

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

Conseq realitní, otevřený podílový fond

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365	1
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	38
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	41
■ Účetní závěrka	44

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, a nařízení evropského parlamentu a rady (eu) č. 2015/2365 o transparentnosti obchodů zajišťujících financování a opětovného použití a o změně nařízení (EU) č. 648/2012

A. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Fond kolektivního investování s označením Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „**Fond**“) po celé účetní období roku 2020 obhospodařovala společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 17126 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Investiční společnost**“).

V účetním období Investiční společnost ve vztahu k majetku Fondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků,
- příprava a realizace realitních investic,
- asset management – kontrola správy, jednání s nájemci,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití.

Přehled pozic ve Fondu shrnuje následující tabulka:

Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2020*	ISIN	Rating
Korporátní dluhopis (SGbe2.02/21) ***	1,83%	XS2088027391	A1
Nebytové jednotky Ostrava*	0,30%	n/a	n/a
Nemovitost Kamýk*	2,56%	n/a	n/a
Nemovitost Hostivice*	2,32%	n/a	n/a
Nemovitost Michle*	3,35%	n/a	n/a
Auto Real Estate Tábor s.r.o.**	0,81%	n/a	n/a
Auto Real Estate ČB s.r.o.**	0,96%	n/a	n/a
Rutland Pardubice a.s.**	2,88%	n/a	n/a
Retail Property Portfolio s.r.o.*	4,44%	n/a	n/a
Retail Park Hradec Králové s.r.o.**	17,43%	n/a	n/a
FHA Czech s.r.o.**	15,21%	n/a	n/a
Karlovarská park s.r.o.**	9,47%	n/a	n/a
Uničov park I s.r.o.**	7,56%	n/a	n/a
Uničov Park II s.r.o.*	1,10%	n/a	n/a

* Podíl hodnoty pozice na hodnotě celkových aktiv Fondu

** Pozice zahrnuje hodnotu obchodního podílu a výši úvěru poskytnutého nemovitostní společnosti, včetně příslušenství

*** dle Moody's

Výkonnost k 31. 12. 2020

	Výkonnost
1 měsíc	1,30 %
3 měsíce	2,33 %
6 měsíců	3,20 %
1 rok	5,86 %
Celkem od založení fondu	47,85 %

Hlavní rizika spojená s nemovitostmi

V majetku Fondu jsou tyto nemovitosti:

Nemovitost Kamýk – nebytový prostor č.p. 1000/1 na pozemku parc.č. 1929/2, 1929/33, 1929/36, 1929/34, 1929/41, 1929/42, 1929/49, společné části budovy a pozemků s podílem 138266/283673 – budova č.p. 1000 a pozemky parc.č. 1929/29, vše zapsáno na LV č. 6462, 5942 v k.ú. Kamýk, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha - západ (dále jen „Nemovitost Kamýk“);

Nemovitost Hostivice - budova č.p. 2462 na pozemku parc.č.st. 1326 a parc.č. 521/70, to vše zapsané na LV č. 3078 pro k.ú. Litovice, obec Hostivice, vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ (dále jen „Nemovitost Hostivice“);

Nemovitost Michle – administrativní budova č.p. 1411, č.p. 1412 a č.p. 1413 včetně pozemků, to vše zapsané na LV č. 5653 pro k.ú. Michle, obec Praha, vedeno Katastrálním úřadem hlavní město Prahu (dále jen „Nemovitost Michle“);

Nemovitost Ostrava - nebytové prostory č. 3330/201, č.3330/204 a č. 3330/205 umístěné v polyfunkční budově Ostravská brána č.p. 3330 postavené na pozemku parc. č. 50, včetně spoluvlastnických podílů o velikostech 24387/499807, 5188/499807 a 10956/499807 na společných částech budovy č.p. 3330 a pozemku parc.č. 50, vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okres Ostrava-město (dále jen „Nemovitost Ostrava“).

Riziko stavební závady

Na budově se může projevit stavební závada, v důsledku které nebude možné budovu zcela nebo zčásti využít k jejímu účelu. Stavební závady budou řešeny uplatněním práv z odpovědnosti za vady a není-li to možné nebo účelné, odstraněním závady na náklad Fondu.

Riziko živelní a jiné škodní události

Může dojít k poškození nebo znehodnocení nemovitosti v důsledku živelní události, například povodně nebo záplav, nebo v důsledku vandalizmu. Dopady tohoto rizika snižuje odpovídající pojištění.

Riziko úvěrové (kreditní)

Je možné, že nájemce nemovitosti, která je pronajata, neuhradí řádně nájemné a Fondu vznikne pohledávka za nájemcem. Půjde-li o pohledávku nedobytnou, ztrátu z ní ponese Fond, což se promítne do nižší výkonnosti Fondu a investice do podílových listů Fondu.

Riziko tržní

Cena nemovitosti může v čase kolísat a není vyloučen její pokles pod pořizovací cenu. Aby hodnota majetku Fondu a jeho podílového listu nebyla vystavena riziku náhlé změny v důsledku pohybu v ceně nemovitosti, výbor odborníků určuje cenu nemovitosti v majetku Fondu dvakrát ročně.

Riziko nedostatečné likvidity

Spočívá v tom, že nemovitost nebude zpeněžena včas za přiměřenou cenu a že Fond z toho důvodu nebude schopen dostát svým povinnostem ze žádostí o odkoupení podílových listů, nebo že může dojít k pozastavení odkupování podílových listů vydávaných Fondem.

Hlavní rizika spojená s nemovitostními společnostmi

V majetku Fondu je 100% podíl v nemovitostní společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o., IČ 24730262 a 100% podíl v nemovitostní společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o., IČ 05193222. Dále 100% podíl v nemovitostní společnosti Retail Property Portfolio s.r.o., IČ: 27351912, vlastníci retailové obchodní jednotky v Karlových Varech, Klášterci nad Orlicí, Mariánských Lázních, Litvínově a Ostrově. Majetek fondu zahrnuje i 100% podíl ve spol. Rutland Pardubice a.s., IČ 28173643, vlastníci obchodní prostory v Pardubicích; a 90% podíl v nemovitostní společnosti Karlovarská park s.r.o., IČ 04468341, která vlastní skladový areál Karlovarská business park na západním okraji Prahy. Fond dále vlastní i 90% podíly ve společnostech Uničov park I s.r.o., IČ 06196705, vlastníci výrobní halu v Uničově, a Uničov park II s.r.o., IČ 05690463, vlastníci pozemek k budoucímu developmentu v Uničově, a 100 % podíly ve společnostech FHA Czech, s.r.o., IČ 27386813, vlastníci kancelářské a retailové prostory v pražských Holešovicích a Retail Park Hradec Králové s.r.o., IČ 07660189, vlastníci retailový park v Hradci Králové.

Riziko selhání nemovitostní společnosti

Selháním se rozumí neschopnost nemovitostní společnosti plnit řádně své dluhy. V důsledku selhání může poklesnout hodnota podílu Fondu v této společnosti a hodnota podílového listu Fondu. K selhání nemovitostní společnosti může dojít z důvodu realizace rizik spojených s nemovitostmi v majetku nemovitostní společnosti nebo z jiných příčin.

Riziko tržní

Cena účasti v nemovitostní společnosti může v čase kolísat v důsledku změn v cenách nemovitostí v majetku společnosti. Jinak platí, co je k tomuto riziku řečeno u nemovitostí v majetku Fondu.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity spočívá v tom, že podíl v nemovitostní společnosti nebude možné zpeněžit včas za přiměřenou cenu. Jinak platí, co je k tomuto riziku řečeno u nemovitostí v majetku Fondu.

Klíčové ukazatele	k 31. 12. 2020
Fondový kapitál na PL	1,4785
Objem fondu (Fondový kapitál)	3 085 842 tis. Kč
Počet pozic v portfoliu (cenné papíry, reality a nemovitostní společnost)	14
Celková nákladovost	1,61 % z průměrné čisté hodnoty aktiv fondu
Maximální výkonnost (1R)	7,92 %
Minimální výkonnost (1R)	- 3,92 %
Indikátor syntetického výnosu a rizika (SRRI)	1,9037 %
Riziková třída (škála 1-7)	2

B. CELKOVÝ POČET PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU,
které jsou v oběhu ke konci účetního období a které byly vydány a odkoupeny v účetním období

V roce 2020 bylo vydáno 709 642 433 podílových listů a odkoupeno 671 112 130 podílových listů Fondu. K 31. prosinci 2020 bylo v oběhu 2 078 708 690 podílových listů Fondu.

C. FONDOVÝ KAPITÁL PŘÍPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 31. prosinci 2020 připadal na jeden podílový list Fondu fondový kapitál ve výši 1,4785 Kč.

D. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky za bankami	29,39%	21,60%
Pohledávky za nebankovními subjekty	29,68%	31,68%
Dluhové cenné papíry	1,83%	6,94%
Účasti s rozhodujícím vlivem	30,20%	28,81%
Dlouhodobý hmotný majetek	8,53%	9,26%
Ostatní aktiva a Náklady příštích období	0,37%	1,71%

E. VÝVOJ AKTIV FONDU

Nemovitostní aktiva Fondu byla oceněna ke konci účetního období v souladu se statutem Fondu a Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“):

- Nebytové jednotky v Ostravě – hodnota nemovitosti mírně vzrostla
- Nemovitost Kamýk – hodnota nemovitosti poklesla
- Nemovitost Hostivice – hodnota nemovitosti vzrostla,

- Nemovitost Michle – došlo k mírnému růstu hodnoty nemovitosti,
- Auto Real Estate Tábor s.r.o. – hodnota společnosti mírně vzrostla,
- Auto Real Estate ČB s.r.o. – hodnota společnosti mírně vzrostla
- Retail Property Portfolio s.r.o. – hodnota nemovitostí vzrostla
- Rutland Pardubice a.s. – hodnota nemovitostí vzrostla
- Karlovarská park, s.r.o. – hodnota nemovitostí společnosti vzrostla
- Uničov park I s.r.o. – hodnota nemovitostí poklesla
- Uničov park II s.r.o. – hodnota nemovitosti zůstala stejná
- FHA Czech s.r.o. – hodnota nemovitosti vzrostla
- Retail Park Hradec Králové s.r.o. – hodnota nemovitosti vzrostla

F. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2018	1 950 549 956	1,3111
31. 12. 2019	2 848 084 030	1,3967
31. 12. 2020	3 085 841 648	1,4785

G. VÝSLEDNÝ OBJEM POHLEDÁVEK VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Fondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Pohledávky z FX derivátů	1 235 146 950	8 982 465

H. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

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

Finanční aktiva Fondu měli na starost portfolio manažeři Ing. Jan Vedral a Ing. Jan Schiller, nefinanční aktiva fondu Ing. Jan Vedral a Mgr. Vladan Kubovec.

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes Moneta Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. V Investiční společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management na pozici junior analytika. Nyní pro Investiční společnost vykonává činnost portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejíciho se na asset alokaci a řízení klientských portfolií.

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s. V rámci skupiny Conseq je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv.

I. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 3608 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Depozitář**“).

J. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU,

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % majetku Fondu

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu zajišťuje Depozitář, který dále pověřil úschovou nebo jiným opatrováním zahraničních investičních nástrojů podle druhu investičního nástroje, země emitenta a trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen, následující společnosti: CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, company number 0806.743.159, a banky z bankovní skupiny UniCredit (zejména UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko, a Bank Polska Kasa Opieky S.A., ul. Grzybowska 53/57, 00-950, Warsaw, Polsko). Depozitář má zřízeny účty cenných papírů u uvedených subjektů a na těchto účtech cenných papírů jsou odděleně evidovány cenné papíry klientů (tedy i Fondu) od cenných papírů Depozitáře. Za tímto účelem vede Depozitář ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti.

K. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu nevykonávala v rozhodném období žádná osoba.

L. IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této výroční zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2020
Pohledávky za bankami	918 363	918 363
Pohledávky za nebankovními subjekty	927 686	927 686
Dluhové cenné papíry	56 000	57 120
Účasti s rozhodujícím vlivem	409 810	943 814
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitost Kamýk	67 266	79 950
Nemovitost Hostivice	71 816	72 596
Nebytové jednotky v Ostravě	20 957	9 560
Nemovitost Michle	95 832	104 577

Cenné papíry

Produkt	ISIN	Hodnota pořízení (Kč)	Tržní hodnota (Kč)	Vyplacené výnosy	Majetek %
Korporátní dluhopis (SGbe2.02/21)	XS2088027391	56 000 000,00	57 120 000,00	0,00	1,83

Nemovitosti

a) Nemovitost Ostrava - ordinace dětského lékaře

Identifikace nemovitosti

- Nebytová jednotka č. 3330/201, umístěná v 1. nadzemním podlaží a 1. zvýšeném nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 8, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 24387/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 24387/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost Ostravská brána byla nabyta do majetku Fondu za účelem pronájmu. Návrh na vklad do katastru nemovitostí byl podán dne 30. 11. 2010 a nemovitost byla do katastru zapsána 4. 1. 2011. Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří nemovitosti.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

ORSA, s.r.o., sídlem Ostrava, 28. října 212/37, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Marek Pohl, MRICS, výnosovou metodou.

b) Nemovitost Ostrava – kancelář

Identifikace nemovitosti

- Nebytová jednotka č. 3330/205, umístěná v 1. nadzemním podlaží a 1. zvýšeném nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 10, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 10956/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 10956/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava;
- Nebytová jednotka č. 3330/204, umístěná v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 3330, postaveném na pozemku parc.č. 50, k.ú. 713520 Moravská Ostrava, okres Ostrava-město, obec Ostrava, ul. Biskupská 10, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5188/499807 na společných částech domu č.p. 3330, na pozemku parc.č. 50 k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava,, část obce Moravská Ostrava a spoluvlastnického podílu o velikosti 5188/499807 na pozemku parc. č. 50 (druhem zastavěná plocha), v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, část obce Moravská Ostrava.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Obě nebytové jednotky č. 3330/204 a 3330/205 byly pronajaty společností STUDIO NORDIG s.r.o. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 35235, IČ28623258, se sídlem: Hlavní 12, 747 64 Horní Lhota.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost Ostravská brána je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti Ordinance dětského lékaře (nebytová jednotka č. 3330/201) uzavřené s nájemcem MALÉ ZDRAVÍ a.s., zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. B, vložka 10900, IČ: 01881621, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec. povinnosti vlastníků pozemku parc.č. 50, k.ú. Moravská Ostrava strpět veřejný průchod (třetích osob) po chodníku při Kostelní ulici v šířce 1200 mm od obrubníku veřejné komunikace a průchodem z Kostelního náměstí směrem k Biskupské zahradě do Biskupské ulice;
- povinnosti vlastníků nebytových jednotek 300, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 v 1.PP, 1.NP a 1.ZNP umožnit trvalý přístup do společných částí domu a k technologickým zařízením, trubním rozvodům, kabelům elektro, ovládacím armaturám a seřizovacím ventilům a požárními uzávěrům (klapky, ucpávky, apod.) za účelem jejich oprav, údržby a seřizování;
- práva vlastníků domu č.p.3330 na pozemku parc.č. 50, k.ú. Moravská Ostrava vstupu a vjezdu na pozemek parc.č.3478/4 za účelem údržby, provozu a oprav vodovodní a kanalizační přípojky pro dům č.p.3330, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 2. 8. 2010;
- práva vlastníků nebytové jednotky č. 3330/300 halové garáže používat sjezd z Biskupské ulice do podzemní halové garáže umístěný na pozemku č. 4236/1 (místní komunikace ve vlastnictví statutárního města Ostrava), a povinnost zajistit úklid a údržbu tohoto sjezdu;
- povinnosti vlastníků domu strpět umístění výměňkové stanice a měřidla ve vlastnictví společnosti Dalkia Česká republika a.s., IČ45193410, v místnosti výměňkové stanice v 1.PP domu č.p.3330 a umožnit přístup k tomuto zařízení za účelem kontroly, odečtů měřících zařízení, servisu, údržby a jejich obnovy;
- věcného břemene uložení kabelového vedení, chůze a jízdy za účelem údržby, oprav, změn nebo rekonstrukci k tíži pozemku parc. číslo 50 k.ú. Moravská Ostrava a domě č.p. 3330, ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02, Děčín 2 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2004.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odpovídá jejímu stáří.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

ORSA, s.r.o., sídlem Ostrava, 28. října 212/37, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Marek Pohl, MRICS, výnosovou metodou.

c) Nemovitost Kamýk

Identifikace nemovitosti

Nebytová jednotka č. 1000/1, p.č. 1929/2, 1929/33, 1929/36, 1929/34, 1929/41, 1929/42, 1929/49, společné části budovy a pozemků s podílem 138266/283673 – budova č.p. 1000 a pozemky p.č.: 1929/29 vše zapsáno v k.ú. Kamýk, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha - západ na LV č. 6462, 5942.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společnosti Albert Česká republika, s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost byla do majetku fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Jednotka je předmětem nájmu na základě původní nájemní smlouvy mezi společnostmi Vivus Kamýk s.r.o. a SPAR Česká obchodní společnost s.r.o. (nyní Albert Česká republika, s.r.o.) Nemovitost Kamýk je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

Zlata Černá, sídlem Zbečno 10, PSČ 270 24, IČ: 716 96 946

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Martin Vyšný výnosovou metodou.

d) Nemovitost Hostivice

Identifikace nemovitosti

Nebytový dům č. p. 2462, jedná se o neoplocené pozemky p.č. st. 1326 a p.č. 521/70 a budovu na parcele č. 1326. Celková výměra pozemků je 7 800 m², z toho zastavěná plocha domu je 1 931 m²;

vše zapsáno v k.ú. Litovice, obec Hostivice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ na LV č. 3078.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společností Penny Market, s r.o. a ZEMAN maso-uzeniny, a.s..

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Budova je předmětem nájmu na základě nájemních smluv.:

- nájemní smlouvy mezi Impuls Leasing – Real - Estate s.r.o. a Penny Market s.r.o.;
- nájemní smlouvy mezi Leasing - Real Estate s.r.o. a M.U.S.P. s.r.o.

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

- věcné břemeno zřízení a provozování vedení, opravy a údržby Podzemního komunikačního zařízení v rozsahu dle geom. plánu č. 942-32/2012 pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ:04084063;
- věcné břemeno umístění stavby STL plynovodu a přípojek, zajištění provozu a údržby v rozsahu dle GP 946-2009014/2009 pro Pražská plynárenská Distribuce a.s., člen koncernu Pražská plynárenská a.s., U Plynárny 500/44, Praha, IČ: 274 03 505.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

Společnost Penny Market, s r.o., sídlem Praha – Radonice, Počernická 257, PSČ 250 73, IČ: 649 45 880

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík výnosovou metodou.

e) Nemovitost Michle

Identifikace nemovitosti

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

- Pozemek p.č. 558/5 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/6 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/7 – ostatní plocha o výměře 84 m².

Vše zapsáno v k.ú. Michle, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na LV č. 5653.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je pronajata společnosti Broker Trust, a.s.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost byla do majetku Fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí nemovitosti došlo na základě kupní smlouvy ze dne 10. 11. 2014 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Honister SE, IČ 242 595 43, se sídlem Praha 3, Havlíčkovo náměstí 2859/12, 130 00.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík výnosovou metodou.

Podíly v nemovitostních společnostech a pohledávky za nebankovními institucemi

a) Auto Real Estate Tábor s.r.o.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11000, IČ: 247 30 262. V majetku společnosti je jedna nemovitost na katastrálním území Tábor, LV 7226. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 9 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem společnosti.

Identifikace nemovitosti

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

Vše zapsáno v k.ú. Tábor, obec Tábor, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor na LV č. 7226.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost byla v roce 2011 pronajata společností DOLÁK s.r.o., se sídlem Příbram, Dubno, Evropská 126, 261 01, IČ: 256 22 633. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 9. 5. 2011. Doba nájmu je stanovena na dobu určitou do doby, kdy dojde k zániku smlouvy o budoucí smlouvě o převodu obchodního podílu ze dne 9. 5. 2011, nejpozději však do 31.7.2026, kterou uzavřeli Conseq investiční společnost, a.s. IČ: 27911497, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05 na účet Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq investiční společnost, a.s. (jako budoucí převodce) a nájemce (jako budoucí nabyvatel) za účelem nabytí 100 % obchodního podílu na společnosti pronajímatele.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci Nemovitost byl do majetku fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě kupní smlouvy ze dne 9. 5. 2011 mezi Auto Real Estate Tábor s.r.o. a společností AAA Auto a.s., IČ 266 99 648, se sídlem Hostivice, Husovo náměstí 14, 253 01 (společnost byla k 1. listopadu 2015 vymazána z obchodního rejstříku). Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633;
- podnájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené mezi nájemcem DOLÁK s.r.o., a podnájemcem Imortex s.r.o., se sídlem Kaprova 42/14, Praha, 110 00, IČ: 242 30 413;
- věcného břemene vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace ve prospěch společnosti Jihočeský vodárenský svaz, S.K. Neumanna 292/19, České Budějovice, 370 01, IČ: 490 21 117, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene;
- věcného břemene vedení kanalizačního potrubí s právem vstupu a vjezdu za účelem oprav této kanalizace ve prospěch společnosti Město Tábor, Žižkovo náměstí 2/2, Tábor, 390 01, IČ: 002 53 014, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene;
- zástavního práva zajišťujícího pohledávky Investiční společnosti na účet Fondu ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 28. 7. 2011.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

Správu zajišťuje nájemník, společnost DOLÁK s.r.o.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Martin Vyšný výnosovou metodou.

b) Auto Real Estate ČB s.r.o.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 051 93 222. V majetku společnosti je jedna nemovitost na katastrálním území České Vrbné, LV 472. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 10 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem společnosti.

Identifikace nemovitosti

- Pozemek p.č. 166/15 – orná půda o výměře 1537 m²;
- Pozemek p.č. 194/10 – orná půda o výměře 26 m²;
- Pozemek p.č. 195/11 – trvalý travní porost o výměře 2230 m²;
- Pozemek p.č. 195/41 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1090 m², jehož součástí je stavba č.p. 2354 – jiná stavba.

Vše zapsáno v k.ú. České Vrbné, obec České Budějovice, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice na LV č. 472.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost byla v roce 2017 pronajata společností DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 11. 7. 2016. Doba nájmu je stanovena na dobu určitou do doby, kdy dojde k zániku smlouvy o budoucí smlouvě o převodu obchodního podílu ze dne 11. 7. 2016, nejpozději však do 31. 7. 2026, kterou uzavřeli Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ: 24837202, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005, jednající na účet podílníků podílového fondu: Conseq realitní, otevřený podílový fond (jako budoucí převodce) a nájemce (jako budoucí nabyvatel) za účelem nabytí 100 % obchodního podílu na společnosti pronajímatele.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci Nemovitost byl do majetku fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě kupní smlouvy ze dne 11. 7. 2016 mezi Auto Real Estate ČB s.r.o. a společností DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633. Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem DOLÁK s.r.o., se sídlem Evropská 126, Příbram, Dubno, 261 01, IČ: 256 22 633;
- věcného břemene užívání za účelem zřízení/uložení/provozu, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení dle geom. pl. č. 571-146/2005 ve prospěch společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, Žižkov, Praha, 130 00, IČ: 040 84 063, na základě smlouvy o zřízení věcného břemene.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

Správu zajišťuje nájemník, společnost DOLÁK s.r.o.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Martin Vyšný výnosovou metodou.

c) Rutland Pardubice a.s.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 281 73 643. V majetku nemovitostní společnosti jsou nebytové jednotky č. 92/101, 92/102, 92/103, 92/201 a 92/202 zapsané na LV 67433, katastrální území Pardubice, obec Pardubice.

Identifikace nemovitosti

- Nebytová jednotka č. 92/101 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 1505,73 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/102 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 76,47 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/103 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 70,64 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/201 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 150 m² v budově č.p. 92;
- Nebytová jednotka č. 92/202 – jiný nebytový prostor o podlahové ploše 1816,11 m² v budově č.p. 92.

Vše zapsáno v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice na LV č. 67433.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

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

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

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitost byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o koupi akcií ze dne 22. 4. 2016 mezi Investiční společností a různými akcionáři.

Nemovitost je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem C & A Moda, s.r.o., se sídlem Brno, Starobrněnská 337/8, 602 00, IČ: 250 67 583;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem KOSME s.r.o., se sídlem Pardubice, Staňkova 1322, 530 02, IČ: 287 82 739;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha, Želetavská 1525/1, 140 92, IČ: 649 48 242.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

Od 16.1.2017 zajišťuje správu nemovitosti společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., se sídlem U Panasonicu 397, Pardubice-Staré Čívce, PSČ 530 06, zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka B 1037 IČ/DIČ: 601 12 255, CZ 601 12 255, na základě Příkazní smlouvy o zajištění služeb facility managementu a výkonu správy objektů.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Marek Pohl, MRICS výnosovou metodou.

d) Retail Property Portfolio s.r.o.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 273 51 912. V majetku společnosti jsou pozemky a stavby v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitost Horní Litvínov

- Pozemek parc.č. 2446/37 o výměře 1339 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 2446/8 o výměře 1061 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 2446/38 o výměře 2853 m² - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 3071 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov.

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Pozemek parc.č. 1059/1 o výměře 1429 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1059/2 o výměře 2356 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/3 o výměře 6 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1059/4 o výměře 696 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/5 o výměře 157 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/6 o výměře 44 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc.č. 1059/7 o výměře 367 m² - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 446 pro k.ú. Klášterec nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří.

Nemovitost Ostrov nad Ohří

- Pozemek parc.č.st. 2910 o výměře 1300 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1373 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 511/5 o výměře 3001 m² - ostatní plocha.

Vše vedeno na LV č. 2570 pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov.

Nemovitost Karlovy Vary

- Pozemek parc.č. 1106/6 o výměře 1450 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č.p. 649 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1106/5 o výměře 3312 m² - ostatní plocha;

Vše vedeno na LV č. 1034 pro k.ú. Drahovice, obec Karlovy Vary.

Nemovitost Mariánské Lázně

- Pozemek parc.č.st. 722 o výměře 1397 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 676 - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 141/15 o výměře 518 m² - zahrada;
- Pozemek parc.č. 141/30 o výměře 4010 m² - zahrada.

Vše vedeno na LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost Karlovy Vary:

- Nájemní smlouva se společností BILLA, spol. s r.o. (nástupce Plus-Discount spol. s r.o.).

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností NORMA, k.s.

Nemovitost Horní Litvínov

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.).

Nemovitost Mariánské Lázně

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.).

Nemovitost Ostrov nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.).

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 26. 10. 2016 mezi Investiční společností na účet Fondu a protistranami HOPI HOLDING a.s., AMC Verwaltungsgesellschaft mbH a MRW Beteiligungsgesellschaft mbH.

Nemovitosti jsou prosté jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem NORMA, k.s., se sídlem Malešice, Tiskařská 599/12, 108 00, IČ: 471 14 789;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem BILLA, spol. s r.o., se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, 251 01, IČ: 006 85 976;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Penny Market s.r.o. (nástupce Plus-Discout spol. s r.o.), se sídlem Radonice, Počernická 257, 250 73, IČ: 649 45 880;
- věcného břemene chůze a jízdy ze dne 28. 12. 1995 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 3071 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov;
- věcného břemene jízdy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;
- věcného břemene přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, 405 02, IČ: 247 29 035 k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;
- věcného břemene chůze a jízdy a stání motorových vozidel dle GP č. 681-16/98 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 2570 pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Od 1.11.2017 zajišťuje správu Zlata Černá, IČ: 71696946, se sídlem Zbečno 10, 270 24 na základě Příkazní smlouvy o zajištění služeb facility managementu a výkonu správy objektů.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík výnosovou metodou.

e) Karlovarská park s.r.o.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 044 68 341. 90% podíl v nemovitostní společnosti byl pořízen pro účely akvizice skladového areálu Karlovarská business park. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 367, k.ú. Ruzyně, obec Praha. Část nemovitostí zapsaných na LV č. 172, k.ú. Ruzyně, obec Praha, k 31.12.2020 ve vlastnictví MUDr. Bohumily Rousové, třída Legií 276, 39301, Pelhřimov, je dlouhodobě pronajata společnosti Karlovarská park s.r.o.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 367

- Pozemek parc.č. 1217/1 o výměře 15 893 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1217/16 o výměře 2 983 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 211 – průmyslový objekt
- Pozemek parc.č. 1217/17 o výměře 539 m² – zahrada
- Pozemek parc.č. 1217/18 o výměře 7 424 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1091
- Pozemek parc.č. 1218 o výměře 270 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1219 o výměře 49 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1221 o výměře 3 168 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1222 o výměře 259 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc.č. 1223 o výměře 316 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/3 o výměře 7 071 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/27 o výměře 67 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1041
- Pozemek parc.č. 1224/50 o výměře 7 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení
- Pozemek parc.č. 1224/51 o výměře 2 178 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077
- Pozemek parc.č. 1224/52 o výměře 86 m² – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/53 o výměře 33 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – stavba technického vybavení
- Pozemek parc.č. 1224/54 o výměře 1 826 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1077
- Pozemek parc.č. 1224/56 o výměře 4 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/2 o výměře 1 347 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/8 o výměře 10 467 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1226/29 o výměře 50 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/3 o výměře 445 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1291/6 o výměře 325 m² – zahrada
- Pozemek parc.č. 2202/1 o výměře 384 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/2 o výměře 88 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/6 o výměře 107 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2202/7 o výměře 7 m² – vodní plocha
- Pozemek parc.č. 2970/10 o výměře 69 m² – ostatní plocha

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 172

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

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností BigBoard Praha, a.s.
- Nájemní smlouva se společností CETIN a.s.
- Nájemní smlouva se společností EvoBus Česká republika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LIFEsport, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LINDAB s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností MEGADYNE CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EXX HOLDING a.s.
- Nájemní smlouva se společností Schenck Process s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SeCesPol - CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností 3. Princova a.s.
- Nájemní smlouva se společností LOG-IN CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Conseq Investment Management, a.s.
- Nájemní smlouva se společností JIMI - Dlouhý spol. sr.o.
- Nájemní smlouva se společností I.D.M.S. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Olympus Czech Group, s.r.o., člen koncernu

- Nájemní smlouva se společností Accolade, s.r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K transakci došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 29.07.2016 mezi Investiční společností na účet Fondu a protistranou, společností Accolade Holding, a.s., Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8, IČ: 286 45 065

Na Nemovitosti vážnou následující práva třetích osob:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem BigBoard Praha, a.s., se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, , IČ: 24226491;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem CETIN a.s., se sídlem Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ: 04084063;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem EvoBus Česká republika s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 211/10, PSČ 16100, IČ: 25657704;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o., se sídlem Praha 6, Evropská 423/178, PSČ 16000, IČ: 45790884;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem LIFEsport, s.r.o., se sídlem Krásno, Hlavní 129, okres Sokolov, PSČ 35747, IČ: 25235737;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem LINDAB s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 1081/6, PSČ 16100, IČ: 49613332;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem MEGADYNE CZ s.r.o., se sídlem Na hůrce 1077/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČ: 26470438;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem EXX HOLDING a.s., se sídlem Karlovarská 1104/14, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČ:25773411;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Schenck Process s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na hůrce 1041/2, PSČ 16100, IČ: 41692292;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem SeCesPol - CZ, s.r.o., se sídlem Praha 6 - Ruzyně, Na Hůrce 1041/2, PSČ 16100, IČ: 25148770;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem 3. Princova a.s., se sídlem Praha 5 - Smíchov, Pecháčkova 1244/7, PSČ 15000, IČ: 25717707;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem LOG-IN CZ s.r.o., se sídlem Doubravice 106, 533 53 Pardubice, IČ: 25955985;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 26442671;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem JIMI-Dlouhý spol. sr.o., se sídlem Praha 5 - Lochkov, Za Ovčínem 173, PSČ 15400, IČ: 25128264;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem I.D.M.S. s.r.o., se sídlem Na hůrce 1091/8, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČ 24279170
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené se společností Olympus Czech Group, s.r.o., člen koncernu, se sídlem Praha – Praha 6, Evropská 176, PSČ 16041, IČ 27068641;
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené se společností Accolade, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 27851371

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2020 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Marek Pohl, MRICS výnosovou metodou.

f) Uničov park I s.r.o.

Identifikace společnosti

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

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

Identifikace nemovitostí:

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

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

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí

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

- nájemní smlouva k nemovitosti uzavřená s nájemcem Miele technika s.r.o., se sídlem Šumperská 1348, 783 91 Uničov, IČ: 26307391;
- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2020 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík výnosovou metodou.

g) Uničov park II s.r.o.

Identifikace společnosti

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

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

Identifikace nemovitostí:

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

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

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

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem developmentu skladové haly v Uničově, jejího následného držení, provozování a inkasování nájemného.

Na Nemovitosti vážnou následující práva třetích osob:

- nájemní smlouva k části nemovitosti uzavřená s nájemcem Miele technika s.r.o., se sídlem Šumperská 1348, 783 91 Uničov, IČ: 26307391;
- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2020 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

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

Účel nabytí nemovitostí:

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

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík metodou porovnání.

h) FHA Czech, s.r.o.

Identifikace společnosti:

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

Identifikace nemovitostí:

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

- Pozemek parc. č. 708/18 o výměře 555 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp.1589
- Pozemek parc. č. 715/1 o výměře 68 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/2 o výměře 78 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/3 o výměře 30 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589
- Pozemek parc. č. 716/1 o výměře 378 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 800 – jiná stavba
- Pozemek parc. č. 716/3 o výměře 3423 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1584
- Pozemek parc. č. 716/5 o výměře 486 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 716/6 o výměře 7 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589
- Pozemek parc. č. 717/1 o výměře 287 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 717/2 o výměře 71 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 717/3 o výměře 12 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 717/4 o výměře 20 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 717/5 o výměře 55 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 717/7 o výměře 12 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc. č. 717/11 o výměře 468 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588
- Pozemek parc. č. 717/12 o výměře 5 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek parc. č. 717/13 o výměře 34 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588

Všechny pozemky se nacházejí na památkově chráněném území.

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

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

- Nájemní smlouva se společností ATODA Telemarketing, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.
- Nájemní smlouva se společností MEGAPIXEL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Avion58, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností CZECH NEWS CENTER, a.s.
- Nájemní smlouva s nájemcem Jitka Hanusová
- Nájemní smlouva se společností All Sports, a.s.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie market, s.r.o.
- Nájemní smlouva s nájemcem JUDr. Jan Krůta
- Nájemní smlouva se společností VanCo.cz, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Corporate parity, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Trakm8, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Direct echo, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Direct Fidoo a.s
- Nájemní smlouva se společností Direct pojišťovna, a.s.

- Nájemní smlouva se společností R.U.R., a.s.
- Nájemní smlouva se společností REYNAERS ALUMINIUM, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VIGO Investment, a.s.
- Nájemní smlouva se společností CIVOP s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EKOVUK MEDI, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Food House, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva s Kristýnou Kadlecovou
- Nájemní smlouva OKIN FACILITY a.s.
- Nájemní smlouva s Vlastou Vítkovou
- Nájemní smlouva se společností VSHosting s.r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti FHA, s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 10.01.2019 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Cup III S.à r.l. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti FHA Czech, s.r.o.

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem ATODA Telemarketing, spol. s.r.o. se sídlem Lidická tř. 2331/6a, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice, IČ: 48115916
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. se sídlem Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 – Libeň, IČ: 04084063
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem MEGAPIXEL, s.r.o. se sídlem Komunardů 1584/42, 170 00 Praha 7 – Holešovice, IČ: 25431927
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Albert Česká republika, s.r.o. se sídlem Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 – Jinonice, IČ: 44012373
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Avion58, s.r.o. se sídlem Mělnická 582/13, 150 00 Praha 5 – Malá Strana, IČ: 24832235
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem CZECH NEWS CENTER, a.s. se sídlem Komunardů 1584/42, 170 00 Praha 7 – Holešovice, IČ: 02346826
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Jitka Hanusová se sídlem Chodská lhota 38, 345 06 Kdyně, IČ: 08622817
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem All Sports, a.s. se sídlem Blanenská 1996/12a, 664 34 Kuřim, IČ: 26770164
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem dm drogerie market, s.r.o. se sídlem Jeronýmova 1485/19, 370 01 České Budějovice 6, IČ: 47239581
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem JUDr. Jan Krůta se sídlem Nepomuckých 763/18, 199 00 Praha 9 – Letňany, IČ: 72498978
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Corporate parity, s.r.o. se sídlem U průhonu 1588/11a, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ: 02871408

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem VanCo.cz, s.r.o. se sídlem se sídlem Vojtěšská 231/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČ: 25762702
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Trakm8, s.r.o. se sídlem se sídlem U Průhonu 1588/11a, 170 00 Praha 7, IČ: 25676105
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Direct echo, s.r.o. se sídlem se sídlem U průhonu 1589/13a, 170 00 Praha – Holešovice, IČ: 02698692
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Direct Fidoo a.s. , a.s. se sídlem se sídlem U průhonu 1589/13a 170 00 Praha – Holešovice, IČ: 28145780
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Direct pojišťovna, a.s.. se sídlem se sídlem Nové Sady 996/25, 602 00 Brno – Staré Brno, IČ: 25073958
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem R.U.R., a.s. se sídlem U Průhonu 1589/13a, 17000 Praha 7 – Holešovice, IČ: 24804746
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem REYNAERS ALUMINIUM, s.r.o. se sídlem U průhonu 1589/13a 170 00 Praha – Holešovice, IČ: 63990091
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem VIGO Investment, a.s. se sídlem U průhonu 1589/13a 170 00 Praha – Holešovice, IČ: 02243920
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem CIVOP s.r.o. se sídlem K lindě 700/3, Satalice, 190 15 Praha 9, IČ: 48115398
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem EKOVIK MEDI, s.r.o. se sídlem Praha - Holešovice, Na Maninách 1590, PSČ 17000, IČ: 28609638
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Food House, s.r.o. se sídlem Přístavní 531/24, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ: 05560055
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem GECO, a.s. se sídlem Praha 8, Pod Čimickým hájem 190/11, PSČ 18100, IČ: 63080737
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, IČ: 45317054
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Kristýnou Kadlecovou se sídlem Šaldova 219/1, Praha 8, 186 00, IČ: 88275990
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem OKIN FACILITY a.s. se sídlem Velkopřevorské náměstí 488/5, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČ: 27102378
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Vlastou Vítkovou se sídlem Na Maninách 50, Praha 7, 170 00, OP:202738910
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem VSHosting s.r.o. se sídlem Sodomkova 1579/5, Hostivař, 102 00 Praha 10, IČ: 61505455
- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2020 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Nám. Republiky 1a 1079, 110 00 Praha 1 – Nové město, IČ: 25759604

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Martin Vyšný výnosovou metodou.

i) Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Identifikace společnosti

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

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

Identifikace nemovitostí:

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

- Pozemek St. parc.č. 4319 o výměře 10498 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – obchod
- Pozemek St. parc.č. 4350 o výměře 5414 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4351 o výměře 3488 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4389 o výměře 2302 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek parc.č. 1323/21 o výměře 75 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 1364/5 o výměře 192 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/161 o výměře 495 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/167 o výměře 266 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1365/228 o výměře 231 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/266 o výměře 106 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/5 o výměře 197 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/12 o výměře 404 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/17 o výměře 15 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/18 o výměře 357 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/19 o výměře 109 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/23 o výměře 25 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/24 o výměře 5 582 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/27 o výměře 2 060 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/28 o výměře 2 649 m² – trvalý travní porost

- Pozemek parc.č. 1547/4 o výměře 2 603 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/1 o výměře 96 479 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/5 o výměře 2 635 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/44 o výměře 2 962 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/71 o výměře 118 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/81 o výměře 2 219 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/86 o výměře 2 320 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/87 o výměře 3 062 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/90 o výměře 598 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/91 o výměře 50 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1565/99 o výměře 4 500 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/128 o výměře 4 556 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1889/26 o výměře 25 m² – ostatní plocha

Nemovitosti k.ú. Březhrad, LV č. 201:

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

Popis závad

K 31. 12. 2020 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností ASKO-NÁBYTEK, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ZooshopXXL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností DEICHMANN-OBUV, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie markt, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Electro World, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností HM Studio, a.s.
- Nájemní smlouva se společností HOME ART, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KiK Textil a Non-food, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KK Home Design s.r.o. (ORESI)
- Nájemní smlouva se společností NEW YORKER CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PerfectWash, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPORTISIMO, s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností STAHLGRUBER CZ, s.r.o. (od 31.12.2020 Swiss Automotive Group CZ s.r.o.)
- Nájemní smlouva se společností SUPER PET, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Takko Fashion, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VESNA, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Window Holding, a.s.
- Smlouva o poskytnutí reklamních míst pro provozování reklamy se společností outdoor akzent s.r.o.

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

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

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob:

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem ASKO-NÁBYTEK, spol. s.r.o, se sídlem Nákupní 444/6, Štěrboholy, 102 00 Praha 10, IČ: 41193946
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem KK Home Design s.r.o., se sídlem Průmyslová 102, 251 01 Březí, IČO: 09047646
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem DEICHMANN-OBUV, s.r.o. se sídlem Londýnské náměstí 853/1, Štýřice, 639 00 Brno, IČ: 26731185
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem dm drogerie markt, s.r.o. se sídlem Jeronýmova 1485/19, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, IČ: 47239581
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Electro World, s.r.o. se sídlem Chlumecká 1531, 19819 Praha 9, IČ: 26488361
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem HM Studio, a.s. se sídlem Průmyslová 504, 250 70 Postřívín, IČ: 28220854
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem KiK Textil a Non-food, spol. s.r.o. se sídlem Českomoravská 930/22, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČ: 27875288
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem ZooshopXXL, s.r.o., se sídlem U Stadionu 298/21, 403 32 Povrly, IČ 06021964
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem NEW YORKER CZ, s.r.o se sídlem Lidická 1023/63a, Veverí, 602 00 Brno, IČ: 25318381
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem PEPCO Czech Republic, s.r.o. se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4 – Nusle, IČ: 24294420

- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem PerfectWash, s.r.o. se sídlem Klapkova 1874/83, 182 00 Praha 8 – Kobylisy, IČ: 07585250
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem SPORTISIMO, s.r.o. se sídlem Řevnická 170/4, 155 21 Praha 5 – Třebonice. IČ: 26194627
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem STAHLGRUBER CZ, s.r.o. (od 31.12.2020 Swiss Automotive Group CZ s.r.o.) se sídlem Průmyslová 1385, 253 01 Hostivice, IČ: 44846967
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem SUPER PET, a.s. se sídlem Revoluční 1381, 290 01 Poděbrady, IČ: 27116808
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Takko Fashion, s.r.o. se sídlem Čechyňská 365/23, Trnitá, 602 00 Brno, IČ: 27060501
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem VESNA, a.s. se sídlem Čeperka 306, 532 15 Pardubice, IČ: 60108614
- nájemní smlouvy k nemovitosti uzavřené s nájemcem Window Holding, a.s. se sídlem Hlavní 456, 250 89 Lázně Toušeň, IČ: 28436024
- Smlouva o poskytnutí reklamních míst pro provozování reklamy s provozovatelem ++++++6+++++outdoor akzent s.r.o., se sídlem Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 005 45 911
- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2020 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2020 vypracoval Ing. Marek Pohl, MRICS výnosovou metodou.

M. VÝBOR ODBORNÍKŮ FONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Členové výboru odborníků

Ing. Marek Pohl, MRICS

Ing. Aleš Kadlečík

Ing. Martin Vyšný

N. ÚDAJE O PODSTATNÉ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Fond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s držením nemovitostí.

O. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Fond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

P. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

Q. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

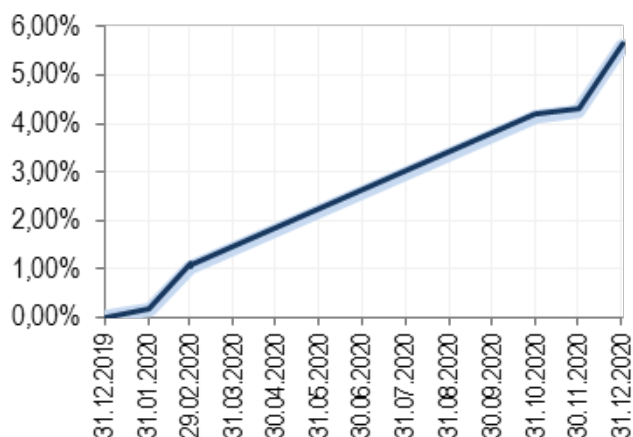
V rozhodném účetním období došlo k překročení následujících investičních limitů:

Fond nesplňoval požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společností v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50 %). Porušení tohoto limitu se týkalo konkrétně nemovitostních společností Retail Park Hradec Králové s.r.o.. V lednu překročení činilo 0,93 %, v březnu 3,28 % a v dubnu 3,63 %.

Fond po celý rok 2020 splňoval požadavek na minimální výši finančních aktiv (20 %).

R. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Fond nebyl v roce 2020 účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

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

U. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za rok 2020 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Fondu 44 863 tis. Kč.

Za rok 2020 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 789 tis. Kč.

V účetním období roku 2020 činily náklady Fondu na auditora 97 tis. Kč.

Za rok 2020 byla vyčíslena splatná daň z příjmů ve výši 2 787 tis. Kč.

Za rok 2020 činily daně (z nemovitostí a z nabytí nemovitých věcí) 114 tis. Kč.

Za rok 2020 činily náklady na odměnu členů výboru odborníků 205 tis. Kč.

Za rok 2020 činily právní a poradenské služby 188 tis. Kč.

Za rok 2020 činily ostatní správní náklady 524 tis. Kč.

V. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK

které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Fondu

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

a) investice do nemovitostí

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

b) investice do finančních aktiv

Fond investuje do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních investic. Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 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 nabýt nejvýše 10 % jmenovité hodnoty investičních cenných papírů vydaných jedním emitentem a 10 % jmenovité hodnoty

nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem. Hodnota investic do cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Otevřená pozice Fondu z finančních derivátů vypočtená v souladu s Vyhláškou o pravidlech nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

c) investice do finančních derivátů

Druhy, limity, způsob používání a požadavky na kvalitativní kritéria finančních derivátů a repo obchodů, které je možno používat při obhospodařování majetku Fondu, postup pro snižování míry rizika plynoucího z použití finančních derivátů a výpočet celkové expozice Fondu se řídí Nařízením vlády č. 243/2013.

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu.

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních instrumentů, které jsou součástí majetku Fondu, uplatňuje Investiční společnost a Conseq IM následující metody:

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

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

W. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Fond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Fond nesleduje žádný index.

X. PODSTATNÉ ZMĚNY ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, ke kterým došlo v průběhu účetního období

Žádné změny nenastaly.

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

které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2020 činily 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 80 247 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2020, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet jedna. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice AIFMD s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

Z. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

ZA. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 424 702 tis. Kč za rok 2020 (za rok 2019: 205 953 tis. Kč), které tvoří 13,59% objemu aktiv Fondu k 31.12.2020.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 33 333 tis. Kč za rok 2020 (za rok 2019: 84 460 tis. Kč), které tvoří 1,07% objemu aktiv Fondu k 31.12.2020.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. a PPF banka a.s. K 31. prosinci 2020 byl nevyřádaný jeden obchod s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 790 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům
Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. Prosinci 2020 Fond eviduje obdržený kolaterál u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 790 000 000 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. Prosinci 2020 Fond neeviduje uschovaný kolaterál u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	1 288 000,13	25 %	0	0 %
PPF banka a.s.	3 866 313,93	75 %	0	0 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	2 238,89	23 %
PPF banka a.s.	0	0 %	7 666,67	77 %

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

Rok 2020 byl v realitním oboru stejně turbulentní jako v jiných oborech podnikání. Důvodem takto významných změn byly zejména vládní opatření spočívající v omezení pohybu osob a uzavření některých provozoven obchodu a služeb kvůli zamezení šíření nemoci COVID 19. Bohužel některá z těchto opatření pokračují i v roce 2021. Conseq realitního fondu se týkají zprostředkovaně a to zejména prostřednictvím uzavřených obchodních jednotek v retail parku, který vlastní nemovitostní společnost Retail Park Hradec Králové s.r.o. Tato společnost je i nadále nucena jednat s některými z nájemců, kteří jsou nejvíce postiženi opatřeními vlády, o případných ústupcích ze strany pronajímatele ještě nad rámec státních kompenzací. Žádné jiné významné události, které nastaly až po rozvahové dni, vyjma obecných dopadů vládních opatření které již pokračují z roku 2020, nejsou.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2021 se předpokládá pečlivé sledování realitního trhu a vyhodnocování případných investičních příležitostí vzhledem k investiční strategii Fondu. Nadále bude Fond setrvávat v konzervativní strategii umísťování investic. Ve vztahu ke stávajícím nemovitostem bude vyvíjet činnost pro setrvání stávajících nájemců popřípadě zajištění nájemců do neobsazených prostor.

C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

D. INFORMACE O RIZICÍCH vyplyvajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – toto riziko je řízeno monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko je minimalizováno zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - toto riziko je minimalizováno zejména výběrem 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 – toto riziko je řízeno udržováním minimálního objemu likvidních prostředků ve Fondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- e) Riziko související s investičním zaměřením Fondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Fondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti, na které má Fond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat. Rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Fondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Fondu.

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

144100
144101
144102
144103
144104
144105
144106
144107
144108
144109
144110
144111
144112
144113
144114
144115
144116
144117
144118
144119
144120
144121
144122
144123
144124
144125
144126
144127
144128
144129
144130
144131
144132
144133
144134
144135
144136
144137
144138
144139
144140
144141
144142
144143
144144
144145
144146
144147
144148
144149
144150
144151
144152
144153
144154
144155
144156
144157
144158
144159
144160
144161
144162
144163
144164
144165
144166
144167
144168
144169
144170
144171
144172
144173
144174
144175
144176
144177
144178
144179
144180
144181
144182
144183
144184
144185
144186
144187
144188
144189
144190
144191
144192
144193
144194
144195
144196
144197
144198
144199
144200
144201
144202
144203
144204
144205
144206
144207
144208
144209
144210
144211
144212
144213
144214
144215
144216
144217
144218
144219
144220
144221
144222
144223
144224
144225
144226
144227
144228
144229
144230
144231
144232
144233
144234
144235
144236
144237
144238
144239
144240
144241
144242
144243
144244
144245
144246
144247
144248
144249
144250
144251
144252
144253
144254
144255
144256
144257
144258
144259
144260
144261
144262
144263
144264
144265
144266
144267
144268
144269
144270
144271
144272
144273
144274
144275
144276
144277
144278
144279
144280
144281
144282
144283
144284
144285
144286
144287
144288
144289
144290
144291
144292
144293
144294
144295
144296
144297
144298
144299
144300
144301
144302
144303
144304
144305
144306
144307
144308
144309
144310
144311
144312
144313
144314
144315
144316
144317
144318
144319
144320
144321
144322
144323
144324
144325
144326
144327
144328
144329
144330
144331
144332
144333
144334
144335
144336
144337
144338
144339
144340
144341
144342
144343
144344
144345
144346
144347
144348
144349
144350
144351
144352
144353
144354
144355
144356
144357
144358
144359
144360
144361
144362
144363
144364
144365
144366
144367
144368
144369
144370
144371
144372
144373
144374
144375
144376
144377
144378
144379
144380
144381
144382
144383
144384
144385
144386
144387
144388
144389
144390
144391
144392
144393
144394
144395
144396
144397
144398
144399
144400
144401
144402
144403
144404
144405
144406
144407
144408
144409
144410
144411
144412
144413
144414
144415
144416
144417
144418
144419
144420
144421
144422
144423
144424
144425
144426
144427
144428
144429
144430
144431
144432
144433
144434
144435
144436
144437
144438
144439
144440
144441
144442
144443
144444
144445
144446
144447
144448
144449
144450
144451
144452
144453
144454
144455
144456
144457
144458
144459
144460
144461
144462
144463
144464
144465
144466
144467
144468
144469
144470
144471
144472
144473
144474
144475
144476
144477
144478
144479
144480
144481
144482
144483
144484
144485
144486
144487
144488
144489
144490
144491
144492
144493
144494
144495
144496
144497
144498
144499
144500
144501
144502
144503
144504
144505
144506
144507
144508
144509
144510
144511
144512
144513
144514
144515
144516
144517
144518
144519
144520
144521
144522
144523
144524
144525
144526
144527
144528
144529
144530
144531
144532
144533
144534
144535
144536
144537
144538
144539
144540
144541
144542
144543
144544
144545
144546
144547
144548
144549
144550
144551
144552
144553
144554
144555
144556
144557
144558
144559
144560
144561
144562
144563
144564
144565
144566
144567
144568
144569
144570
144571
144572
144573
144574
144575
144576
144577
144578
144579
144580
144581
144582
144583
144584
144585
144586
144587
144588
144589
144590
144591
144592
144593
144594
144595
144596
144597
144598
144599
144600
144601
144602
144603
144604
144605
144606
144607
144608
144609
144610
144611
144612
144613
144614
144615
144616
144617
144618
144619
144620
144621
144622
144623
144624
144625
144626
144627
144628
144629
144630
144631
144632
144633
144634
144635
144636
144637
144638
144639
144640
144641
144642
144643
144644
144645
144646
144647
144648
144649
144650
144651
144652
144653
144654
144655
144656
144657
144658
144659
144660
144661
144662
144663
144664
144665
144666
144667
144668
144669
144670
144671
144672
144673
144674
144675
144676
144677
144678
144679
144680
144681
144682
144683
144684
144685
144686
144687
144688
144689
144690
144691
144692
144693
144694
144695
144696
144697
144698
144699
144700
144701
144702
144703
144704
144705
144706
144707
144708
144709
144710
144711
144712
144713
144714
144715
144716
144717
144718
144719
144720
144721
144722
144723
144724
144725
144726
144727
144728
144729
144730
144731
144732
144733
144734
144735
144736
144737
144738
144739
144740
144741
144742
144743
144744
144745
144746
144747
144748
144749
144750
144751
144752
144753
144754
144755
144756
144757
144758
144759
144760
144761
144762
144763
144764
144765
144766
144767
144768
144769
144770
144771
144772
144773
144774
144775
144776
144777
144778
144779
144780
144781
144782
144783
144784
144785
144786
144787
144788
144789
144790
144791
144792
144793
144794
144795
144796
144797
144798
144799
144800
144801
144802
144803
144804
144805
144806
144807
144808
144809
144810
144811
144812
144813
144814
144815
144816
144817
144818
144819
144820
144821
144822
144823
144824
144825
144826
144827
144828
144829
144830
144831
144832
144833
144834
144835
144836
144837
144838
144839
144840
144841
144842
144843
144844
144845
144846
144847
144848
144849
144850
144851
144852
144853
144854
144855
144856
144857
144858
144859
144860
144861
144862
144863
144864
144865
144866
144867
144868
144869
144870
144871
144872
144873
144874
144875
144876
144877
144878
144879
144880
144881
144882
144883
144884
144885
144886
144887
144888
144889
144890
144891
144892
144893
144894
144895
144896
144897
144898
144899
144900
144901
144902
144903
144904
144905
144906
144907
144908
144909
144910
144911
144912
144913
144914
144915
144916
144917
144918
144919
144920
144921
144922
144923
144924
144925
144926
144927
144928
144929
144930
144931
144932
144933
144934
144935
144936
144937
144938
144939
144940
144941
144942
144943
144944
144945
144946
144947
144948
144949
144950
144951
144952
144953
144954
144955
144956
144957
144958
144959
144960
144961
144962
144963
144964
144965
144966
144967
144968
144969
144970
144971
144972
144973
144974
144975
144976
144977
144978
144979
144980
144981
144982
144983
144984
144985
144986
144987
144988
144989
144990
144991
144992
144993
144994
144995
144996
144997
144998
144999
145000

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení

30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro podílníky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky



právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí,



nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Ondřej Fikrle je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2021

KPMG Česká republika Audit

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

Ondřej R.

Ing. Ondřej Fikrle
Partner
Evidenční číslo 2525

**Conseq realitní,
otevřený podílový fond**

**Zpráva auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2020**

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2020

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky za bankami	3	918 363	621 593
v tom: a) splatné na požádání		128 475	76 614
b) ostatní pohledávky		789 888	544 979
Pohledávky za nebank. subjekty	4	927 686	911 676
v tom: a) ostatní pohledávky		927 686	911 676
Dluhové cenné papíry	5	57 120	199 646
v tom: a) vydané vládními institucemi		0	199 646
b) vydané ostatními osobami		57 120	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	943 814	828 951
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	7	266 683	266 469
Ostatní aktiva	8	10 161	47 111
Náklady a příjmy příštích období	9	1 402	1 833
Aktiva celkem		3 125 229	2 877 279

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky vůči bankám	10	6 300	0
Ostatní pasiva	11	32 174	23 585
Rezerva na daň	12	913	2 819
Kapitálové fondy	13	2 640 589	2 569 957
Oceňovací rozdíly z majetku	13	260 230	150 369
z toho: a) z majetku a závazků		4 848	913
Nerozdělený zisk z předchozích období	13	130 549	69 220
Zisk za účetní období	13	54 474	61 329
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		3 085 842	2 850 875
Pasiva celkem		3 125 229	2 877 279

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

PODROZVAHA K 31. PROSINCI 2020

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky z pevných termínových operací	14	1 190 138	882 006
Hodnoty předané k obhospodařování	15	3 085 842	2 850 875
Podrozvahová aktiva celkem		4 275 980	3 732 881

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z pevných termínových operací	14	1 181 155	877 153
Přijaté zástavy a zajištění	14	789 588	528 047
Podrozvahová pasiva celkem		1 970 743	1 405 200

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	64 042	70 091
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		820	4 972
Náklady na úroky	17	- 70	- 10 999
Náklady na poplatky a provize	18	- 20	- 59
Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	21 786	25 758
z toho: realizované		-27 473	10 303
: nerealizované		49 259	15 455
Ostatní provozní výnosy	20	18 793	18 094
Ostatní provozní náklady	21	0	- 139
Správní náklady	22	- 48 780	- 40 161
v tom: a) náklady na zaměstnance		- 205	- 128
z toho: aa) mzdy a platy		- 153	- 96
ab) sociál. a zdrav. pojištění		- 52	- 32
b) ostatní správní náklady		- 48 575	- 40 033
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	23	1 590	1 908
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		57 341	64 493
Daň z příjmů	24	- 2 867	- 3 164
Zisk za účetní období po zdanění		54 474	61 329

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek						
k 1. lednu 2019						
		59 546	1 821 785	54 499	14 722	1 950 550
Rozdělení výsledku						
hospodaření	12	0	0	14 722	-14 722	0
Prodej podílových listů	12	0	1 103 778	0	0	1 103 778
Odkup podílových listů	12	0	-355 606	0	0	-355 606
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)						
	12	90 823	0	0	0	90 823
Čistý zisk/ztráta za účetní období	12	0	0	0	61 329	61 329
Zůstatek						
k 31. prosinci 2019						
		150 369	2 569 957	69 221	61 329	2 850 875
<hr/>						
tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek						
k 1. lednu 2020						
		150 369	2 569 957	69 221	61 329	2 850 875
Rozdělení výsledku						
hospodaření	12	0	0	61 329	-61 329	0
Prodej podílových listů	12	0	1 023 092	0	0	1 023 092
Odkup podílových listů	12	0	-953 387	0	0	-953 387
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku a majetkovým podílům (po zohlednění odložené daně)						
	12	109 861	927	0	0	110 788
Čistý zisk/ztráta za účetní období	12	0	0	0	54 474	54 474
Zůstatek						
k 31. prosinci 2020						
		260 230	2 640 589	130 549	54 474	3 085 842

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Conseq realitní, otevřený podílový fond (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČO: 248 37 202, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05.

Fond byl založen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) ze dne 5. listopadu 2007, které nabylo právní moci dne 6. listopadu 2007.

Fond je podílovým fondem ve smyslu § 102 a násl. zákona o č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon o investičních společnostech a investičních fondech“). Podílový fond nemá právní osobnost. Vlastnické právo k majetku v podílovém fondu náleží společně všem jeho podílníkům a vykonává je vlastním jménem a na účet podílového fondu jeho obhospodařovatel (viz Údaje o obhospodařovateli Fondu).

Účelem Fondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním podílových listů a společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto podílových listů a další správa tohoto majetku. Fond je fondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Fondu upravuje jeho statut.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o obhospodařovateli Fondu

Investiční společností, která v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech obhospodařuje Fond a provádí jeho administraci, je Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 11. května 2011, IČO: 248 37 202.

Podílové listy Fondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 5. ledna 2008 s přiděleným kódem ISIN CZ0008472859. Ke dni 31. prosince 2020 Společnost eviduje 2 078 708 690 ks (k 31. prosinci 2019: 2 040 178 387 ks) vydaných podílových listů Fondu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

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.

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

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 odráží 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.

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

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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 částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

(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 Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(f) Ostatní pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

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.

(g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případech, 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.

(h) 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“.

(i) Finanční deriváty

Měnové forwardové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přečteny na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

(j) Dlouhodobý hmotný majetek

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

(k) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem zastoupená Společností, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(l) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

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

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

(m) Daň z přidané hodnoty

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

(n) Spřízněné strany

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 25 přílohy.

(o) 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.

(p) Změny účetních metod

Společnost v roce 2020 ani 2019 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

(q) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení, zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

(r) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány ve fondovém 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 vykazovány jako zvýšení kapitálových fondů.

(s) Následné události

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

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

(t) Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

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

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

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	128 475	76 614
Poskytnutý úvěr buy sell operace	789 888	544 979
Celkem	918 363	621 593

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	927 686	911 676
Celkem	927 686	911 676

Detailní přehled poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 25 přílohy.

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

5 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Vydané vládními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	0	199 646
Vydané nefinančními institucemi		
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	57 120	0
Celkem	57 120	199 646

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

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 vlastnil podíl v následujících společnostech:

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (pokračování)

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2019							
Auto Real Estate Tábor s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	7 110	100%	100%	15 050
Auto Real Estate ČB s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	9 755	100%	100%	18 540
Rutland Pardubice a.s. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	119 081	100%	100%	48 040
Retail Property Portfolio s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	143 333	100%	100%	153 037
Retail Park HK s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	249 631	100%	100%	260 330
FHA Czech s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	-166 251	100%	100%	30 840
Karlovarská park s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	13	115 097	90%	90%	129 510
Uničov park I s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	105 425	90%	90%	138 598
Uničov park II s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	49 892	90%	90%	35 006
Celkem			12 845	633 073			828 951

* Společnost je auditovaná.

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků. Přehled nemovitostí je uveden v bodě 27 přílohy.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
Reálná hodnota				
K 1. lednu 2019	0	253 696	307	254 003
Přírůstky	0	443	0	443
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	12 023	0	12 023
K 31. prosinci 2019	0	266 162	307	266 469
Zůstatková cena				
K 1. lednu 2020	0	266 162	307	266 469
Přírůstky	0	193	0	193
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	21	0	21
K 31. prosinci 2020	0	266 376	307	266 683
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2019	0	266 162	307	266 469
K 31. prosinci 2020	0	266 376	307	266 683

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky za nájemníky	207	160
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	8 983	3 580
Pohledávka kupní cena prodané nemovitosti	0	32 659
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	923	10 553
Ostatní pohledávky	48	159
Celkem	10 161	47 111

K 31. prosinci 2020 byly vytvořeny opravné položky ve výši 0 tis. Kč (31. prosince 2019: 1 590 tis. Kč) vztahující se k pohledávce z odložené části kupní ceny za prodej nemovitosti Uhřetěves, která byla splacena.

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	1 402	1 833
Celkem	1 402	1 833

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky vůči bankám	6 300	0
Celkem	6 300	0

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pozastávka k technickému zhodnocení budovy	160	398
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	13 791	1 426
Přijaté provozní zálohy z titulu prodeje majetkové účasti	0	9 731
Daňová povinnost	203	189
Odložený daňový závazek	13 697	7 835
Dohadné účty pasivní	4 276	3 963
Ostatní závazky	48	43
Celkem	32 174	23 585

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2020 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 55 tis. Kč (31. prosince 2019: 97 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 3 883 tis. Kč (31. prosince 2019: 3 582 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 219 tis.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

11 OSTATNÍ PASIVA (pokračování)

Kč (31. prosince 2019: 202 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 119 tis. Kč (31. prosince 2019: 82 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. a v červenci 2016 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate České Budějovice se společností DOLÁK s. r. o., na základě které Fond k 31. prosinci 2020 obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 12 369 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 9 731 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 REZERVA NA DAŇ

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

Fond k 31. prosinci 2019 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 2 819 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2019 ve výši 3 129 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 310 tis. Kč.

13 FONDOVÝ KAPITÁL

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč)	3 085 842	2 850 875
Počet vydaných podílových listů (kusy)	2 078 708 690	2 040 178 387
Fondový kapitál na 1 podílový list (Kč)	1,4785	1,3981

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako čistá hodnota aktiv (fondového kapitálu) Fondu připadající na jeden podílový list. Fondovým kapitálem Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu.

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

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2019	1 487 756 665	1 821 785
Prodané podílové listy	809 901 995	1 103 778
Odkoupené podílové listy	-257 480 273	- 355 606
Zůstatek k 31. prosinci 2019	2 040 178 387	2 569 957

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

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

Oceňovací rozdíl v přehledu o změnách Fondového kapitálu ve výšk 927 tis. (2019: 0 tis. Kč) představuje kurzové rozdíly z přepočtu podílových listů v cizí měně do českých korun.

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2020 ve výši 54 474 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku. Čistý zisk za rok 2019 ve výši 61 329 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2020	2019
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	8 849	8 827
Účasti s rozhodujícím vlivem	265 078	149 457
Odložená daň (poznámka 23)	-13 697	-7 915
Celkem	260 230	150 369

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

	31. prosince 2020			31. prosince 2019		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	1 190 138	1 181 155	8 983	882 006	877 153	3 580
Přijaté zástavy a zajištění	0	789 588	0	0	528 047	0
Celkem	1 190 138	1 970 743	8 983	882 006	1 405 200	3 580

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru dle čl. 3 ve formě pokladničních poukázek v nominální hodnotě 789 588 tis. Kč. Fond uzavřel dne 3. prosince 2020 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodu 7. ledna 2021. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

15 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 3 085 842 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (2019: 2 850 875 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 22.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

16 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Úroky z dluhových cenných papírů	820	4 957
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	58 049	60 085
Úroky z repo operací	5 063	4 831
Úroky z Margin call	45	16
Úroky z termínových vkladů	65	187
Celkem	64 042	70 091

17 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2020	2019
Úroky z dluhových cenných papírů	28	7 208
Úroky z repo operací	10	3 761
Úroky z Margin call	32	30
Celkem	70	10 999

18 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Bankovní poplatky	20	59
Celkem	20	59

19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Měnové operace a kurzové rozdíly	13 353	-11 900
Forwardové operace	7 779	28 423
Obchodování s cennými papíry	654	9 235
Celkem	21 786	25 758

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2020	2019
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	18 793	18 094
Celkem	18 793	18 094

Ostatní provozní výnosy představují nájemné a služby spojené s držetím majetku Fondu, tj. nebytových prostor v Ostravě, obchodních nemovitostí v Praze Kamýku, v Praze Michli a v Hostivicích.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Jiné provozní náklady	0	139
Celkem	0	139

22 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	2019
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	205	128
Náklady na obhospodařování Fondu	44 863	36 848
Náklady na služby Depozitáře	2 789	2 232
Náklady na odměnu auditorské společnosti	97	97
Právní a poradenské služby	188	202
Daně (z nemovitostí a z převodu nemovitostí)	114	74
Ostatní správní náklady	524	580
Celkem	48 780	40 161

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

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % (2019: 1,50 %) z hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % (2019: 0,07 %) hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

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

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

tis. Kč	2020	2019
Rozpuštění OP ke kupní ceně prodané nemovitosti	-1 590	-1 908
Celkem	-1 590	-1 908

Popis opravné položky je uveden v bodě 8 přílohy.

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2020	2019
Daň splatná za účetní období	2 787	3 129
Odložená daň	80	35
Celkem	2 867	3 164

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2020	2019
Zisk před zdaněním	57 341	64 493
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné výnosy	-1 590	-1 908
Daňový základ	55 751	62 585
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	2 787	3 129

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

tis. Kč	2020	2019
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	-442	-441
Přecenění účasti s rozhodujícím vlivem	-13 254	-7 473
Celkem	-13 696	-7 915

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti účtům výnosů lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2020	2019
Opravná položka k navýšení kupní ceny z prodeje Uhřetěves	0	80
Celkem	0	80

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

25 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o.	9 500	9 500
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o.	10 500	10 500
Úvěr poskytnutý společnosti Rutland Pardubice a.s.	36 750	36 750
Úvěr poskytnutý společnosti Karlovarská park s.r.o.	113 104	107 561
Úvěr poskytnutý společnosti Uničov park I s.r.o.	102 951	114 408
Úvěr poskytnutý společnosti FHA Czech s.r.o.	416 183	378 163
Úvěr poskytnutý společnosti Retail Park HK s.r.o.	238 698	254 794
Závazky		
Dohadné účty pasivní	3 883	3 582
<hr/>		
tis. Kč	2020	2019
Výnosy		
Úrokové výnosy	58 049	60 085
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené společnosti	44 863	36 848

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2011 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. úvěr ve výši 9 800 tis. Kč, který byl v roce 2015 navýšen o 51 tis. Kč. V roce 2016 došlo k dohodě o splacení části jistiny. K 31. prosinci 2020 činí jistina 9 500 tis. Kč (31. prosince 2019: 9 500 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate ČB s.r.o. úvěr ve výši 10 500 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 10 500 tis. Kč (31. prosince 2019: 10 500 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

25 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Rutland Pardubice a.s. úvěr ve výši 36 750 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 36 750 tis. Kč (31. prosince 2019: 36 750 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2021.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 050 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 4 050 tis. Kč (31. prosince 2019: 4 050 tis. Kč). K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 1 190 tis. Kč (31. prosince 2019: 906 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2023.

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 860 tis. EUR. V roce 2019 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2020 činí jistina 23 tis. EUR (607 tis. Kč; k 31. prosince 2019: 23 tis. EUR, resp. 588 tis. Kč). K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 167 tis. EUR (4 396 tis. Kč; k 31. prosinci 2019: 165 tis. EUR, resp. 4 219 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2032.

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 3 700 tis. EUR. K 31. prosinci 2020 činí jistina 3 700 tis. EUR (97 107 tis. Kč; k 31. prosinci 2019: 3 700 tis. EUR, resp. 94 017 tis. Kč). K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 219 tis. EUR (5 754 tis. Kč; k 31. prosinci 2019: 149 tis. EUR, resp. 3 785 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2023.

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 1 547 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 1 547 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 547 tis. Kč). V roce 2020 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 82 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 176 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2021.

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 250 000 tis. Kč. V roce 2019 a 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2020 činí jistina 96 073 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 121 247 tis. Kč). V roce 2020 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 5 249 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 12 986 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2021.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti FHA Czech s.r.o. úvěr ve výši 13 931 tis. EUR. K 31. prosinci 2020 činí jistina 13 931 tis. EUR (365 627 tis. Kč; k 31. prosinci 2019: 13 931 tis. EUR, resp. 353 994 tis. Kč). K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 1 926 tis. EUR (50 556 tis. Kč; k 31. prosinci 2019: 951 tis. EUR, resp. 24 168 tis. Kč). Splatnost úvěru je do ledna roku 2029.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o. úvěr ve výši 9 895 tis. EUR. V roce 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2020 činí jistina 9 095 tis. EUR (238 698 tis. Kč; k 31. prosince 2019: 9 895 tis. EUR, resp. 251 432 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2024.

V roce 2020 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 44 863 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2019: 36 848 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

26 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

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

2019 tis. Kč	Česká republika 2019	Evropská unie 2019	Ostatní 2019
Výnosy z úroků a podobné výnosy	68 000	1 483	608
Náklady na úroky	-7 024	-3 975	0
Náklady na poplatky a provize	-59	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	27 200	-1 440	-2
Ostatní provozní výnosy	18 094	0	0
Ostatní provozní náklady	-139	0	0
Správní náklady	-40 161	0	0
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	1 908	0	0

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Fond investuje do nemovitostí, podílů v nemovitostních společnostech a do doplňkových likvidních aktiv.

V důsledku investic Fondu do nemovitostí a nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Fond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držaných v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2020	31. prosince 2019
Nemovitosti			
Nebytová jednotka Kamýk	2013	2,56 %	2,81 %
Budova Hostivice	2013	2,32 %	2,49 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	0,31 %	0,33 %
Administrativní budova Michle	2014	3,34 %	3,63 %
Podíly v nemovit. společnostech			
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	0,51 %	0,52 %
Auto Real Estate ČB s.r.o.	2016	0,63 %	0,64 %
Rutland Pardubice a.s.	2016	1,70 %	1,67 %
Retail Property portfolio s.r.o.	2016	4,46 %	5,32 %
Karlovarská park s.r.o.	2016	5,85 %	4,50 %
Uničov park I s.r.o.	2018	4,27 %	4,82 %
Uničov park II s.r.o.	2018	1,10 %	1,22 %
Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	9,79 %	9,05 %
FHA Czech s.r.o.	2019	1,89 %	1,07 %

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. Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu.

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2020				
tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	918 363	0	0	918 363
Pohl. za nebank. subjekty	927 686	0	0	927 686
Dluhové cenné papíry	57 120	0	0	57 120
Podílové listy, účasti	943 814	0	0	943 814
Ostatní aktiva	278 246	0	0	278 246
Celkem	3 125 229	0	0	3 125 229

31. prosince 2019				
tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	621 593	0	0	621 593
Pohl. za nebank. subjekty	911 676	0	0	911 676
Dluhové cenné papíry	199 646	0	0	199 646
Podílové listy, účasti	828 951	0	0	828 951
Ostatní aktiva	315 413	0	0	315 413
Celkem	2 877 279	0	0	2 877 279

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Banky	57 120	0
Státní sektor	0	199 646
Celkem	57 120	199 646

(b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů. Z důvodů investic do zahraničních cenných papírů mohou v důsledku takových pohybů kolísat výsledky Fondu. Fond přistoupil v roce 2014 k používání měnových nástrojů za účelem snížení kurzového rizika a eliminace dopadů neočekávaných změn měnových kurzů do výsledku Fondu.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

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

31. prosince 2019				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	57	17 828	603 708	621 593
Pohledávky za nebank. subjekty	0	735 560	176 116	911 676
Dluhové cenné papíry	0	0	199 646	199 646
Podílové listy, účasti	0	0	828 951	828 951
Ostatní aktiva	0	0	315 413	315 413
Celkem aktiva	57	753 388	2 124 834	2 877 279
Ostatní pasiva	0	0	23 585	23 585
Rezervy	0	0	3 129	3 129
Vlastní kapitál	0	2 584	2 848 291	2 850 875
Celkem pasiva	0	0	2 877 589	2 877 589
Podrozvahová aktiva	0	0	2 850 875	2 850 875
Podrozvahová pasiva	0	0	528 047	528 047
Čistá devizová pozice	57	753 388	1 569 383	2 322 828

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(b) Úrokové riziko

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

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

31. prosince 2019						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	621 593	0	0	0	0	621 593
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	518 211	393 465	0	911 676
Dluhové cenné papíry	199 646	0	0	0	0	199 646
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	828 951	828 951
Ostatní aktiva	13 789	973	32 659	1 833	266 159	315 413
Celkem aktiva	835 028	973	550 870	395 298	1 095 110	2 877 279
Ostatní pasiva	12 079	419	170	10 917	0	23 585
Rezervy	0	2 819	0	0	0	2 819
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 850 875	2 850 875
Celkem pasiva	12 079	3 238	170	10 917	2 850 875	2 877 279
Gap	822 949	-2 265	550 700	384 381	-1 755 765	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Riziko likvidity

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

31. prosince 2020

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

31. prosince 2019

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	621 593	0	0	0	0	621 593
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	518 211	393 465	0	911 676
Dluhové cenné papíry	199 646	0	0	0	0	199 646
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	828 951	828 951
Ostatní aktiva	13 789	663	32 659	1 833	266 469	315 413
Celkem aktiva	835 028	663	550 870	395 298	1 095 420	2 877 279
Ostatní pasiva	12 079	419	170	10 917	0	23 585
Rezervy	0	2 819	0	0	0	2 819
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 850 875	2 850 875
Celkem pasiva	12 079	3 238	170	10 917	2 850 875	2 877 279
Gap	822 949	-2 575	550 700	384 381	-1 755 455	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

28 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA FOND A SPOLEČNOST

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

Pandemie Covid-19 neměla na Fond negativní dopad a s růstem globálních finančních trhů po propadu z března 2020 zakončila rok ziskem. Taktéž celkový počet vydaných podílových listů zaznamenal v roce 2020 nárůst a nedošlo tak k odlivu fondového kapitálu. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Vedení Společnosti se i přes přetrvávající nejistotu související s pandemií Covid-19 domnívá, že přijatá opatření a její kapitálová přiměřenost jsou dostatečné na to, aby skupina Conseq včetně Společnosti překonala i případné velmi nepříznivé ekonomické scénáře a mohla nadále obhospodařovat Fond v plném rozsahu.

29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 7. ledna 2021 došlo k dokončení akvizice RP Poděbradská.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

