

## POLOLETNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

### CONSEQ REALITNÍ, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

(dále jen „Fond“)

INFORMACE KE DNI:

30. června 2022

## OBEČNÉ ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb. za rozhodné období 1. 1. 2022 až 30. 6. 2022

### ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Fond kolektivního investování s označením Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „**Fond**“) v prvním pololetí roku 2022 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 „**Společnost**“).

### ÚDAJE O OSOBÁCH PROVÁDĚJÍCÍCH SPRÁVU MAJEKTU (PORTFOLIO MANAŽERECH, PŘÍPADNĚ EXTERNÍCH SPRÁVCÍCH) FONDU

#### Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Společnosti:

*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 skupiny Conseq kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv.

#### Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Společnosti:

*Ing. Jan Vedral*

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE 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, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti 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, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

## ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU V ROZHODNÉM OBDOBÍ A V DOBĚ, PO KTEROU ČINNOST DEPOZITÁŘE VYKONÁVALI

Depozitářem byla do 31.5.2022 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, 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“). Od 1.6.2022 je depozitářem společnost Conseq Investment Management, a.s., IČ: 264 42 671 se sídlem Praha 1 – Staré Město, Rybná 682/14, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „Depozitář“)

## ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1% HODNOTY 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, Systém krátkodobých dluhopisů provozovaný Českou národní bankou, Centrální depozitář cenných papírů, a.s., Rybná 14, 110 05 Praha 1, 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.

## ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBĚ OPRÁVNĚNÉ POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY,

KTERÁ VYKONÁVALA ČINNOST HLAVNÍHO PODPŮRCE VE VZTAHU K MAJETKU FONDU, V ROZHODNÉM OBDOBÍ A ÚDAJ O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVALA

V rozhodném období nevykonávala žádná osoba ve vztahu k majetku fondu činnost hlavního podpůrce.

## IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI 30. ČERVNA 2022, S UVEDENÍM CELKOVÉ POZIŘOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2022 (v tis. Kč):</i>
<b>Nemovitosti:</b>				
Administrativní budova v Michli	2014	1,54 %	89 571	97 543

Nebytová jednotka Hradec Králové	2021	1,31 %	83 300	83 500
Nebytová jednotka Kamýk	2013	1,28 %	67 266	81 620
Budova Hostivice	2013	1,20 %	Pozemek: 15 536	Pozemek: 16 483
			Budova: 55 913	Budova: 59 472

### Ostatní aktiva:

Peněžní prostředky		43,26 %		2 748 699
--------------------	--	---------	--	-----------

### Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	5,32 %	100	338 337
Účast s rozhodujícím vlivem – FHA Czech, s.r.o.	2019	3,97 %	200	252 200
Účast s rozhodujícím vlivem – Karlovarská park s.r.o.	2016	5,02 %	11	319 159
Účast s rozhodujícím vlivem – Centrum Karviná s.r.o.	2021	2,84 %	174 700	180 770
Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Property Portfolio s.r.o.	2016	2,31 %	144 768	146 670
Účast s rozhodujícím vlivem – Uničov park I s.r.o.	2018	2,57 %	9	163 391
Účast s rozhodujícím vlivem – RP Poděbradská s.r.o.	2021	1,75 %	71 166	111 090
Účast s rozhodujícím vlivem – OC Opatovská s.r.o.	2021	3,30 %	50 366	209 985

### Úvěry:

Úvěr poskytnutý FHA Czech s.r.o.	2019	3,60 %	356 989	228 958
Úvěr poskytnutý Retail park Hradec Králové s.r.o.	2019	3,54 %	254 450	225 010
Úvěr poskytnutý Centrum Karviná s.r.o.	2021	1,85 %	121 360	117 813
Úvěr poskytnutý Uničov park I s.r.o.	2018	1,67 %	132 047	106 175
Úvěr poskytnutý Karlovarská Park s.r.o.	2017	1,52 %	235 341	96 645
Úvěr poskytnutý Accolade PL XIII Sp. z o.o.	2021	5,49 %	334 439	348 771
Úvěr poskytnutý OC Opatovská s.r.o.	2021	3,16 %	233 836	200 591

## ÚDAJE O HODNOTĚ 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.

## ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU,

S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH

Za období 1. 1. 2022 – 30. 6. 2022 činily náklady na úplatu obhospodařování majetku Fondu 44 197 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2022 – 30. 6. 2022 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 499 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2022 – 30. 6. 2022 činily náklady na služby auditora 57 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2022 – 30. 6. 2022 činily náklady na daň z nemovitosti 213 tis. Kč a pojištění nemovitostí 49 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2022 – 30. 6. 2022 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů 12 418 tis. Kč.

## POPIS RIZIK SOUVISEJÍCÍCH S DERIVÁTY, ÚDAJE O KVANTITATIVNÍCH OMEZENÍCH A METODÁCH,

KTERÉ BYLY ZVOLENY PRO HODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S TECHNIKAMI OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU ZA ROZHODNÉ OBDOBÍ

Uvedeno včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Fondu

### Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová 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.

Ve Fondu jsou v současnosti prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Fondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně Komerční banka, a.s., PPF Bank, a.s. nebo Česká spořitelna, a.s.

### Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování aktiv

Závazky 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.

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.

## Metody zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

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

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

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

**ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10% NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ A ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10% NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ**

Fond v rozhodném období nenabyl žádnou novou nemovitost.

## ÚDAJE O CELKOVÉM POČTU PODÍLOVÝCH LISTŮ VYDANÝCH FONDEM, KTERÉ JSOU V OBĚHU KE KONCI ÚČETNÍHO OBDOBÍ

V rozhodném období Fond emitoval 780 772 625 podílových listů z celkového počtu 5 746 881 365 vydaných podílových listů a zároveň odkoupil 234 478 262 podílových listů z 1 920 639 812 kusů celkem odkoupených podílových listů. K datu 30. červnu 2022 bylo v oběhu celkem 3 826 241 553 podílových listů Fondu.

## FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 30. červnu 2022 připadl na jeden podílový list fondový kapitál ve výši 1,6405 Kč.

## ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU V PORTFOLIU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2021	30. června 2022
Pohledávky za bankami	33,51 %	43,26 %
Pohledávky za nebank. subjekty	21,55 %	22,17 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	36,07 %	28,79 %
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	8,80 %	5,71 %
Náklady a příjmy příštích období	0,03 %	0,01 %
Ostatní aktiva	0,04 %	0,06 %

## ROZVAHA ke dni 30. ČERVNA 2022

### Aktiva (v tis. Kč)

Pohledávky za bankami	2 748 699
-----------------------	-----------

<i>v tom: a) splatné na požádání</i>	2 16 555
<i>b) ostatní pohledávky</i>	2 532 144
Pohledávky za nebank. subjekty	1 408 724
<i>v tom: b) ostatní pohledávky</i>	1 408 724
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 829 500
Dlouhodobý hmotný majetek	362 618
Ostatní aktiva	3 793
Náklady a příjmy příštích období	1 000
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6 354 334</b>
<b>Pasiva (v tis. Kč)</b>	
Ostatní pasiva	19 437
Výnosy a výdaje příštích období	20
Rezervy	11 025
Kapitálové fondy	5 362 771
Oceňovací rozdíly z majetku	7 811
Nerozdělený zisk z předchozích období	711 332
Zisk za účetní období	241 938
<b>Pasiva celkem</b>	<b>6 354 334</b>

## OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ

podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

### A. ÚDAJE O KAŽDÉ NEMOVITOSTI V MAJETKU FONDU

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

#### Nemovitost Ostravská brána

Nemovitost: 3 nebytové jednotky v polyfunkčním objektu Ostravská brána

Druh nemovitosti: nebytové prostory (ordinace 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

(dále jen „Nemovitost Ostrava“)

#### Nemovitost Kamýk

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  
(dále jen „Nemovitost Kamýk“).

### **Nemovitost Hostivice**

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  
(dále jen „Nemovitost Hostivice“)

### **Nemovitost Hanusova v Michli**

Nemovitost: Nebytová budova Hanusova v Michli  
Druh nemovitosti: administrativní budova, pozemky  
Adresa: Vokáčova 1413/9, Praha 4 – Michle, PSČ: 140 00  
Název a kód katastrálního území: Michle 727750  
Název a kód obce: Praha 554782  
(dále jen „Nemovitost Hanusova“)

### **Nemovitost Decathlon v Hradci Králové**

Nemovitost: Nebytová jednotka Hradec Králové  
Druh nemovitosti: nebytové prostory, obchodní prostory  
Adresa: Rašínova tř. 1686, 500 02 Hradec Králové  
Název a kód katastrálního území: Pražské předměstí 647101  
Název a kód obce: Hradec Králové 569810  
(dále jen „Nemovitost Decathlon“)

### **Pozemek v Mostě**

Nemovitost: Pozemek Most  
Druh nemovitosti: pozemek, plochy občanského vybavení (O) v návrhu  
Adresa: pozemky parc.č. 4952/42, 4952/83, 4952/89, 4952/110, 4952/185,  
katastrální území Most II, obec Most,  
Název a kód katastrálního území: Most II 699594  
Název a kód obce: Most 567027  
(dále jen „Pozemek Most“)

## **ZÁKLADNÍ INFORMACE O NEMOVITOSTECH, STRUČNÝ POPIS, POPIS ZÁVAD NEMOVITOSTI**

### **Nemovitost Ostrava**

Jedná se o bytový dům postavený v roce 2010, v jehož přízemí jsou umístěny nebytové jednotky. Budova nevykazuje známky poškození a pouze odpovídající opotřebení vzhledem k jejímu stáří a užívání.

### **Nemovitost Kamýk**

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 Hostivice**

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.

### **Nemovitost Hanusova**

Objekt je administrativní budova s pěti nadzemními podlažními a parkovacími místy na pozemcích ve vlastnictví Fondu před objektem. Budova je konstrukčně vystavěna betonovými sloupy a vyzděna cihlovými bloky. Budova byla vystavěna v roce 1998 a v roce 2014 prošla celkovou rekonstrukcí. Technický stav budovy je tedy velmi dobrý a údržba je na vysoké úrovni.

### **Nemovitost Decathlon**

Jedná se o samostatně stojící objekt haly s jedním otevřeným prostorem prodejny/showroomu a vestavěným 2. NP nacházející se východní straně přístupným po kovovém schodišti. Ve 2. NP se nachází zázemí pro zaměstnance, administrativní zázemí a, technologické prostory a vstup na střechu. Objekt je kolaudován, jako prodejna sportovních potřeb. Přílehlé parkoviště má kapacitu 133 parkovacích stání.

### **Pozemek Most**

Spojité pozemek se nachází se na jihovýchodním okraji okresního města Most u hlavní komunikace města Pražská. Nejbližší okolí předmětné nemovitosti je tvořeno na západní straně Retail parkem Most a Hypermarketem Albert a na východní a severní straně zemědělskými plochami. Z jižní strany je předmětná nemovitost ohraničena ulicí Pražská. V širším okolí se dále školy, zastávka tramvaje, čerpací stanice a navazující rezidenční zástavba (panelákové sídliště).

## **ZPŮSOB A POPIS VYUŽITÍ NEMOVITOSTI**

**V případě, že nemovitost není využívána, uvedení důvodu proč není nemovitost využita a záměr, který s touto nemovitostí Fond má.**

### **Nemovitost Ostrava**

nebytová jednotka č. 3330/201 je od 1.8.2018 pronajata společností MALÉ ZDRAVÍ a.s. Druhá nebytová jednotka je pronajata společností STUDIO NORIG s.r.o.

### **Nemovitost Kamýk**

Budova je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi Vivus Kamýk s.r.o. a SPAR Česká obchodní společnost s.r.o (nově Albert Česká republika, s.r.o.) uzavřená dne 21.11.2012. Do práv a povinností pronajímatele vstoupil koupí Nemovitosti Fond. Nájemce prostor využívá jako prodejnu potravin.

### **Nemovitost Hostivice**

Objekt je pronajatý dvěma obchodními společnostmi a to jako prodejna potravin a prodejna masa a masných výrobků.

### **Nemovitost Hanusova**

Administrativní budova je pronajata od 1. 8. 2015 jednomu nájemci - společnosti Broker Trust a.s., se sídlem Hanusova 1411/18, Michle, 140 00 Praha 4, IČ: 26439719.

## **Nemovitost Decathlon**

Obchodní budova je pronajata od 10. 6. 2021 jednomu nájemci - společnosti Decasport s.r.o., se sídlem Türkova 1272/7, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 28972350.

## **Pozemek Most**

K nemovitosti se váže Smlouva o pachtu zemědělské půdy. Momentálně probíhá hledání vhodných příležitosti pro možný budoucí development.

## **ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOST NABYTA DO MAJETKU FONDU** **Došlo-li ke změně účelu, je uveden důvod této změny a dopady této změny na Fond.**

- Pozemek v Mostě byl do fondu pořízen za účelem dalšího rozvoje směřujícího k možnosti zastavení komerční budovou a realizace této zástavby. Pokud by se naskytla vhodná příležitost, Fond by zvážil prodej pozemku v jakékoliv fázi výše uvedeného procesu.
- Všechny ostatní nemovitosti ve Fondu byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

## **ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE**

### **Nemovitost Ostrava**

Nemovitost spravuje společnost ORSA, s.r.o., IČ:60318431, se sídlem 28. října 212/37, Moravská Ostrava, PSČ 702 00.

### **Nemovitost Kamýk**

Společné prostory domu spravuje společnost IKON s.r.o., IČ:45800031, se sídlem Nehvizdská 22/8, Praha 9, PSČ 198 00. Správu jednotky zajišťuje Zlata Černá, IČ:71696946, se sídlem Zbečno 10.

### **Nemovitost Hostivice**

Nemovitost spravuje nájemce společnost Penny Market s.r.o., IČ: 64945880, se sídlem Počernická 257, Radonice, PSČ 250 73

### **Nemovitost Hanusova**

Od 30.7.2015 správu zajišťuje nájemník společnost Broker Trust a.s., IČ: 26439719, se sídlem Dolnokrčská 2029/54a, Praha 4, PSČ 140 00.

### **Nemovitost Decathlon**

Správu nemovitosti zajišťuje společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., IČ: 60112255, se sídlem U Panasonicu 397, Staré Čivice, 530 06 Pardubice.

### **Pozemek Most**

Nemovitost nemá vzhledem ke svému charakteru žádného externího správce. Správu provádí Asset management Obhospodařovatele.

## ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitosti v majetku fondu byly oceněny výnosovou metodou, metodou substanční hodnoty nebo porovnávací metodou

## ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

### Nemovitostní společnost Auto Real Estate Tábor s.r.o.

IČ: 24730262, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „ARE Tábor“)  
ARE Tábor byla založena obhospodařující investiční společností Conseq Funds 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 ARE Tábor a pronájmu těchto nemovitostí společnosti DOLÁK s.r.o. Základní kapitál ARE Tábor činí 10 300 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na ARE Tábor.

### Nemovitostní společnost Rutland Pardubice, a.s.

IČ: 281 73 643, se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1 (dále jen „Rutland“)  
Podíl ve společnosti Rutland byl do majetku Fondu nabyt 22. 4. 2016. Rutland vlastní nebytové jednotky v objektu Pyramida na ulici tř. Míru, Pardubice. V domě se nachází pronajímané obchodní plochy a kancelářské prostory. V současnosti jsou uzavřeny smlouvy o pronájmu s firmami C&A, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a KOSME s.r.o. Základní kapitál Rutland činí 2 000 tis. Kč. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na nemovitostní společnosti Rutland.

### Nemovitostní společnost Auto Real Estate ČB s.r.o.

IČ: 051 93 222 , se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „ARE ČB“)  
Společnost ARE ČB byla založena vkladem 10 000 Kč za účelem koupě nemovitosti autosalónu s úmyslem jejího pronajmutí společností DOLÁK s.r.o.  
V majetku ARE ČB je jedna nemovitost v katastrálním území České Vrbné, LV 472. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 10 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem ARE ČB.  
Společnost DOLÁK s.r.o. uplatnila opci na předčasný odkup obchodního podílu ve společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o.. 30.6.2022 proběhl převod obchodního podílu na společnost DOLÁK s.r.o.

### Nemovitostní společnost Retail Property Portfolio s.r.o.

IČ: 273 51 912, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen RPP“).  
V majetku RPP jsou pozemky a stavby (supermarkety) v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních. Kotevními nájemci jsou společnosti Penny market, s.r.o., Billa, spol. s.r.o. a Norma, k.s. K datu 30.6.2022 jsou všechny nemovitosti ze 100 % pronajaty s výjimkou části prodejny v Klášterci (po řeznictví).

### Nemovitostní společnost Karlovarská park s.r.o.

IČ: 044 68 341, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „Karlovarská park“)  
Fond vlastní 90% podíl v Karlovarská park. Společnost Karlovarská park dne 28.2.2017 nabyla podíl ve společnosti Karlovarská Holding, s.r.o. , v jejímž majetku se nacházel průmyslový a komerční areál Karlovarská business park. V důsledku fúze sloučením přešel na Karlovarská park majetek zanikající společnosti Karlovarská Holding, s.r.o. - business park Karlovarská. Areál se nachází na západním okraji Prahy a představuje areál čítající 11,5 tis. m2 skladových

ploch a 5 tis. m<sup>2</sup> kancelářských ploch. K 30.6.2022 je areál pronajat cca ze 98 % společnostem EvoBus Česká republika, Kettler – LIFEsport, Fresenius, Megadyne, EXX, Lindab, 3. Princova a.s. (výhradní dovozce značky Descente pro ČR a SR a zástupce značek Marker, Dalbello, Völkl pro ČR), Schenk a dalším.

### **Nemovitostní společnost Uničov park I s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park I s.r.o., právním nástupci společnosti Calispela, s.r.o., IČ: 06196705, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, ve výši 90,0 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 9 000 Kč.

Společnost Calispela, s.r.o. byla pořízena jako SPV pro akvizici skladové haly a přílehlých stavebních pozemků v Uničově. K 1.1.2019 došlo k rozdělení společnosti Calispela s.r.o. formou odštěpení sloučením, na základě kterého byla z majetku společnosti odštěpena část jmění, které přešlo na nástupnickou společnost Uničov park II s.r.o.. Právním nástupcem společnosti Calispela, s.r.o. se stala k 1.1.2019 společnost Uničov park I s.r.o.

K 30.6.2022 je areál pronajat jedinému nájemci, kterým je Miele Technika s.r.o.

### **Nemovitostní společnost Uničov park II s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park II s.r.o., IČ: 05690463, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, ve výši 90,0 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 10 800 Kč. Na společnost Uničov park II s.r.o., jakožto nástupnickou společnost, přešla k 1.1.2019 část jmění rozdělované společnosti Calispela s.r.o. v podobě pozemku určeného na development skladové haly v Uničově.

### **Nemovitostní společnost FHA Czech s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti FHA Czech, s.r.o., IČ: 27386813, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, PSČ 110 00, ve výši 100%, byl plně splacen vkladem do základního kapitálu společnosti dne 23.01.2019 ve výši 200 000 Kč. Nemovité věci, které společnost vlastní v pražských Holešovicích, jsou pronajímány jako kancelářské a maloobchodní prostory.

Výše zmíněné nemovitosti jsou rozděleny na 4 budovy. Budova A (bývalý pivovar a úřad) a budova B (bývalá hlavní budova pivovaru) jsou historické objekty, které byly citlivě zrekonstruovány v roce 2004 (B) a 2008 (A). Obě budovy jsou označeny jako kulturní dědictví. Budovy D a E byly postaveny v roce 2008 a slouží primárně jako kancelářské prostory. Přízemí budovy D slouží částečně k maloobchodnímu prodeji.

Prostory jsou pronajaty 27 subjektům, některým z nich pouze parkovací místa. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou. Největším nájemcem je mediální dům CZECH NEWS CENTER, a.s.

### **Nemovitostní společnost Retail Park Hradec Králové s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o., IČ: 07660189, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, ve výši 100%, byl plně splacen vkladem do základního kapitálu společnosti dne 25.02.2019 ve výši 100 000 Kč. N. Nemovité věci, které společnost vlastní v Hradci Králové, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

Jedná se o čtyři budovy retail parku o pronajimatelné ploše 21 025 m<sup>2</sup> s příslušnými pozemky o celkové výměře 159 178 m<sup>2</sup>. V budovách je celkem 19 obchodních jednotek, které jsou plně

obsazené nájemci. Dále jsou pronajímány plochy na reklamním stojanu stojícím na výše zmíněných pozemcích a část pozemků, na které je postavena samoobslužná myčka aut.

Prostory jsou k 30.6.2022 pronajaty 21 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

#### **Nemovitostní společnost RP Poděbradská, s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., IČ: 04918029, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 50 000 Kč byl plně splacen dne 07. 01. 2021. Nemovité věci, které společnost vlastní v Praze- Libni, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory. Prostory jsou k datu ocenění pronajaty 13 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

#### **Nemovitostní společnost Centrum Karviná s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o., IČ: 290 13 879, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 28 733 000 Kč byl plně splacen dne 02.06.2021. Nemovité věci, které společnost vlastní v Karviné, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

#### **Nemovitostní společnost OC Opatovská s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o., IČ: 109 92 782, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 200 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní v pražské městské části Opatov, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory.

#### **Nemovitostní společnost Accolade PL XIII sp. z o.o.**

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. 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..

## **DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE**

**Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostních společností, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období.**

V důsledku vyšší proočkovánosti populace a nástupem mírnější varianty koronaviru nebyl realitní trh začátkem roku 2022 zasažen vládními nařízeními ani přes rekordní přírůstky nakažených. Provoz obchodních jednotek v majetku nemovitostních společností FHA Czech s.r.o., Retail Park Hradec Králové s.r.o., Centrum Karviná s.r.o. a OC Opatovská s.r.o. tedy nebyl v rozhodném období omezen. 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 nájemců 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 dále zvyšovat. Válka na Ukrajině také zasahuje i investorskou nabídku na realitním trhu v ČR. Již nyní ohlašují zejména institucionální investoři z Německa a USA

dočasné zmrazení svých aktivit, což se projevuje ve stagnaci či mírném poklesu cen v některých odvětvích.

V Praze dne 14. srpna 2022,



Ing. Jan Vedral  
předseda představenstva