

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

### **Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s.**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013

#### OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle vyhlášky č. 194/2011 Sb.	1
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	16
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	17
■ Účetní závěrka	19

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI podle vyhlášky ČNB č.194/2011 Sb.<sup>1</sup>

### 1) OBECNÉ ÚDAJE O FONDU

#### A. ÚDAJE O FONDU

##### Název podílového fondu

Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Fond“)

##### ISIN

CZ0008472859

#### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

##### Obchodní firma

Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126

##### IČO

248 37 202

##### Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

#### C. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, údaj o dni, od kterého vykonávají činnost pro podílový fond a případně o dni, od kterého přestali tuto činnost vykonávat

##### Investice do finančních aktiv

##### Obchodní firma

Conseq Investment Management, a.s. (dále jen „Portfolio Manažer“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153

##### IČO

264 42 671

##### Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

##### Další údaje

Smlouva o svěřeni obhospodařování finančních aktiv v majetku fondu byla se společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. uzavřena dne 28. června 2011. Portfolio Manažer je obchodníkem s cennými papíry poskytující mimo jiné od roku 2001 i investiční službu obhospodařování majetku zákazníka, je-li jeho součástí investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání.

##### Investice do nemovitostí

**Investiční výbor pro investice do nemovitostí a dalších nefinančních aktiv** složení:

**Ing. Pavel Smeták** (předseda výboru) působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí. Absolvoval stavební fakultu ČVUT, obor ekonomika řízení, a má mnohaletou manažerskou praxi v oblasti stavebnictví.

<sup>1</sup> § 655 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

**Dušan Valenta** (člen výboru) působí ve statutárních orgánech několika společností zabývajících se podnikáním v oblasti cestovního ruchu a developerskou činností zejména v oblasti rezidenčních nemovitostí.

**Ing. Jan Vedral** (člen výboru) je předsedou představenstva Conseq Investment Management, a.s., předsedou představenstva Conseq penzijní společnost, a.s., předsedou představenstva Conseq Funds investiční společnosti, a.s., předsedou představenstva Conseq Finance, a.s., členem představenstva Conseq Invest plc, členem představenstva Turf Praha, a.s., členem správní rady Garančního fondu obchodníků s cennými papíry, jednatelem TMM, s.r.o., jednatelem Auto Real Estate Tábor s.r.o., jednatelem CNE Projekt FVE beta s.r.o., jednatelem SOLAZO s.r.o., jednatelem NOKERA Invest, s.r.o. a členem dozorčí rady Burzy cenných papírů Praha, a.s. Ve společnosti Conseq Investment Management, a.s. zastává pozici hlavního investičního manažera.

**D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU**  
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali

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, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

**E. ÚDAJE O OSOBĚ ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU FONDU,**  
pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

**F. ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY,**  
kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu

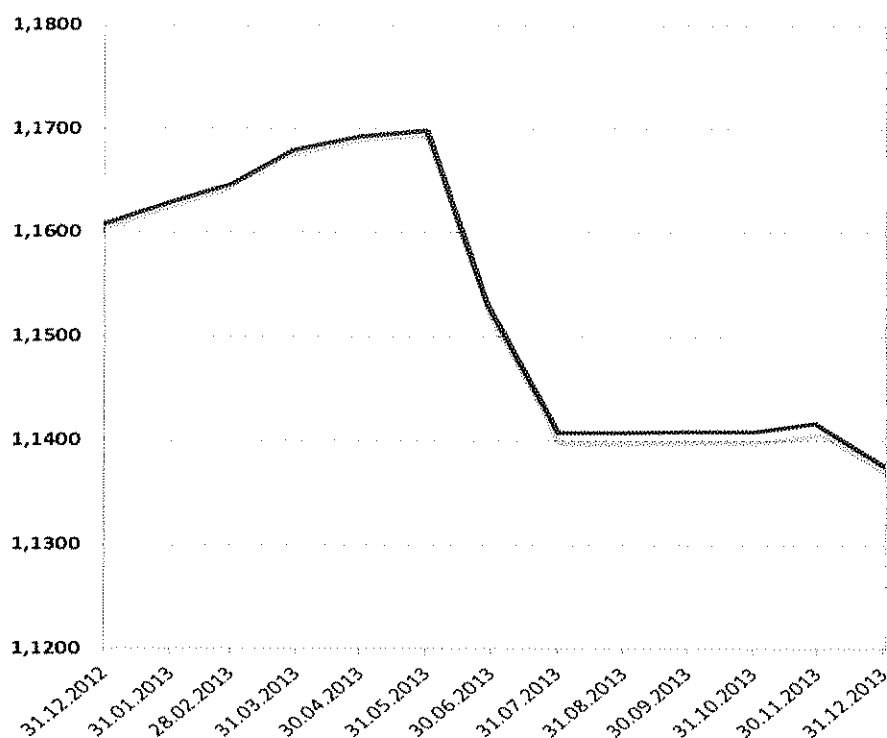
Činnost obchodníka s cennými papíry vykonávala po celé rozhodné období společnost Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153.

**G. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU**  
ke dni 31. prosince 2013, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na celkové hodnotě aktiv</i>
<b>Nemovitosti:</b>		
Nebytová jednotka Kamýk	2013	13,90 %
Budova Hostivice	2013	14,77 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	2,85 %
Skladový areál v Uhříněvsi	2008	8,07 %
<b>Podíly v nemovitostních společnostech:</b>		
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	3,89 %

	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31.12.2013 (v tis. Kč):
Pohledávky za bankami	6 314	6 314
Pozemky v Praze 10 – Uhřetěvesi	20 654	18 250
Úvěr poskytnutý Auto Real Estate Tábor s.r.o.	9 800	9 841
Budovy v Praze 10 – Uhřetěvesi	22 935	20 600
Soubor movitého majetku v Praze 10 - Uhřetěvesi	226	200
Nebytové prostory v Ostravě	20 650	13 482
Soubor movitého majetku v Ostravě	308	308
Pozemek v Hostivicích	15 536	15 536
Budova v Hostivicích	55 882	55 882
Pozemek v Praze 4 – Kamýk	10 182	10 182
Budova v Praze 4 - Kamýk	57 062	57 062
Investiční cenné papíry	22 013	78 442
Cenné papíry kolektivního investování	11 000	1 135
Účast s rozhodujícím vlivem – Auto Real Estate Tábor s.r.o.	10 300	9 000
Kupní cena nemovitostí v adv. úschově	160 732	160 732
Ostatní aktiva	26 884	26 884

**H. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ**  
 v názorné grafické podobě; pokud jsou způsob investování a investiční cíle podílového fondu vázány na pevně stanovený index (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto pevně stanoveného indexu v rozhodném období v grafické podobě



**I. ÚDAJ O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,**  
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Fond nebyl v rozhodném období účastníkem soudního ani rozhodčího řízení.

**J. ÚDAJE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSŮ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST**

Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem Fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Fondu.

**K. POČET EMITOVANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ**

V rozhodném období Fond emitoval 68 620 710 podílových listů a zároveň odkoupil 11 868 369 podílových listů.

**L. VLASTNÍ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST**

K 31. prosinci 2013 připadl na jeden podílový list vlastní kapitál ve výši 1,1376 Kč.

**M. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU**

<i>Podíl v % na aktivech celkem</i>	<i>31. prosince 2013</i>	<i>31. prosince 2012</i>
Pokladní hotovost	0,00 %	0,00 %
Pohledávky za bankami	1,30 %	24,11 %
Pohledávky za nebank. subjekty	2,03 %	5,32 %
Dluhové cenné papíry	16,21 %	11,68 %
v tom: a) vydané vládními institucemi	15,58 %	0,00 %
b) vydané ostatními osobami	0,63 %	11,68 %
Akcie, podílové listy	0,23 %	6,84 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	1,86 %	4,84 %
Dlouhodobý hmotný majetek – neprovozní	39,59 %	45,69 %
Náklady a příjmy příštích období	0,00 %	0,00 %
Ostatní aktiva	38,77 %	1,52 %

**N. ÚDAJE O ÚPLATĚ URČENÉ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU**

Za období 1. 1. – 31. 12. 2013 činily náklady na obhospodařování majetku fondu výše 2 969 tis. Kč.

**O. ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE**

Za období 1. 1. – 31. 12. 2013 činily náklady na služby depozitáře výše 199 tis. Kč.

**P. ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU FONDU A VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ**

	NAV	NAV/PL
31. 12. 2011	138 687 766	1,1109
31. 12. 2012	179 656 748	1,1608
31. 12. 2013	240 627 864	1,1376

**Q. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY,**  
které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu

**Kvantitativní omezení**

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu

**a) investice do nemovitostí**

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností. Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 80 % svého majetku. Fond může nabývat do svého majetku až 100% účast na nemovitostní společnosti a dále může nabývat v rámci převodu jmění na společníka majetek odpovídající jmění zrušované nemovitostní společnosti, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Fond může nabývat nemovitosti umístěné, popř. účasti v nemovitostních společnostech, se sídlem v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy. V rámci nemovitostních investic není Fondem sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví, stát či region. Hodnota nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota nemovitostí, které se podle Statutu oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu; pokud má Fond účast v nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti. Hodnota nemovitostí Fondu na území jiných států než České republiky, popř. na území kteréhokoliv takového jiného státu, nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota příslušenství jedné nemovitosti nesmí překročit 25 % hodnoty této nemovitosti jakožto věci hlavní. V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (např. logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit zvýšit až na 50 % hodnoty věci hlavní; takové překročení limitu je podmíněno předchozím souhlasem Depozitáře Fondu. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti nesmí v době nabytí překročit 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účastí Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

**b) investice do finančních aktiv**

Fond investuje do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních investic. Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 20 % a nejvýše 49 % svého majetku. Do nástrojů peněžního trhu a do dluhopisů může Fond investovat, pokud jejich emitent má přijatelný rating Renomované ratingové agentury. Modifikovaná durace dluhopisového portfolia činí maximálně 3. Součet hodnot investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s finančními deriváty nesmí překročit 35 %

hodnoty majetku Fondu. Součet hodnot investic do investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Fond může do svého majetku nabyt 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.

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu nebo ve vyhlášce č. 194/2011 Sb. (dále jen „Vyhláška“)<sup>2</sup>.

## Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování 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) – Společnost řídí monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko - toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity - Společnost řídí toto riziko 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 nemovitostí - 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 nemovitostí před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitostí.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitostí 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

<sup>2</sup> Investiční společnost je do 22. července 2014 oprávněna postupovat podle dosavadních právních předpisů, přičemž přiměřeně dodržuje pravidla vyplývající z právní úpravy dané zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a prováděcími právními předpisy (§ 652 odst. 1 cit. zák.).

mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti.

## **R. ROZHODNUTÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI O ZPŮSOBU ÚHRADY PŘÍPADNÉ ZTRÁTY**

Fond za účetní období končící dnem 31. prosince 2013 nevykázal ztrátu.



## 2) ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ

### A. OZNAČENÍ NEMOVITOSTI,

název ulice, číslo orientační, číslo popisné, název a kód katastrálního území, název a kód obce

#### Nemovitost 1

Nemovitost: průmyslový (logistický) areál Uhřetěves

Druh nemovitosti: budovy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy

Adresa: Praha 10 – Uhřetěves, Kašperská 965, PSČ 104 00

Název a kód katastrálního území: Uhřetěves 773425

Název a kód obce: Praha 554782

Do majetku Fondu byl nakoupen ideální vlastnický podíl ve výši ½ na předmětném areálu. Druhou polovinu souboru nemovitostí nabyt jeden z fondů kvalifikovaných investorů obhospodařovaných Společností.

#### Nemovitost 2

Nemovitost: 3 nebytové jednotky v polyfunkčním objektu Ostravská brána

Druh nemovitosti: nebytové prostory (kavárna a kanceláře) a podíl na společných částech domu a pozemku

Adresa: Ostrava, Biskupská 3330, PSČ 702 00

Název a kód katastrálního území: Moravská Ostrava 713520

Název a kód obce: Ostrava 554821

#### Nemovitost 3

Nemovitost: 2 bytové domy v Michli

Druh nemovitosti: bytové domy

Adresa: Praha 4 – Michle, U Plynárny 505, PSČ 140 00

Název a kód katastrálního území: Michle 727750

Název a kód obce: Praha 554782

V roce 2013 byla nemovitost prodána.

#### Nemovitost 4

Nemovitost: Nebytová jednotka Kamýk

Druh nemovitosti: nebytové prostory - jednotka (prodejna potravin), pozemky a podíl na společných částech domu a pozemku

Adresa: Mariánská 1000/14, Praha 4 – Lhotka 142 00

Název a kód katastrálního území: Kamýk 728438

Název a kód obce: Praha 554782

#### Nemovitost 5

Nemovitost: Nebytová budova Hostivice

Druh nemovitosti: nebytová budova (prodejna potravin), pozemky

Adresa: Jetřichova 2462, Hostivice, PSČ: 253 01

Název a kód katastrálního území: Litovice 645842

Název a kód obce: Hostivice 539244

### B. STÁŘÍ BUDOVY, STAV A MÍRU JEJÍHO OPOTŘEBENÍ,

#### Nemovitost 1

Objekt se skládá z několika budov, postavených postupně v letech 1982 až 2007; u některých proběhla v roce 2006 rekonstrukce. Stavebně technický stav budov odpovídá jejich stáří a umožňuje běžné využití. Budovy jsou pravidelně udržovány. V roce 2013 byla dokončena výstavba nové skladové haly.

## **Nemovitost 2**

Jedná se o bytový dům postavený v roce 2010, v jehož přízemí jsou umístěny nebytové jednotky. Budova nevykazuje známky poškození nebo opotřebení.

## **Nemovitost 3**

Objekty byly postaveny ve 20. letech 20. století. Objekty jsou zděné, podsklepené, půdy s možností půdních vestaveb, střecha sedlová, střešní krytina tašky, místy poškozená. Opotřebení odpovídá roku výstavby a zanedbané údržbě. Nemovitost byla v průběhu roku 2013 z majetku fondu prodána.

## **Nemovitost 4**

Objekt je nebytová jednotka v 1. nadzemním podlaží bytového komplexu, byl kolaudován v 11/2012 jako prodejna potravin s parkovištěm. Nosné stěny jsou vyzdívané z cihelných bloků, zázemí prodejny je odděleno příčkovkami Proton. Vstup je řešen proskleným portálem v hliníkovém rámu. Jednotka je novostavba a vystavěna dle norem a v dobré kvalitě, opotřebení je minimální.

## **Nemovitost 5**

Objekt je samostatně stojící nemovitost, prodejna potravin s parkovištěm. Kolaudační souhlas nemovitost obdržela v roce 2007, rekonstrukce pak v roce 2010. Budova je konstrukčně vystavěna betonovými sloupy a vyzděna cihlovými bloky Porotherm. Střecha je sedlová s betonovou krytinou. Technický stav i údržba jsou na velmi dobré úrovni.

## **C. ÚČEL, ZA KTERÝM SPECIÁLNÍ FOND NEMOVITOSTÍ NEMOVITOST NABYL,**

a v případě, že došlo ke změně účelu, uvede důvod této změny a dopady této změny na speciální fond nemovitostí

### **Nemovitost 1**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle § 53 odst. 3 písm. a) zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.<sup>3</sup>

### **Nemovitost 2**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle § 53 odst. 3 písm. a) zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.<sup>3</sup>

### **Nemovitost 3**

Nemovitost byla nabyta za účelem rozdělení budov na bytové a nebytové jednotky prohlášením vlastníka nemovitosti, částečné rekonstrukce a následného prodeje po jednotlivých jednotkách.

### **Nemovitost 4**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle § 53 odst. 3 písm. a) zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.<sup>3</sup>

### **Nemovitost 5**

Fond nemovitost nabyt za účelem jejího provozování dle § 53 odst. 3 písm. a) zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Investiční společnost je do 22. července 2014 oprávněna postupovat podle dosavadních právních předpisů, přičemž přiměřeně dodržuje pravidla vyplývající z právní úpravy dané zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a prováděcími právními předpisy (§ 652 odst. 1 cit. zák.).

## D. ZPŮSOB A POPIS VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

a v případě, že nemovitost není využívána, uveďte důvod, proč není nemovitost využívána, a záměr, který s touto nemovitostí speciální fond nemovitostí má

### Nemovitost 1

Areál je pronajat dvěma nájemcům, a to obchodní společností na 5 let do 1. srpna 2013. Tato smlouva byla ukončena a uzavřena nová nájemní smlouva platná od 1. srpna 2013 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 6 měsíců ze strany nájemce a 3 měsíce ze strany pronajímatele. Další nájemní smlouva je uzavřena s fyzickou osobou na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců. Obchodní společnost zajišťuje správu areálu a poskytuje jednotlivé části areálu do podnájmu třetím osobám. Areál je využíván nájemci a podnájemci ke skladování, administrativnímu zázemí a parkování osobních a nákladních vozidel.

### Nemovitost 2

Nebytové jednotky 3330/204 a 3330/205 jsou pronajaty jako kanceláře. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu 5 let do 24. listopadu 2015. Nebytová jednotka 3330/201 byla pronajata do 16. prosince 2011 jako kavárna. V současné době Společnost hledá nového nájemce. Byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva s realitní kanceláří M & M reality holding a.s. Vzhledem k tomu, že nebylo možné prostor pronajmout jako kavárnu, plánuje Společnost v roce 2014 rekolaudaci prostor na restauraci, na kterou má zájemce o nájem na dobu určitou 5 let.

### Nemovitost 3

Objekty byly v roce 2013 prodány jako celky, dvěma kupními smlouvami.

### Nemovitost 4

Nebytová jednotka je pronajata jednomu nájemci obchodní společnosti, a to nájemní smlouvou ze dne 21. listopadu 2012 na dobu určitou 10 let s opcí na dalších 5 let. Nájemce prostor využívá jako prodejnu potravin.

### Nemovitost 5

Objekt je pronajatý dvěma obchodním společnostem a to jako prodejna potravin a masa a masných výrobků. Oba subjekty mají smlouvu na dobu určitou do roku 2023.

## E. OZNAČENÍ OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE

### Nemovitost 1

Nostica a.s., IČ: 281 79 871, se sídlem Praha 4, Doudlebská 1046/8, PSČ 140 00.

### Nemovitost 2

OKIN GROUP, a.s., pobočka Ostrava, IČ: 274 49 734, Ostrava - Poruba, Bohuslava Martinů 6090/3, PSČ 708 00.

### Nemovitost 3

Do 30. června 2012 AKONTA Ltd. s.r.o., IČ: 636 72 740, se sídlem U Jankovky 1245, Praha 5, od 1. července 2012 BALENO real správa nemovitostí spol. s.r.o., IČ: 242 85 811, se sídlem Praha 1, U Lužického Semináře 99/22, PSČ 110 00

### Nemovitost 4

Společné prostory domu: IKON s.r.o., IČ: CZ45800031, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Nehvizdská 22/8, PSČ 198 00,  
Prodejna: Zlata Černá, IČ: 71696946, se sídlem Zbečno 10

### Nemovitost 5

B.A.F. art spol. s r.o., IČ: 276 16 819, se sídlem: Zbudovská 1001/14, 142 00 Praha 4, Libuš

## F. POPIS PŘEDKUPNÍCH PRÁV, ZÁSTAVNÍCH PRÁV, VĚCNÝCH BŘEMEN, UŽIVACÍCH PRÁV TŘETÍCH OSOB

s výjimkou nájemních práv, a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí

- Na nemovitosti 1 existuje Zástavní právo smluvní pohledávky a budoucích pohledávek ve výši 7 000 tis. Kč, Z-89006/2008-101 ve prospěch Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. a První realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů, QI investiční společnost, a.s.
- Na nemovitosti 2 je zapsáno Věcné břemeno dle listiny, uložení kabelového vedení, chůze a jízdy za účelem údržby, oprav, změn nebo rekonstrukcí dle čl. II. odst. 3 smlouvy v rozsahu GP č. 2338-4/2004 jen ke spoluvlastnickému podílu na pozemku parc. č. 50 pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, IČ: 247 29 035.
- K datu 31. prosince 2013 nebyla Nemovitost 3 ve vlastnictví Fondu.
- Na nemovitosti 4 jsou zapsány následující věcná břemena:
  - Věcné břemeno umístění stavby kanalizace, vstup a vjezd za účelem provádění údržby, oprav a rekonstrukcí a odstraňování havárií, neprovedení staveb a neosázení trvalými porosty dle čl. III. Smlouvy pro Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha, IČ: 00064581.
  - Věcné břemeno zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení a zařízení dle článku III. smlouvy a v rozsahu dle geom. plánu č. 849-103/2012 pro Telefonica Czech Republic a.s., za Brumlovkou 266/2, Praha, IČ: 60193336.
  - Věcné břemeno užívání za účelem vedení a provozování tepelného napáječe a umožnění vstupu za účelem jeho údržby a oprav – dle článku II. smlouvy a v rozsahu dle geom. plánu č. 321-46/2002 pro Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Praha, IČ: 45273600.
  - Věcné břemeno umístění, provozování a užívání kabelového vedení, právo volného vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, obnovy, oprav a údržby, dle článku III. smlouvy a v rozsahu dle geom. plánu 825-130/2011 pro PREDistribuce a.s., Svorností 3199/19a, Praha, IČ: 27376516.
  - Věcné břemeno umístění, provozování, provádění kontroly, údržby a oprav horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní – dle článku 3. Smlouvy a v rozsahu dle geom. plánu č. 817-52/2011 pro Pražská teplárenská a.s., Partyzánská 1/7, Praha, IČ: 45273600.
- Na nemovitosti 5 jsou zapsány následující věcná břemena:
  - Věcné břemeno zřízení a provozování vedení, opravy a údržby Podzemního komunikačního zařízení v rozsahu dle geom. plánu č. 942-32/2008 pro Telefonica Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Praha, IČ: 60193336.
  - 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: 27403505.

## **G. DEN, KE KTERÉMU BYLO PROVEDENO OCENĚNÍ** pro účely výroční zprávy a hodnotu tohoto ocenění

Ocenění Nemovitosti 1, Nemovitosti 2, bylo provedeno ke dni 31. prosince 2013. Nemovitost 3 nebyla k datu ocenění již v majetku Fondu. Na nemovitosti 4 a 5 byla již podepsána kupní smlouva a podán návrh na vklad, ale katastrální úřad ke dni ocenění vklad neprovedl. Nemovitosti tedy byly oceněny pořizovací hodnotou.

- Hodnota Nemovitosti 1 byla stanovena na 39 050 tis. Kč,
- Hodnota Nemovitosti 2 činí 13 790 tis. Kč,
- Hodnota Nemovitosti 3 - neoceňuje se z důvodu prodeje v průběhu roku 2013
- Hodnota Nemovitosti 4 činí 67 244 tis. Kč
- Hodnota Nemovitosti 5 činí 71 418 tis. Kč

## **H. ÚDAJE O ZNALCÍCH,** kteří provedli ocenění nemovitostí a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitostí

### **Nemovitost 1,2,3**

Nemovitosti již byly zmíněny ve výroční zprávě za předchozí roky.

### **Nemovitost 4**

Nemovitost byla před nákupem oceněna dvěma nezávislými znalci:

- Ing. Oldřich Jůza, Římská 495/25, Praha – znalec jmenovaný rozhodnutím Městským soudem v Praze ze dne 2. září 1997, č. j. spr. 1682/97 pro základní obor ekonomika, odvětví: stavby průmyslové a obytné.
- Ing. Zdeněk Hanzl, Amforová 1905, 155 00 Praha 5 – znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. května 1995, č. j. spr. 3594/94 pro obory: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

### **Nemovitost 5**

Nemovitost byla před nákupem oceněna dvěma nezávislými znalci:

- Ing. Jiří Černý, Brigádnická 17, České Budějovice - znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 1. července 1998, č.j. spr. 939/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
- Ing. Zdeněk Hanzl, Amforová 1905, 155 00 Praha 5 – znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. května 1995, č. j. spr. 3594/94 pro obory: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

## **I. OZNAČENÍ METODY POUŽITÉ PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**

Nemovitost 1 byla oceněna výnosovou metodou.

Nemovitost 2 byla oceněna výnosovou metodou

Nemovitost 3 se neoceňovala z důvodu prodeje v průběhu roku 2013

Nemovitost 4 byla oceněna pořizovací hodnotou

Nemovitost 5 byla oceněna pořizovací hodnotou

## **J. POPIS KRITÉRIÍ,**

na základě kterých byla cena nemovitostí stanovena, pokud byla nemovitost oceněna srovnávací metodou

Nemovitost 3, oceněná srovnávací metodou, byla prodána v roce 2013.

## K. ÚDAJE O NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

**Auto Real Estate Tábor s.r.o.**, IČ: 247 30 262, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00 (dále jen „nemovitostní společnost“) byla založena obhospodařující investiční společností Conseq investiční společnost, a.s., a to peněžítým vkladem ve výši 10 300 tis. Kč na účet podílníků Fondu za účelem koupě nemovitosti autosalónu v Táboře od společnosti AAA Auto, a.s. do majetku nemovitostní společnosti a pronájmu těchto nemovitostí společnosti DOLÁK s.r.o. Základní kapitál společnosti činí 10 300 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Majetková účast je představována 100% obchodním podílem na nemovitostní společnosti.

## L. POČET NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

### Stavby:

Č.p. 2861, bez č.p./č.e. na pozemku č. 5604/5, bez č.p./č.e. na pozemku č. 5604/7, bez č.p./č.e. na pozemku č. 5604/8.

### Pozemky č.:

5604/2, 5604/5, 5604/6, 5604/7, 5604/8, 5604/9.

Celkový počet nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti je 10.

## M. INFORMACE O NEMOVITOSTECH V JEJÍM MAJETKU; PRO ROZSAH INFORMACÍ PLATÍ OBDOBNĚ USTANOVENÍ PÍSMEN A) AŽ I)

### 1) Informace o nemovitostech v nemovitostní společnosti

Nemovitosti v nemovitostní společnosti tvoří společně areál, který zahrnuje: budovu autosalónu, autoservisu se sociálním a administrativním zázemím (dále jen „Budovy“) a parkoviště, pozemky (dále jen „Pozemky“).

Druh nemovitosti:

Adresa: Soběslavská 2861, Tábor, PSČ 390 02

Název a kód katastrálního území: Tábor 764701

Název a kód obce: Tábor 552046

### 2) Stáří budovy, stav a míra jejího opotřebení

Stav Budov postavených v roce 1993 odpovídá stáří a předpokládané míře opotřebení vzhledem ke způsobu užívání.

### 3) Účel, za kterým nemovitostní společnost nemovitosti nabyla

Nemovitostní společnost nabyla nemovitostí za účelem dosahování pravidelného a dlouhodobého výnosu dle § 53 odst. 3 písm. a) zákona č. 189/2004 Sb.<sup>4</sup>, o kolektivním investování, v platném znění.

### 4) Způsob a popis využití nemovitosti

V Budovách se nachází autosalón, servis osobních automobilů, dále prodejna kol a cyklistického vybavení, administrativní a sociální zázemí.

### 5) Označení osoby, která nemovitost spravuje

Nemovitost spravuje Společnost.

<sup>4</sup> Investiční společnost je do 22. července 2014 oprávněna postupovat podle dosavadních právních předpisů, přičemž přiměřeně dodržuje pravidla vyplývající z právní úpravy dané zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a prováděcími právními předpisy (§ 652 odst. 1 cit. zák.).

**6) Popis předkupních práv, zástavních práv, věcných břemen, užívacích práv třetích osob**

s výjimkou nájemních práv a dalších omezení nebo závazků týkajících se nebo souvisejících s nemovitostí

Nemovitosti jsou zatíženy následujícími právy třetích osob:

- Věcné břemeno podle listiny, vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace pro Město Tábor, Žižkovo náměstí 3, Tábor, IČ: 00253014. Věcné břemeno se zřizuje na parcely 5604/2 a 5604/9;
- Věcné břemeno podle listiny, vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace pro Jihočeský vodárenský svaz, S. K. Neumana 292/19, České Budějovice, IČ: 49021117. Věcné břemeno se zřizuje na parcely 5604/2 a 5604/9;
- Smlouva o budoucí smlouvě o převodu obchodních podílů společnosti s ručením omezeným uzavřená mezi Conseq investiční společnost, a.s., na účet podílníků Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq investiční společnost, a.s.;
- Zástavní právo – Smlouva o zřízení zástavního práva mezi Auto Real Estate Tábor s.r.o. a Conseq Funds investiční společnost, a.s. na účet podílníků fondu: Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. Smlouva ze dne 28. července 2011 na zajištění dlužné částky 9 800 tis. Kč s příslušenstvím.

**7) Den, ke kterému bylo provedeno ocenění pro účely výroční zprávy a hodnotu tohoto ocenění**

Ocenění bylo provedeno ke dni 31. prosince 2013.

**8) Údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti**

a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti

Nemovitost byla před nákupem oceněna dvěma nezávislými znalci:

- Miroslav Dvořák, znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25. ledna 1989, č.j. Spr. 58/89 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí;
- Ing. Jiří Makarius, znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 15. prosince 1992, č.j. 5699/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

**9) Označení metody použité pro ocenění nemovitosti**

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

**N. SEZNAM ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ**

Členy výboru odborníků jsou:

- Ing. Mgr. Luděk Carbol; za období 1.ledna 2013 – 4. listopadu 2013
- Ing. David Dušek, PhD.; za období 1. ledna 2013 . 4. listopadu 2013
- Ing. Petra Jechová, za období 1. ledna 2013 – 31.prosince 2013
- Ing. Jana Černá, za období 5. listopadu 2013 – 31. prosince 2013
- Martin Sládek, za období 5. listopadu 2013 – 31. prosince 2013

**O. ÚDAJE O PODSTATNÉ ZMĚNĚ V PŘEDPOVĚDI PENĚŽNÍCH TOKŮ spojených s držením nemovitosti nebo s účastí na nemovitostní společnosti**

U nemovitosti 2 dojde k obsazení nebytové jednotky 3330/201. Kromě nemovitosti 2 neočekává žádná podstatná změna v předpovědi peněžních toků z jednotlivých nemovitostí.

**P. INFORMACE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI NA NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI**

v době do uplynutí 2 let od jejího pořízení nebo před uplynutím investičního horizontu

Do uplynutí dvou let nepředpokládáme prodej nemovitosti nebo účasti na nemovitostní společnosti.

**Q. INFORMACE O ZÁMĚRU ZMĚNY ZPŮSOBU INVESTOVÁNÍ NEBO INVESTIČNÍCH CÍLŮ**

Fond nemá záměr změny způsobu investování nebo investičních cílů.

**R. POPIS DŮVODŮ PORUŠENÍ ÚVĚROVÝCH NEBO INVESTIČNÍCH LIMITŮ, POKUD K NIM DOŠLO**

V listopadu 2012 došlo k poklesu investic do nemovitostí a nemovitostních společností pod limit stanovený statutem fondu ve výši 51 % (dle odstavce 4.2 statutu fondu). K porušení tohoto limitu došlo v důsledku vysokého objemu investovaných prostředků do fondu, resp. v důsledku růstu objemu aktiv fondu. Jde tedy o nedodržení limitu pasivním způsobem. V této věci bylo podáno vysvětlení České národní bance, sekci Regulace a dohledu nad kapitálovým trhem dne 12. prosince 2012. V průběhu roku 2013 Společnost intenzivně řešila odstranění tohoto porušení a jednala o nákupu nových nemovitostí do fondu. Na konci roku 2013 společnost uzavřela kupní smlouvy na Nemovitost 4 a Nemovitost 5. K zápisu do katastru nemovitostí došlo na začátku roku 2014 s právními účinky vkladu v roce 2013. Nabytím těchto nemovitostí Fond ukončil porušování výše uvedeného limitu.

**S. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTÍ**

v majetku speciálního fondu nemovitostí nebo nemovitostní společnosti nebo týkající se účasti na nemovitostní společnosti.

V rozhodném období nedošlo k dalším podstatným informacím týkajícím se nemovitostí v majetku speciálního fondu nemovitostí nebo nemovitostní společnosti nebo týkající se účasti na nemovitostní společnosti, které nebyly zmíněny v této výroční zprávě.



## II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

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

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

V roce 2014 předpokládáme dokončení akvizice minimálně tří nemovitostí a rozšíření struktury portfolia aktiv na další segmenty realitního trhu. Nadále budeme setrvávat v konzervativní strategii umisťování investic. Ve vztahu ke stávajícím nemovitostem budeme vyvíjet činnost pro setrvání stávajících nájemců popřípadě zajištění nájemců do neobsazených prostor v nemovitostech 1 a 2.

#### C. INFORMACE O RIZICÍCH vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních instrumentů, které jsou součástí majetku Společností obhospodařovaných fondů (dále jen „Fondy“), uplatňuje Společnost následující metody:

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

Pravidelnou kontrolu řádného pojištění nemovitostí v majetku Fondů provádí Investiční výbor pro investice do nemovitostí a jiných nefinančních aktiv, a to minimálně jednou ročně.

#### D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

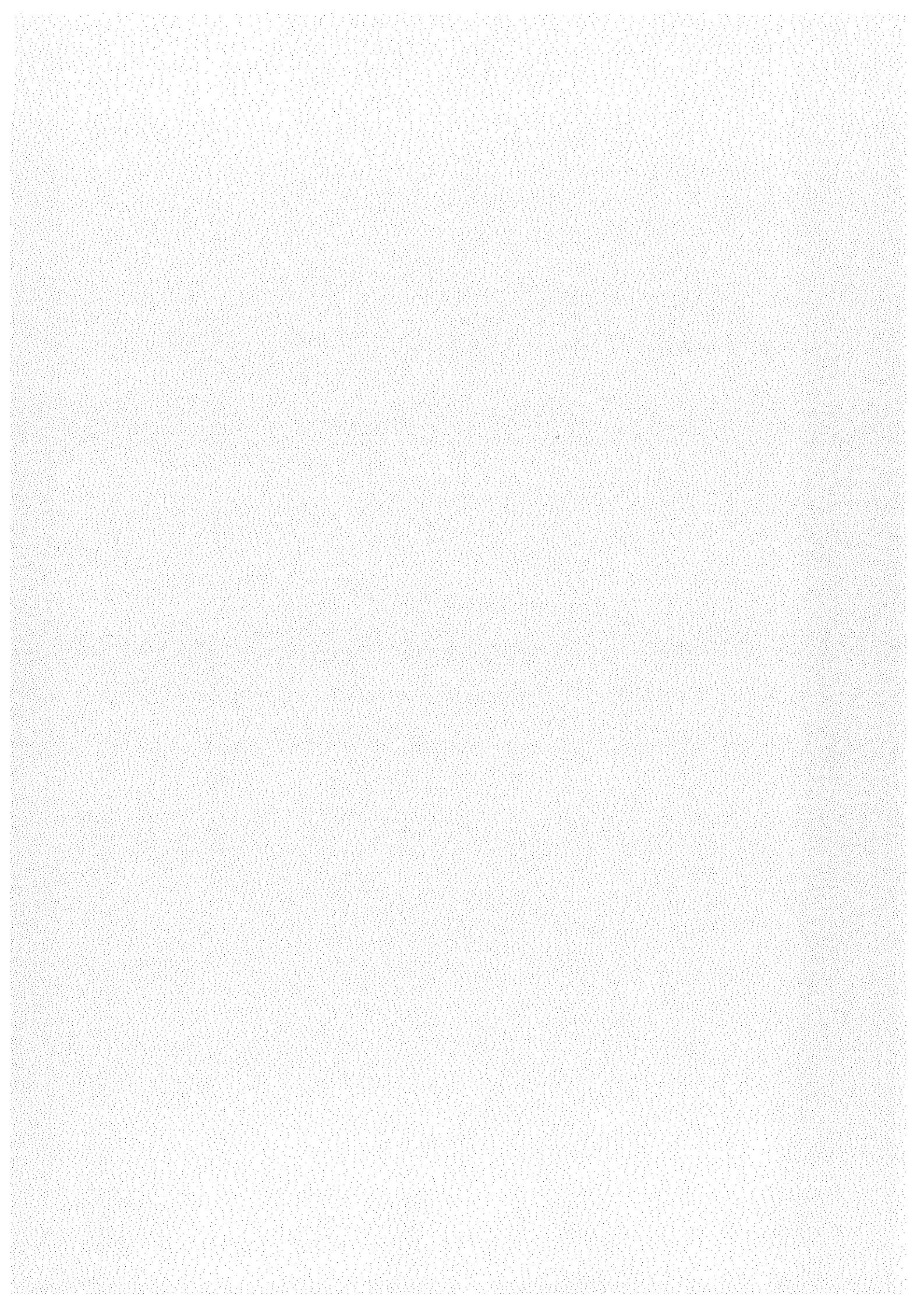
Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

#### F. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.





KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 648/1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika

Telephone +420 222 123 111  
Fax +420 222 123 100  
Internet www.kpmg.cz

## Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s.

### Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 7. března 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2013 výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2013 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### *Odpovědnost auditora*

Naši odpovědností je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně vyhodnocení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém, který je relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.”

### **Výroční zpráva**

Provedli jsme ověření souladu výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je odpovědný statutární orgán společnosti. Naši odpovědností je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy požadují, abychom ověření naplánovali a provedli tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

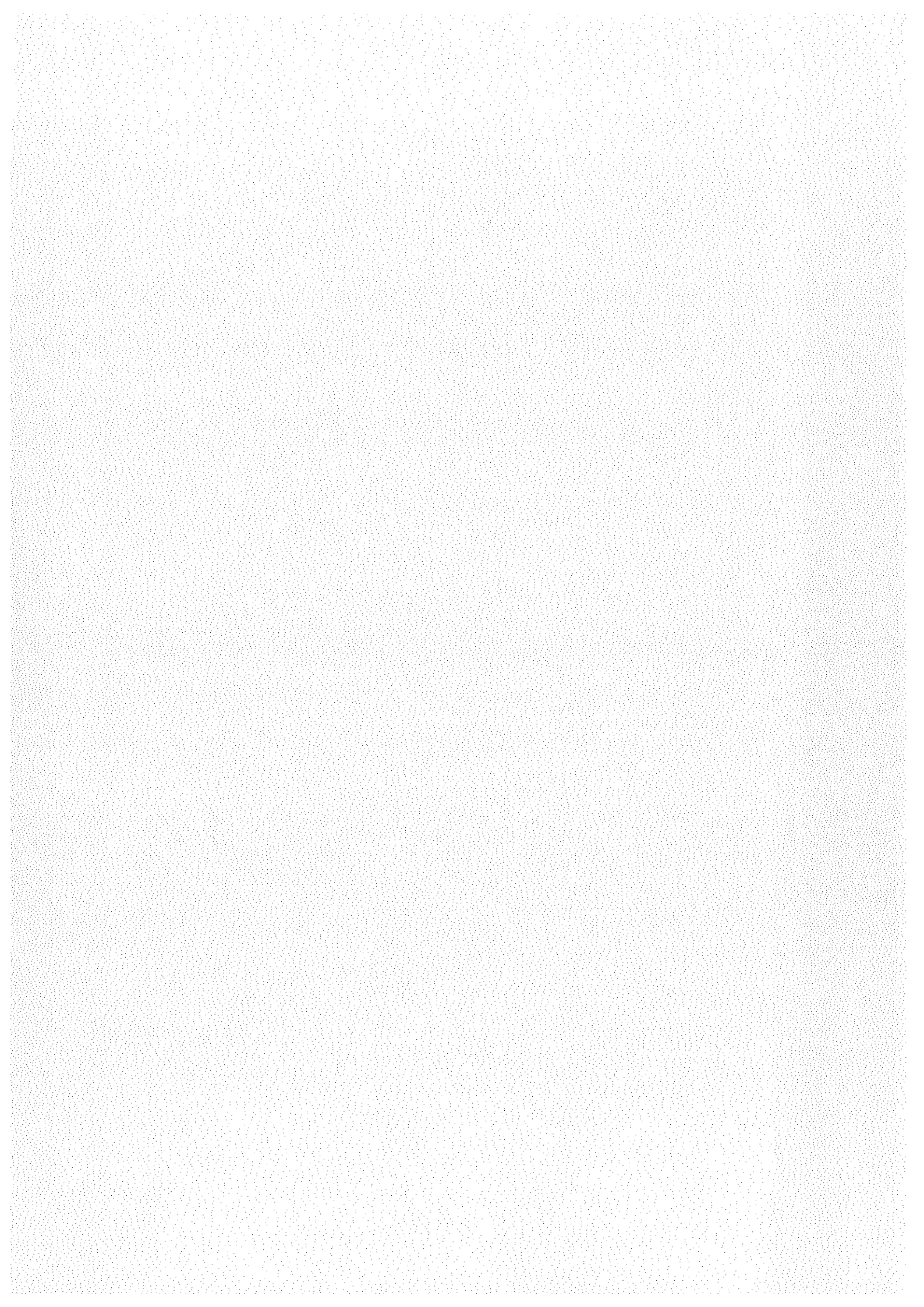
V Praze, dne 25. dubna 2014

*KPMG Česká republika Audit*

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

Ing. Vladimír Dvořáček  
Partner

Ing. Pavel Závitkovský  
Partner  
Oprávnění číslo 69



**Conseq realitní,  
otevřený podílový fond,  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.**

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2013**

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
 Sídlo: Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05  
 Identifikační číslo: 248 37 202  
 Právní forma: otevřený podílový fond  
 Předmět podnikání: kolektivní investování  
 Datum sestavení: 7. března 2014

**ROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2013**

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2013	31. prosince 2012
<b>Pohledávky za bankami</b>	3	<b>6 314</b>	<b>44 574</b>
v tom: a) splatné na požádání		6 314	374
b) ostatní pohledávky		0	44 200
<b>Pohledávky za nebank. subjekty</b>	4	<b>9 841</b>	<b>9 844</b>
v tom: b) ostatní pohledávky		9 841	9 844
<b>Dluhové cenné papíry</b>	5	<b>78 442</b>	<b>21 601</b>
v tom: a) vydané vládními institucemi		75 396	0
b) vydané ostatními osobami		3 046	21 601
<b>Akcie, podílové listy a ostatní podíly</b>	6	<b>1 135</b>	<b>12 654</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	7	<b>9 000</b>	<b>8 956</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní</b>	8	<b>191 572</b>	<b>84 480</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	9	<b>187 608</b>	<b>2 816</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>		<b>8</b>	<b>11</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>483 920</b>	<b>184 936</b>

<b>Pasiva</b>			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2013	31. prosince 2012
<b>Závazky vůči bankám</b>	10	<b>75 343</b>	<b>12</b>
v tom: b) ostatní závazky		75 343	12
<b>Ostatní pasiva</b>	11	<b>167 887</b>	<b>4 877</b>
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>		<b>62</b>	<b>62</b>
<b>Rezervy na daně</b>	12	<b>0</b>	<b>328</b>
<b>Emisní ážio</b>		<b>14 865</b>	<b>6 040</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	13	<b>211 527</b>	<b>154 775</b>
<b>Oceňovací rozdíly z majetku</b>	13	<b>-12 557</b>	<b>-1 888</b>
z toho: a) z majetku a závazků		-12 557	-1 888
<b>Nerozdělený zisk z předešlých období</b>	13	<b>20 730</b>	<b>13 240</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	13	<b>6 063</b>	<b>7 490</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>483 920</b>	<b>184 936</b>

**PODROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2013**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Hodnoty předané k obhospodařování	14	240 628	179 657
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>240 628</b>	<b>179 657</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
 Sídlo: Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05  
 Identifikační číslo: 248 37 202  
 Právní forma: otevřený podílový fond  
 Předmět podnikání: kolektivní investování  
 Datum sestavení: 7. března 2014

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	2 212	1 610
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		1 202	582
Náklady na úroky		-13	- 14
Náklady na poplatky a provize		-7	- 8
Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	7 482	2 127
Ostatní provozní výnosy	17	37 122	18 290
Ostatní provozní náklady	18	- 32 974	- 10 336
Správní náklady	19	-7 534	- 3 682
v tom: b) ostatní správní náklady		-7 534	-3 682
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek		88	0
Tvorba oprav. položek k pohledávkám		0	- 70
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		6 376	7 917
Daň z příjmů	20	-313	- 427
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>6 063</b>	<b>7 490</b>



**Conseq realitní, otevřený podílový fond,  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
Sídlo: Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05  
Identifikační číslo: 248 37 202  
Právní forma: otevřený podílový fond  
Předmět podnikání: kolektivní investování  
Datum sestavení: 7. března 2014

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2013**

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 1. lednu 2012</b>		<b>- 1 030</b>	<b>124 845</b>	<b>1 632</b>	<b>9 857</b>	<b>3 383</b>	<b>138 687</b>
Rozdělení výsledku							
hospodaření	13	0	0	0	3 383	-3 383	0
Prodej podílových listů	13	0	45 876	6 530	0	0	52 406
Odkup podílových listů	13	0	-15 946	-2 122	0	0	-18 068
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)	13	- 858	0	0	0	0	- 858
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13	0	0	0	0	7 490	7 490
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31. prosinci 2012</b>		<b>- 1 888</b>	<b>154 775</b>	<b>6 040</b>	<b>13 240</b>	<b>7 490</b>	<b>179 657</b>
tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 1. lednu 2013</b>		<b>- 1 888</b>	<b>154 775</b>	<b>6 040</b>	<b>13 240</b>	<b>7 490</b>	<b>179 657</b>
Rozdělení výsledku							
hospodaření	13	0	0	0	7 490	-7 490	0
Prodej podílových listů	13	0	68 620	10 620	0	0	79 240
Odkup podílových listů	13	0	-11 868	- 1 795	0	0	- 13 663
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)	13	-10 669	0	0	0	0	- 10 669
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13	0	0	0	0	6 063	6 063
<b>Zůstatek</b>							
<b>k 31. prosinci 2013</b>		<b>-12 557</b>	<b>211 527</b>	<b>14 865</b>	<b>20 730</b>	<b>6 063</b>	<b>240 628</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2013**

---

## **I VŠEOBECNÉ INFORMACE**

Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s., (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ: 24837202, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, 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.

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

### **Údaje o Investiční společnosti**

Investiční společnost, která obhospodařuje majetek Fondu, je Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. května 2011, IČ: 24837202.

### **Investiční cíle**

Na základě § 78 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování (dále jen „Zákon o kolektivním investování“) Společnost svěřila obhospodařování majetku Fondu a některé další činnosti související s kolektivním investováním investičnímu manažerovi, kterým je obchodník s cennými papíry Conseq Investment Management, a.s. (dále jen „Investiční manažer“) se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 26. března 2001, IČ: 26442671. Investiční manažer obhospodařuje část portfolia Fondu sestávající z investičních nástrojů a peněžních prostředků.

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy. Investice do tohoto speciálního fondu nemovitostí ve smyslu § 53 zákona o kolektivním investování je vhodná pro podílníky, kteří chtějí jeho prostřednictvím obohatit své základní portfolio investic o investice do nemovitostí.

Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (dále jen „Depozitář“). Depozitář zajišťuje úschovu majetku Fondu a rovněž opatrování nemovitých aktiv Fondu, účastí Fondu v nemovitostních společnostech a nemovitostí v majetku nemovitostních společností, v nichž má Fond účast.

## **1 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)**

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 2013 Společnost eviduje 211 527 270 ks (k prosinci 2012: 154 774 929 ks) vydaných podílových listů Fondu.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY**

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

### **(a) Základní zásady vedení účetnictví**

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 263/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Fondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody 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.

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

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) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů**

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

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

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(d) Výnosové a nákladové úroky**

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časově rozlišené kupóny, naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem.

### **(e) Pohledávky a opravné položky**

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

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

### **(f) Tvorba rezerv**

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### **(g) 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".

### **(h) Dlouhodobý hmotný majetek**

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(h) Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)**

Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

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

### **(i) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem**

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, 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 vlastním kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve vlastním kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

### **(j) Daň z příjmu**

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.

### **(k) Daň z přidané hodnoty**

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

### **(l) Odložená daň**

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

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

## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(m) Spřízněné strany**

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 21.

### **(n) Položky z jiného účetního období**

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

### **(o) Změny účetních metod**

Společnost v roce 2013 ani 2012 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

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

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu. Společnost je povinna odkoupit podílový list Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu. Vklady podílníků jsou vykazány jako zvýšení kapitálových fondů.

### **(q) Následné události**

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

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

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

### **3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Běžné účty u bank	6 314	374
Termínované účty u bank	0	44 200
<b>Celkem</b>	<b>6 314</b>	<b>44 574</b>

### **4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	9 841	9 844
<b>Celkem</b>	<b>9 841</b>	<b>9 844</b>

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

### **5 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Vydané vládními institucemi	75 396	0
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	75 396	0
Vydané finančními institucemi		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	0	4 025
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	0	12 305
Vydané nefinančními institucemi		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	3 046	5 271
<b>Celkem</b>	<b>78 442</b>	<b>21 601</b>

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

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

V hodnotě dluhových cenných papírů jsou zahrnuty cenné papíry v hodnotě 75 396 tis. Kč (2012: 0 tis. Kč), které jsou převedeny v rámci repo transakcí (viz bod 10).



**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

## 6 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Podílové listy		
- standardních zahraničních fondů	0	11 548
- standardních tuzemských fondů	1 135	1 106
<b>Celkem</b>	<b>1 135</b>	<b>12 654</b>

Podílové listy jsou obchodovány na veřejných trzích zemí Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj (dále jen „OECD“).

Všechny podílové listy jsou zařazeny do portfolia cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

## 7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2012 i k 31. prosinci 2013 vlastnil podíl ve společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o.

tis. Kč		Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2013</b>							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha I	pronájem nemovitostí	10 300	-967	100%	100%	9 000
<b>Celkem</b>			<b>10 300</b>	<b>-967</b>			<b>9 000</b>
<b>K 31. prosinci 2012</b>							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha I	pronájem nemovitostí	10 300	-533	100%	100%	8 956
<b>Celkem</b>			<b>10 300</b>	<b>-533</b>			<b>8 956</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

**Změny dlouhodobého hmotného majetku**

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
<b>Reálná hodnota</b>				
K 1. lednu 2012	0	93 969	523	94 492
Přírůstky	0	0	0	0
Úbytky	0	- 10 336		-10 336
Změna reálné hodnoty	0	326	-2	324
<b>K 31. prosinci 2012</b>	<b>0</b>	<b>83 959</b>	<b>521</b>	<b>84 480</b>
<b>Zůstatková cena</b>				
K 1. lednu 2013	0	83 959	521	84 480
Přírůstky	70	143 145	0	143 145
Úbytky	0	- 32 750	0	-32 750
Změna reálné hodnoty	0	-3 359	-14	-3 373
<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>70</b>	<b>190 995</b>	<b>507</b>	<b>191 572</b>
K 31. prosinci 2012	0	83 959	521	84 480
K 31. prosinci 2013	70	190 995	507	191 572

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

V květnu 2012 došlo k prodeji bytového domu čp. 505 v Nové Michli, jehož zůstatková hodnota se skládala z pořizovací hodnoty ve výši 9 153 tis. Kč a oceňovacího rozdílu ve výši 1 183 tis. Kč.

V červnu 2013 došlo k prodeji bytového domu čp. 690 v Nové Michli, jehož zůstatková hodnota se skládala z pořizovací hodnoty ve výši 9 154 tis. Kč a oceňovacího rozdílu ve výši 5 346 tis. Kč.

V červenci 2013 došlo k prodeji bytového domu čp. 692 v Nové Michli, jehož zůstatková hodnota se skládala z pořizovací hodnoty ve výši 15 694 tis. Kč a oceňovacího rozdílu ve výši 2 556 tis. Kč.

V říjnu 2013 došlo k zařazení do užívání stavby nové haly v Praze Uhřetěvesi v hodnotě 4 483 tis. Kč.

V prosinci 2013 došlo k pořízení nebytové jednotky v Kamýku v pořizovací ceně včetně nákladů souvisejících s pořízením ve výši 67 244 tis. Kč a budovy v Hostivících v pořizovací ceně včetně nákladů souvisejících s pořízením ve výši 71 418 tis. Kč. U obou nových nemovitostí byl v prosinci 2013 podán návrh na vklad katastrálnímu úřadu, k 31. prosinci 2013 však zápis převodu vlastnictví nebyl ještě proveden.

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**9 OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Pohledávky za nájemníky	1 647	2 113
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	426	229
Pohledávka – nadměrný odpočet DPH	23 711	0
Odložená daňová pohledávka	661	99
Pohledávka – výplata kupónu	0	335
Pohledávka – advokátní úschova (kupní cena nemovitostí)	160 732	0
Daň z příjmu	1	0
Ostatní pohledávky	430	40
<b>Celkem</b>	<b>187 608</b>	<b>2 816</b>

K 31. prosinci 2013 byly vytvořeny opravné položky ve výši 693 tis. Kč (k 31. prosinci 2012: 781 tis. Kč) vztahující se k pohledávce z nájemného nebytových prostor v komplexu Uhřetíněves, nebytového prostoru v Ostravě a bytových prostor Nová Míchle.

Pohledávka – advokátní úschova zahrnuje uhrazenou kupní cenu nemovitostí zaslouhou do advokátní úschovy, ze které bude kupní cena uhrazena prodávajícímu po zapsání transakce do Katastru nemovitostí.

Ostatní pohledávky obsahují Dohadnou položku na výnos z nájmu nově pořízené nemovitosti v Hostivicích.

**10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Přijaté úvěry v rámci repo obchodů	75 331	0
Ostatní závazky	12	12
<b>Celkem</b>	<b>75 343</b>	<b>12</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2013

## 11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Dohadné účty pasivní	668	662
Daňová povinnost DPH	13	15
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	407	357
Přijaté zálohy z titulu budoucího prodeje nemov.	0	500
Závazek související s nákupem nemovitostí	162 008	0
Přijaté provozní zálohy z titulu prodeje majetkové účasti	4 750	3 250
Ostatní závazky	41	93
<b>Celkem</b>	<b>167 887</b>	<b>4 877</b>

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2013 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 61 tis. Kč (31. prosince 2012: 61 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 304 tis. Kč (31. prosince 2012: 76 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 18 tis. Kč (31. prosince 2012: 14 tis. Kč), dále pak v roce 2012 dohad na provizi společnosti Baleno Real, spol. s r.o. za prodané bytové domy v Michli ve výši 453 tis. Kč a dohad na ostatní provozní náklady 285 tis. Kč (31. prosince 2012: 58 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společností Auto Real Estate Tábor s.r.o. se společností Dolák, s. r.o., na základě které Fond obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 4 750 tis. Kč (2012: 3 250 tis. Kč).

Závazek související s nákupem nemovitosti k 31. prosinci 2013 se skládá z kupní ceny nemovitostí ve výši 160 732 tis. Kč a ze souvisejícího poradenství ve výši 1 276 tis. Kč.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

## 12 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2013 nevytvořil rezervu na daň z příjmů (31. prosince 2012: 328 tis. Kč). Fond tedy k 31. prosinci 2013 eviduje pohledávku za státem ve výši 1 tis. Kč vykázanou v Ostatních aktivech, která se skládá ze zaplacených záloh ve výši 314 tis. Kč (2012: 199 tis. Kč) ponížených o odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2013 ve výši 313 tis. Kč (2012: 199 tis. Kč).

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**13 VLASTNÍ KAPITÁL**

	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Vlastní kapitál Fondu (tis. Kč)	240 628	179 657
Počet vydaných podílových listů (kusy)	211 527 270	154 774 929
Vlastní kapitál na 1 podílový list (Kč)	1,1376	1,1608

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv (vlastního kapitálu) Fondu připadající na jeden podílový list.

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

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet podílových listů	Nominální hodnota podílových listů	Ážio (disážio) podílových listů	Kapitálové fondy včetně emisního ážia
Zůstatek k 1. lednu 2012	124 845 468	124 845	1 632	126 477
Prodané podílové listy	45 875 419	45 876	6 530	52 406
Odkoupené podílové listy	- 15 945 958	- 15 946	- 2 122	- 18 068
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2012</b>	<b>154 774 929</b>	<b>154 775</b>	<b>6 040</b>	<b>160 815</b>

tis. Kč	Počet podílových listů	Nominální hodnota podílových listů	Ážio (disážio) podílových listů	Kapitálové fondy včetně emisního ážia
Zůstatek k 1. lednu 2013	154 774 929	154 775	6 040	160 815
Prodané podílové listy	68 620 710	68 620	10 620	79 240
Odkoupené podílové listy	- 11 868 369	- 11 868	-1 795	- 13 663
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>211 527 270</b>	<b>211 527</b>	<b>14 865</b>	<b>226 392</b>

**Rozdělení zisku**

Čistý zisk za rok 2013 ve výši 6 063 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku. Čistý zisk za rok 2012 ve výši 7 490 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

**Oceňovací rozdíly**

tis. Kč	2013	2012
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	-11 918	-643
Účasti s rozhodujícím vlivem	-1 300	-1 344
Odložená daň	661	99
<b>Celkem</b>	<b>- 12 557</b>	<b>- 1 888</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Majetek Fondu v celkové výši 240 628 tis. Kč k 31. prosinci 2013 (2012: 179 657 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 19.

**15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

tis. Kč	2013	2012
Úroky z dluhových cenných papírů	1 202	582
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	978	980
Úroky z termínových vkladů	32	48
<b>Celkem</b>	<b>2 212</b>	<b>1 610</b>

**16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2013	2012
Oceňovací rozdíl prodaného nemovitého majetku	7 902	1 183
Obchodování s cennými papíry	-420	944
<b>Celkem</b>	<b>7 482</b>	<b>2 127</b>

**17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY**

tis. Kč	2013	2012
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	4 622	4 590
Výnos z prodeje bytového domu	32 500	13 700
<b>Celkem</b>	<b>37 122</b>	<b>18 290</b>

Ostatní provozní výnosy představují nájemné a služby spojené s držením majetku Fondu, tj. logistického komplexu v Uhřetěvsi, nebytových prostor v Ostravě a bytových domů v Praze - Nové Michlí. V květnu 2012 došlo k prodeji bytového domu čp. 505 v Nové Michlí. V červnu a červenci došlo k prodeji nemovitostí v Nové Michlí (viz. bod 8). V prosinci 2013 vznikl Fondu nárok na nájem z pořízené nemovitosti v Praze Kamýku.

**18 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2013	2012
Pořizovací hodnota prodaného bytového domu	32 750	10 336
Náklady související s prodejem nemovitostí	224	0
<b>Celkem</b>	<b>32 974</b>	<b>10 336</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**19 SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2013	2012
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	96	128
Náklady na obhospodařování Fondu	2 969	1 360
Náklady na služby Depozitáře	199	137
Náklady na odměnu auditorské společnosti	96	96
Právní a poradenské služby	165	73
Daně (z nemovitostí a z převodu nemovitostí)	1 391	623
Ostatní správní náklady	2 618	1 265
<b>Celkem</b>	<b>7 534</b>	<b>3 682</b>

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

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu:

- do 31. května 2012 1,50 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu
- od 1. června 2012 do 28. února 2013 0,5 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu (na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 18. června 2012)
- od 1. března 2013 1,50 % z průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu

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

**20 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ**

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2013	2012
Zisk před zdaněním	6 376	7 917
Rozdíl mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	29	631
Nezdanitelné výnosy	-154	0
Daňový základ	6 251	8 548
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>313</b>	<b>427</b>

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti vlastnímu kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2013	2012
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	596	32
Přecenění účastí s rozhodujícím vlivem	65	67
<b>Celkem</b>	<b>661</b>	<b>99</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate Tábor, s.r.o.	9 841	9 844
Závazky		
Dohadné účty pasivní	304	76

tis. Kč	2013	2012
Výnosy		
Úrokové výnosy	978	980
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené Společnosti	2 969	1 360

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2011 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. úvěr ve výši 9 800 tis. Kč (2012: 9 800 tis. Kč). K 31. prosinci 2013 výše naběhlého příslušenství činí 41 tis. Kč (31. prosince 2012: 44 tis. Kč).

V roce 2013 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 2 969 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2012: 1 360 tis. Kč).

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO**

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

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



**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**

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 držených 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 nemovitostí v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2013	31. prosince 2012
<b>Nemovitosti</b>			
Nebytová jednotka Kamýk	2013	13,90 %	0 %
Budova Hostivice	2013	14,76 %	0 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	2,85 %	8,10 %
Skladový areál v Uhřetěvesi	2008	8,07 %	17,41 %
Bytový dům v k. ú. Míchle	2011	0 %	20,17 %
<b>Podíly v nemovit. společnostech</b>			
Auto Real Estate Tábor	2010	3,89 %	4,84 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o kolektivním investování, vyhláškou ČNB č. 604/2006 Sb., o používání technik a nástrojů o používání technik a nástrojů k efektivnímu obhospodařování majetku standardního fondu a speciálního fondu, který shromažďuje peněžní prostředky od veřejnosti, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

**(a) Úvěrové riziko**

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořízených do portfolia Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Fond investuje výhradně do instrumentů s kreditním ratingem stanoveným ve statutu Fondu.

Nové typy instrumentů jsou jednotlivě posuzovány a v případě vhodnosti schvalovány včetně specifikace limitů pro pozice v takových instrumentech. Důraz je kladen na přiměřenou ratingovou strukturu a na diverzifikaci portfolia (především u úrokových portfolií, resp. úrokové části portfolia Fondu).

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2013**

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**

**(a) Úvěrové riziko (pokračování)**

Veškeré transakce s kótovanými cennými papíry jsou vypořádány/uhrazeny při dodání cenných papírů prostřednictvím schválených zprostředkovatelů. Úvěrové riziko je minimální, neboť dodání cenných papírů při prodeji se provede pouze v případě, že zprostředkovatel obdrží platbu. Úhrada za nakoupený cenný papír se uskuteční pouze, pokud zprostředkovatel obdrží příslušný cenný papír. Obchod se neprovede, pokud jakákoliv ze zúčastněných stran svůj závazek nesplní.

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

**Členění aktiv podle zeměpisných segmentů**

**31. prosince 2013**

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	6 314	0	6 314
Pohl. za nebank. subjekty	9 841	0	9 841
Dluhové cenné papíry	78 442	0	78 442
Podílové listy, účasti	10 135	0	10 135
Ostatní aktiva	379 188	0	379 188
<b>Celkem</b>	<b>483 920</b>	<b>0</b>	<b>483 920</b>

**31. prosince 2012**

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	44 574	0	44 574
Pohl. za nebank. subjekty	9 844	0	9 844
Dluhové cenné papíry	9 296	12 305	21 601
Podílové listy, účasti	10 062	11 548	21 610
Ostatní aktiva	87 307	0	87 307
<b>Celkem</b>	<b>161 083</b>	<b>23 853</b>	<b>184 936</b>

**Členění cenných papírů podle sektorů emitenta**

Sektor	31. prosince 2013	31. prosince 2012
Peněžnictví a pojišťovnictví	1 135	28 984
Realitní sektor	3 046	0
Státní sektor	75 396	0
Výroba a rozvod elektřiny	0	5 271
<b>Celkem</b>	<b>79 577</b>	<b>34 255</b>

**(b) Měnové riziko**

K 31. prosinci 2013 a k 31. prosinci 2012 evidoval Fond veškerá aktiva a závazky v Kč.

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**

Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2013

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)****(c) Úrokové riziko**

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

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 2013**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	6 314	0	0	0	0	6 314
Pohl. za nebank. subjekty	41	0	0	9 800	0	9 841
Dluhové cenné papíry	0	0	78 442	0	0	78 442
Podílové listy	0	0	0	0	1 135	1 135
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	9 000	0	9 000
Ostatní aktiva	186 955	0	0	0	192 233	379 188
<b>Celkem aktiva</b>	<b>193 310</b>	<b>0</b>	<b>78 442</b>	<b>18 800</b>	<b>193 368</b>	<b>483 920</b>
Závazky vůči bankám	75 343	0	0	0	0	75 343
Ostatní pasiva	162 405	794	0	4 750	0	167 949
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	0	0	240 628	240 628
<b>Celkem pasiva</b>	<b>237 748</b>	<b>794</b>	<b>0</b>	<b>4 750</b>	<b>240 628</b>	<b>483 920</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>-44 438</b>	<b>-794</b>	<b>78 442</b>	<b>14 050</b>	<b>-47 260</b>	<b>0</b>

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**

**(c) Úrokové riziko (pokračování)**

**31. prosince 2012**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	44 574	0	0	0	0	44 574
Pohl. za nebank. subjekty	44	0	0	9 800	0	9 844
Dluhové cenné papíry	17 576	4 025	0	0	0	21 601
Podílové listy	0	0	0	0	12 654	12 654
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	8 956	0	8 956
Ostatní aktiva	2 717	0	0	0	84 590	87 307
<b>Celkem aktiva</b>	<b>64 911</b>	<b>4 025</b>	<b>0</b>	<b>18 756</b>	<b>97 244</b>	<b>184 936</b>
Závazky vůči bankám	12	0	0	0	0	12
Ostatní pasiva	1 160	529	0	3 250	0	4 939
Rezervy	0	328	0	0	0	328
Vlastní kapitál	0	0	0	0	179 657	179 657
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 172</b>	<b>857</b>	<b>0</b>	<b>3 250</b>	<b>179 657</b>	<b>184 936</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>63 739</b>	<b>3 168</b>	<b>0</b>	<b>15 506</b>	<b>- 82 413</b>	<b>0</b>

**(d) Riziko likvidity**

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

**Conseq realitní, otevřený podílový fond,**  
**Conseq Funds investiční společnost, a.s.**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Rok končící 31. prosince 2013**

**22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**

**(d) Riziko likvidity (pokračování)**

**31. prosince 2013**

tis. Kč	Do 3	3 - 12	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez	Celkem
	měsíců	měsíců			specifikace	
Pohledávky za bankami	6 314	0	0	0	0	6 314
Pohl. za nebank. subjekty	41	0	0	9 800	0	9 841
Dluhové cenné papíry	0	0	78 442	0	0	78 442
Podílové listy	0	0	0	0	1 135	1 135
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	9 000	0	9 000
Ostatní aktiva	186 955	0	0	0	192 233	379 188
<b>Celkem aktiva</b>	<b>193 310</b>	<b>0</b>	<b>78 442</b>	<b>18 800</b>	<b>193 368</b>	<b>483 920</b>
Závazky vůči bankám	75 343	0	0	0	0	75 343
Ostatní pasiva	162 405	794	0	4 750	0	167 949
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	0	0	240 628	240 628
<b>Celkem pasiva</b>	<b>237 748</b>	<b>794</b>	<b>0</b>	<b>4 750</b>	<b>240 628</b>	<b>483 920</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>-44 438</b>	<b>-794</b>	<b>78 442</b>	<b>14 050</b>	<b>-47 260</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2012**

tis. Kč	Do 3	3 - 12	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez	Celkem
	měsíců	měsíců			specifikace	
Pohledávky za bankami	44 574	0	0	0	0	44 574
Pohl. za nebank. subjekty	44	0	0	9 800	0	9 844
Dluhové cenné papíry	0	8 260	13 341	0	0	21 601
Podílové listy	0	0	0	0	12 654	12 654
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	8 956	0	8 956
Ostatní aktiva	2 718	0	0	0	84 589	87 307
<b>Celkem aktiva</b>	<b>47 336</b>	<b>8 260</b>	<b>13 341</b>	<b>18 756</b>	<b>97 243</b>	<b>184 936</b>
Závazky vůči bankám	12	0	0	0	0	12
Ostatní pasiva	1 160	529	0	3 250	0	4 939
Rezervy	0	328	0	0	0	328
Vlastní kapitál	0	0	0	0	179 657	179 657
<b>Celkem pasiva</b>	<b>1 172</b>	<b>857</b>	<b>0</b>	<b>3 250</b>	<b>179 657</b>	<b>184 936</b>
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>46 164</b>	<b>7 403</b>	<b>13 341</b>	<b>15 506</b>	<b>- 82 414</b>	<b>0</b>

## 23 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné jiné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2013.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

*Datum sestavení*

7. března 2014

*Podpis statutárního zástupce*

Ing. Jan Vedral

