75%/ 33,12%	0	45%/ 27,45%	0
Změna úrokových sazeb	0,51%	1 040	1,92%	2 686
Apresiasi/depreciace měny fondu	4,13%	84 542	21,1%	248 550
Změna cen na trhu s nemovitostmi	4,66%	17 190	7,55%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	434 691	30%	278 306

33 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA FOND A SPOLEČNOST

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Společnost neidentifikovala žádnou skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabráňovala pokračovat ve své činnosti i v dohledné budoucnosti.

Pandemie Covid-19 neměla na Fond negativní dopad. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

34 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, vyjma těch, jež jsou uvedeny v části II. písmene A Výroční zprávy Fondu, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

29. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

