

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

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

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky č. 194/2011 Sb.	1
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	13
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	14
■ Účetní závěrka	16

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 189/2004 Sb. a vyhlášky ČNB č.194/2011 Sb.

1) OBECNÉ ÚDAJE O FONDU

A. ÚDAJE O FONDU

Název podílového fondu

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

ISIN

CZ0008472859

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma

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

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

C. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

Investice do finančních aktiv

Obchodní firma

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

IČO

264 42 671

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

Další údaje

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

Investice do nemovitostí

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

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

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

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

D. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonávali

Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období UniCredit Bank Czech Republic, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

E. ÚDAJE O OSOBĚ ZAJIŠŤUJÍCÍ ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU FONDU,

pokud je u této osoby uloženo nebo touto osobou jinak opatrováno více než 1 % majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

F. ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY,

kteří vykonávali činnost obchodníka s cennými papíry ve vztahu k majetku Fondu

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

G. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU

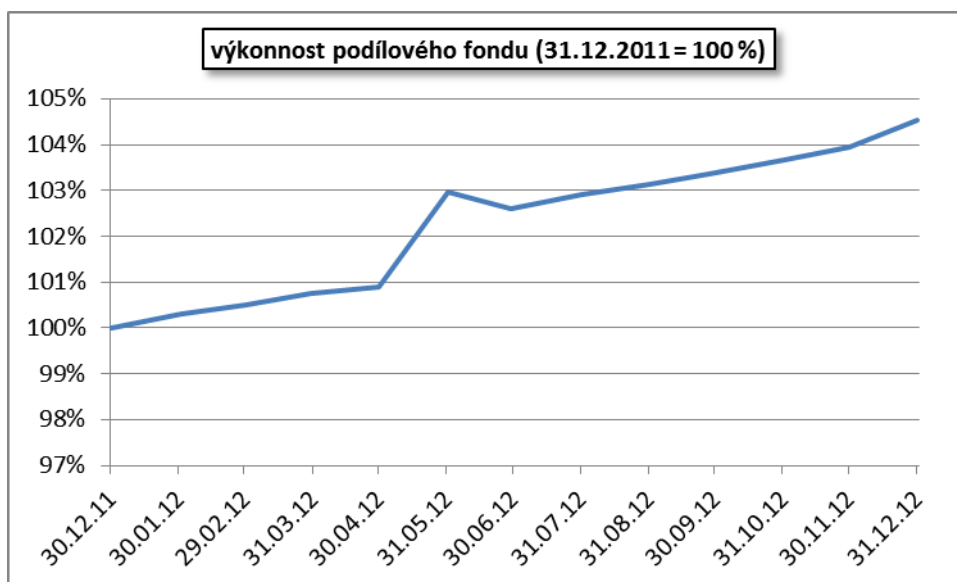
ke dni 31. prosince 2012, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období:

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na celkové hodnotě aktiv</i>
Nemovitosti: Bytový dům v k.ú. Michle	2011	17,41 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	8,10 %
Skladový areál v Uhříněvsi	2008	20,17 %
Podíly v nemovitostních společnostech:		
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	4,84 %

	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31.12.2012 (v tis. Kč):
Pozemky v Praze 10 – Uhřetěvesi	20 654	19 593
Budovy v Praze 10 – Uhřetěvesi	18 439	17 492
Soubor movitého majetku v Praze 10 - Uhřetěvesi	226	215
Nebytové prostory v Ostravě	20 650	14 672
Soubor movitého majetku v Ostravě	308	308
Pozemky v Praze 4 – Michli	16 629	21 553
Budovy v Praze 4 - Michli	8 217	10 647
Investiční cenné papíry	22 013	21 601
Cenné papíry kolektivního investování	11 000	12 654
Účast s rozhodujícím vlivem – Auto Real Estate Tábor s.r.o.	10 300	8 956
Úvěr poskytnutý Auto Real Estate Tábor s.r.o.	9 800	9 844

H. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v názorné grafické podobě; pokud jsou způsob investování a investiční cíle podílového fondu vázány na pevně stanovený index (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto pevně stanoveného indexu v rozhodném období v grafické podobě



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

Fond nebyl v rozhodném období účastníkem soudního ani rozhodčího řízení.

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

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

K. POČET EMITOVANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

V rozhodném období Fond emitoval 15 945 958 podílových listů a zároveň odkoupil 45 875 419 podílových listů.

L. VLASTNÍ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 31. prosinci 2012 připadl na jeden podílový list vlastní kapitál ve výši 1,1608.

M. ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH MAJETKU V PORTFOLIU

<i>Podíl v % na aktivech celkem</i>	<i>31. prosince 2012</i>	<i>31. prosince 2011</i>
Pokladní hotovost	0,00 %	0,02 %
Pohledávky za bankami	24,11 %	1,15 %
Pohledávky za nebank. subjekty	5,32 %	6,76 %
Dluhové cenné papíry	11,68 %	11,22 %
v tom: a) vydané vládními institucemi	0,00 %	0,00 %
b) vydané ostatními osobami	11,68 %	11,22 %
Akcie, podílové listy	6,84 %	8,06 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	4,84 %	6,18 %
Dlouhodobý hmotný majetek – neprovozní	45,69 %	64,89 %
Náklady a příjmy příštích období	0,00 %	0,00 %
Ostatní aktiva	1,52 %	1,72 %

N. ÚDAJE O ÚPLATĚ URČENÉ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

Za období 1. 1. – 31. 12. 2012 činily náklady na obhospodařování majetku fondu výše 1 360 tis. Kč.

O. ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON FUNKCE DEPOZITÁŘE

Za období 1. 1. – 31. 12. 2012 činily náklady na služby depozitáře výše 137 tis. Kč.

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

	<i>NAV</i>	<i>NAV/PL</i>
31. 12. 2010	126 883 164	1,0471
31. 12. 2011	138 687 766	1,1109
31. 12. 2012	179 656 748	1,1608

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

Kvantitativní omezení

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

a) investice do nemovitostí

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

b) investice do finančních aktiv

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

Zde uvedené kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezeny ve statutu Fondu a na vybrané limity se vztahují dílčí výjimky stanovené ve statutu Fondu nebo ve vyhlášce č. 194/2011 Sb.

Metody

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

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

- a) Tržní riziko – Společnost řídí monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů, dále jej řídí v průběhu investičního procesu v případě investic do nemovitostí a za pomoci efektivního využití derivátů.
- b) Úvěrové riziko - toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem kredibilních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními instrumenty v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko nedostatečné likvidity - v souladu se Zákonem o kolektivním investování musí tvořit nejméně 20 % hodnoty majetku Fondu likvidní aktiva ve smyslu § 53j Zákona o kolektivním investování. Součástí systému řízení rizik je i systém řízení likvidity.
- e) Měnové riziko - měnové riziko je podmnožinou rizik tržních, jejichž metody řízení jsou popsány výše.
- f) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. Fond využívá deriváty především k zajištění tržních rizik.
- g) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Fondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování Depozitáři, kterým je renomovaná banka.
- h) 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.
- i) Riziko operační - toto riziko je malé až střední a je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Společnosti.
- j) 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 nabyvacím titulu nemovitosti.
- k) 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.

R. ROZHODNUTÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI O ZPŮSOBU ÚHRADY PŘÍPADNÉ ZTRÁTY

vykázané fondem za účetní období roku 2012 podle § 85 odst. 6 zákona č. 189/2004 Sb.

Fond za účetní období končící dnem 31. prosince 2012 nevykázal ztrátu.

2) ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ

A. OZNAČENÍ NEMOVITOSTI,

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

Nemovitost 1

Nemovitost: průmyslový (logistický) areál Uhříněves

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

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

Název a kód katastrálního území: Uhříněves 773425

Název a kód obce: Praha 554782

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

Nemovitost 2

Nemovitost: 3 nebytové jednotky v polyfunkčním objektu Ostravská brána

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

Adresa: Ostrava, Biskupská 3330, PSČ 702 00

Název a kód katastrálního území: Moravská Ostrava 713520

Název a kód obce: Ostrava 554821

Nemovitost 3

Nemovitost: 2 bytové domy v Michli

Druh nemovitosti: bytové domy

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

Název a kód katastrálního území: Michle 727750

Název a kód obce: Praha 554782

B. STÁŘÍ BUDOVY, STAV A MÍRU JEJÍHO OPOTŘEBENÍ,

Nemovitost 1

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

Nemovitost 2

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

Nemovitost 3

Objekty byly postaveny ve 20. letech 20. století. Objekty jsou zděné, podsklepené, půdy s možností půdních vestaveb, střecha sedlová, střešní krytina tašky, místy poškozená. Opotřebení odpovídá roku výstavby a zanedbané údržbě.

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

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

Nemovitost 1

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

Nemovitost 2

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

Nemovitost 3

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

D. ZPŮSOB A POPIS VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

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

Nemovitost 1

Areál je pronajat dvěma nájemcům, a to obchodní společnosti na 5 let do 1. srpna 2013 a fyzické osobě na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců. Obchodní společnost zajišťuje správu areálu a poskytuje jednotlivé části areálu do podnájmu třetím osobám. Areál je využíván nájemci a podnájemci ke skladování, administrativnímu zázemí a parkování osobních a nákladních vozidel.

Nemovitost 2

Nebytové jednotky 3330/204 a 3330/205 jsou pronajaty jako kanceláře. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu 5 let do 24. listopadu 2015. Nebytová jednotka 3330/201 byla pronajata do 16. prosince 2011 jako kavárna. V současné době Společnost hledá nového nájemce. Byla uzavřena zprostředkovatelská smlouva s realitní kanceláří M & M reality holding a.s. Vzhledem k tomu, že nebylo možné prostor pronajmout jako kavárnu, plánuje Společnost v roce 2013 rekolaudaci prostor na restauraci, na kterou má zájemce o nájem na dobu určitou 5 let.

Nemovitost 3

Bytové jednotky v nemovitostech jsou částečně pronajaty, k 31. prosinci 2012 bylo pronajato pět bytových jednotek, které jsou užívány k bydlení. Jednotky, které již nejsou v dobrém stavu, se dále nepronajímají. Jeden objekt z nemovitosti 3 byl prodán jako celek. U zbývajících dvou se plánuje primárně také prodej jako celku, v případě dlouhodobé nemožnosti částečná rekonstrukce a prodej po bytových jednotkách.

E. OZNAČENÍ OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE

Nemovitost 1

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

Nemovitost 2

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

Nemovitost 3

Do 30.6.2012 AKONTA Ltd. s.r.o., IČ: 636 72 740, se sídlem U Jankovky 1245, Praha 5, od 1.7.2012 BALENO real správa nemovitostí spol. s.r.o., IČ: 242 85 811, se sídlem Praha 1, U Lužického Semináře 99/22, PSČ 110 00

F. POPIS PŘEDKUPNÍCH PRÁV, ZÁSTAVNÍCH PRÁV, VĚCNÝCH BŘEMEN, UŽÍVACÍCH PRÁV TŘETÍCH OSOB

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

- Na nemovitosti 1 existuje Zástavní právo smluvní pohledávky a budoucích pohledávek ve výši 7 000 tis. Kč, Z-89006/2008-101 ve prospěch Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. a První

realitní otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů, QI investiční společnost, a.s.

- Na nemovitosti 2 je zapsáno Věcné břemeno dle listiny, uložení kabelového vedení, chůze a jízdy za účelem údržby, oprav, změn nebo rekonstrukcí dle čl. II. odst. 3 smlouvy v rozsahu GP č. 2338-4/2004 jen ke spoluvlastnickému podílu na pozemku parc. č. 50 pro ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, IČ: 247 29 035.
- K datu 31. prosince 2012 nebyla žádná tato práva na Nemovitost 3 evidována.

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

Ocenění Nemovitosti 1, Nemovitosti 2, Nemovitosti 3 bylo provedeno ke dni 31. prosince 2012.

- Hodnota Nemovitosti 1 byla stanovena na 37 300 tis. Kč,
- Hodnota Nemovitosti 2 činí 14 980 tis. Kč,
- Hodnota Nemovitosti 3 činí 32 200 tis. Kč.

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

Nemovitost 1,2,3

Nemovitosti již byly zmíněny ve výroční zprávě za předchozí roky.

I. OZNAČENÍ METODY POUŽITÉ PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitost 1 byla oceněna výnosovou metodou.
Nemovitost 2 byla oceněna výnosovou metodou
Nemovitost 3 byla oceněna srovnávací metodou.

J. POPIS KRITÉRIÍ, na základě kterých byla cena nemovitosti stanovena, pokud byla nemovitost oceněna srovnávací metodou

Cena nemovitosti byla stanovena na základě porovnání s nabídkou na odkup jednoho z domů v nemovitosti za použití koeficientů srovnatelnosti u velikosti užitné plochy a koeficientu realizované ceny. U nemovitosti srovnávaných s veřejnou nabídkou byly použity koeficienty technického stavu, polohy, vybavení, celkové plochy pozemku, využitelnosti, velikosti, realizované ceny.

K. ÚDAJE O NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

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

L. POČET NEMOVITOSTÍ V MAJETKU NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI

Stavby:

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

Pozemky č.:

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

Celkový počet nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti je 10.

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

1) Informace o nemovitostech v nemovitostní společnosti

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

parkoviště, pozemky (dále jen „Pozemky“).

Druh nemovitosti:

Adresa: Soběslavská 2861, Tábor, PSČ 390 02

Název a kód katastrálního území: Tábor 764701

Název a kód obce: Tábor 552046

2) Stáří budovy, stav a míra jejího opotřebení

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

3) Účel, za kterým nemovitostní společnost nemovitosti nabyla

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

4) Způsob a popis využití nemovitosti

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

5) Označení osoby, která nemovitost spravuje:

Nemovitost spravuje Společnost.

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

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

Nemovitosti jsou zatíženy následujícími právy třetích osob:

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

a.s. Smlouva ze dne 28. července 2011 na zajištění dlužné částky 9 800 tis. Kč s příslušenstvím.

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

Ocenění bylo provedeno ke dni 31. prosince 2012.

8) Údaje o znalcích, kteří provedli ocenění nemovitosti a případné vyjádření výboru odborníků ke znaleckému posudku, pokud jde o první výroční zprávu po nabytí nemovitosti

Nemovitost byla před nákupem oceněna dvěma nezávislými znalci:

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

9) Označení metody použité pro ocenění nemovitosti:

Nemovitost byla oceněna výnosovou metodou.

N. SEZNAM ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ,

Členy výboru odborníků jsou:

- Ing. Mgr. Luděk Carbol;
- Ing. David Dušek PhD.;
- Ing. Petra Jechová,

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

V následujícím účetním období předpokládáme změnu u Nemovitosti 3 a to prodej jednoho domu s pozemkem ze souboru nemovitostí a dále prodej části jednotlivých bytových a nebytových jednotek bez konkrétního určení a stanovení časového rámce.

U nemovitosti 2 dojde k obsazení nebytové jednotky 3330/201.

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

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

Do uplynutí dvou let předpokládáme prodej části bytových a nebytových jednotek v Nemovitosti 3.

Q. INFORMACE O ZÁMĚRU ZMĚNY ZPŮSOBU INVESTOVÁNÍ NEBO INVESTIČNÍCH CÍLŮ

Fond nemá záměr změny způsobu investování nebo investičních cílů.

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

V listopadu 2012 došlo k poklesu investic do nemovitostí a nemovitostních společností pod limit stanovený statutem fondu ve výši 51 % (dle odstavce 4.2 statutu fondu). K porušení tohoto limitu došlo v důsledku vysokého objemu investovaných prostředků do fondu, resp. v důsledku růstu objemu aktiv fondu. Jde tedy o nedodržení limitu pasivním způsobem. Společnost v současnosti intenzivně řeší odstranění tohoto porušení, kdy jedná o nákup nových nemovitostí do fondu.

Jedná se o tři konkrétní různé nemovitosti, kdy jsou vedena jednání s přímými vlastníky těchto nemovitostí o podmínkách transakce. V této věci bylo podáno vysvětlení České národní bance, Sekci regulace a dohledu nad kapitálovým trhem dne 12. prosince 2012.

S. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITOSTÍ
v majetku speciálního fondu nemovitostí nebo nemovitostní společnosti nebo týkající se účasti na nemovitostní společnosti.

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

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2013 předpokládáme další prodej nemovitostí v k.ú. Michle, a to buď formou prodeje jednotlivých domů, nebo bytových a nebytových jednotek. Ve skladovém areálu předpokládáme výstavbu nové skladovací haly a doplnění nájemců do volných skladových prostor ve stávajících halách nebo volných plochách. Bude probíhat výběr a vyhodnocování nových akvizic, a to převážně konzervativního charakteru. Do konce roku by akvizice měla být dokončena. U ostatních nemovitostí v majetku fondu nepředpokládáme žádný mimořádný vývoj.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLYVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

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

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných zákonem č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, vyhláškou č. 194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování (dále jen „Vyhláška“) a statuty jednotlivých Fondů,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondů vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondů, vyjádřenou jako roční odchylka,
- c) pravidelná kontrola řádného pojištění nemovitostí v majetku Fondů.

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

Společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených v § 9 resp. § 10 Vyhlášky. Společnost dále sleduje vývoj kreditních ratingů investičních nástrojů.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Účetní závěrka

Na základě provedeného auditu jsme dne 8. března 2013 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s., tj. rozvahy k 31. prosinci 2012, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2012 a přílohy této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod a ostatních doplňujících údajů. Údaje o fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s. k 31. prosinci 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.”

Výroční zpráva

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

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

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

V Praze, dne 26. dubna 2013



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



Ing. Vladimír Dvořáček
Partner



Ing. Pavel Závitkovský
Partner
Oprávnění číslo 69

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

**Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka
k 31. prosinci 2012**

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2012

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Pokladní hotovost		0	23
Pohledávky za bankami	3	44 574	1 681
v tom: a) splatné na požádání		374	1 681
b) ostatní pohledávky		44 200	0
Pohledávky za nebank. subjekty	4	9 844	9 843
v tom: b) ostatní pohledávky		9 844	9 843
Dluhové cenné papíry	5	21 601	16 342
v tom: a) vydané ostatními osobami		21 601	16 342
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6	12 654	11 741
Účasti s rozhodujícím vlivem	7	8 956	9 000
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	8	84 480	94 492
Ostatní aktiva	9	2 816	2 320
Náklady a příjmy příštích období		11	13
Aktiva celkem		184 936	145 455

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Závazky vůči bankám	10	12	4 520
Ostatní pasiva	11	4 877	2 176
Výnosy a výdaje příštích období		62	62
Rezervy na daně	12	328	10
Emisní ážio		6 040	1 632
Kapitálové fondy	13	154 775	124 845
Oceňovací rozdíly z majetku	13	-1 888	- 1 030
Nerozdělený zisk z předešlých období	13	13 240	9 857
Zisk za účetní období	13	7 490	3 383
Pasiva celkem		184 936	145 455

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2012

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Hodnoty předané k obhospodařování	14	179 657	138 687
Podrozvahová aktiva celkem		179 657	138 687

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	1 610	1 245
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		582	686
Náklady na úroky		- 14	- 1
Náklady na poplatky a provize		- 8	- 8
Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	944	- 310
Ostatní provozní výnosy	17	18 290	5 886
Ostatní provozní náklady	18	- 9 153	0
Správní náklady	19	- 3 682	- 2 930
Tvorba oprav. položek k pohledávkám		- 70	- 300
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		7 917	3 582
Daň z příjmů	20	- 427	- 199
Zisk za účetní období po zdanění		7 490	3 383

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2012**

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2011		- 5 661	121 172	1 516	7 602	2 255	126 884
Rozdělení výsledku hospodaření							
	13	0	0	0	2 255	- 2 255	0
Prodej podílových listů	13	0	35 880	2 143	0	0	38 023
Odkup podílových listů	13	0	-32 207	-2 027	0	0	-34 234
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku (po zohlednění odložené daně)							
	13	4 631	0	0	0	0	4 631
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13	0	0	0	0	3 383	3 383
Zůstatek k 31. prosinci 2011		- 1 030	124 845	1 632	9 857	3 383	138 687
tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2012		- 1 030	124 845	1 632	9 857	3 383	138 687
Rozdělení výsledku hospodaření							
	13	0	0	0	3 383	-3 383	0
Prodej podílových listů	13	0	45 876	6 530	0	0	52 406
Odkup podílových listů	13	0	-15 946	-2 122	0	0	-18 068
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku (po zohlednění odložené daně)							
	13	- 858	0	0	0	0	- 858
Čistý zisk/ztráta za účetní období	13	0	0	0	0	7 490	7 490
Zůstatek k 31. prosinci 2012		- 1 888	154 775	6 040	13 240	7 490	179 657

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Conseq realitní, otevřený podílový fond, Conseq Funds investiční společnost, a.s., (dále jen „Fond“) je obhospodařován společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ: 24837202, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05.

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

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

Údaje o Investiční společnosti

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

Investiční cíle

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

Cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy. Investice do tohoto speciálního fondu nemovitostí ve smyslu zákona č. 189/2044 § 53 o kolektivním investování je vhodná pro podílníky, kteří chtějí jeho prostřednictvím obohatit své základní portfolio investic o investice do nemovitostí.

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

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

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

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 5. ledna 2008 s přiděleným kódem ISIN CZ0008472859. Ke dni 31. prosince 2012 Společnost eviduje 154 774 929 ks (k prosinci 2011: 124 845 468 ks) vydaných podílových listů Fondu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY

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

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Fondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, 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.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(d) Výnosové a nákladové úroky

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

(e) Pohledávky a opravné položky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vyazuje 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 vyazuje ve výnosech.

(f) Tvorba rezerv

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

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

(g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(h) Dlouhodobý hmotný majetek

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(h) Dlouhodobý hmotný majetek (pokračování)

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

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

(i) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

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

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

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

(j) Daň z příjmu

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

(k) Daň z přidané hodnoty

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

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.

(l) Odložená daň

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Spřízněné strany

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

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

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

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

(n) Položky z jiného účetního období

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

(o) Změny účetních metod

Společnost v roce 2012 ani 2011 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

(p) Prostředky investované do Fondu

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

(q) Následné události

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

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

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Běžné účty u bank	374	1 681
Termínované účty u bank	44 200	0
Celkem	44 574	1 681

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	9 844	9 843
Celkem	9 844	9 843

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 2012	31. prosince 2011
Vydané finančními institucemi		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	4 025	3 934
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	12 305	6 977
Vydané nefinančními institucemi		
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	5 271	5 431
Celkem	21 601	16 342

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

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

V hodnotě dluhových cenných papírů jsou zahrnuty cenné papíry v hodnotě 0 tis. Kč (2011: 4 345 tis. Kč, které jsou převedeny v rámci repo transakcí (viz bod 10).

6 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Podílové listy		
- standardních zahraničních fondů	12 654	11 741
Celkem	12 654	11 741

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

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

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

tis. Kč		Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
K 31. prosinci 2012							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-533	100%	100%	8 956
Celkem			10 300	-533			8 956
K 31. prosinci 2011							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-143	100%	100%	9 000
Celkem			10 300	-143			9 000

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
Reálná hodnota			
K 1. lednu 2011	53 858	192	54 050
Přírůstky	34 000	307	34 307
Změna reálné hodnoty	6 111	24	6 135
K 31. prosinci 2011	93 969	523	94 492
K 1. lednu 2012	93 969	523	94 492
Přírůstky/Úbytky	- 10 336	0	-10 336
Změna reálné hodnoty	326	-2	324
K 31. prosinci 2012	83 959	521	84 480
Zůstatková cena			
K 31. prosinci 2011	93 969	523	94 492
K 31. prosinci 2012	83 959	521	84 480

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků. V květnu 2012 došlo k prodeji bytového domu čp. 505 v Nové Michli, jehož zůstatková hodnota se skládala z pořizovací hodnoty ve výši 9 153 tis. Kč a oceňovacího rozdílu ve výši 1 183 tis. Kč.

9 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Pohledávky za nájemníky	2 113	1 748
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	229	148
Pohledávka – nadměrný odpočet DPH	0	29
Odložená daňová pohledávka	99	54
Pohledávka – výplata kupónu	335	329
Ostatní pohledávky	40	12
Celkem	2 816	2 320

K 31. prosinci 2012 byly vytvořeny opravné položky ve výši 781 tis. Kč (k 31. prosinci 2011: 711 tis. Kč) vztahující se k pohledávce z nájemného nebytových prostor v komplexu Uhříněves, nebytového prostoru v Ostravě a bytových prostor Nová Michle.

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Přijaté úvěry v rámci repo obchodů	0	4 520
Ostatní závazky	12	0
Celkem	12	4 520

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Dohadné účty pasivní	662	425
Daňová povinnost DPH	15	33
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	357	283
Přijaté zálohy z titulu budoucího prodeje nemov.	500	0
Přijaté provozní zálohy z titulu prodeje majetkové účasti	3 250	1 400
Ostatní závazky	93	35
Celkem	4 877	2 176

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2012 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 61 tis. Kč (31. prosince 2011: 96 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 76 tis. Kč (31. prosince 2011: 176 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 14 tis. Kč (31. prosince 2011: 10 tis. Kč), dále pak dohad na provizi společnosti Baleno Real za prodané bytové domy v Michli ve výši 453 tis. Kč (31. prosince 2011: 60 tis. Kč), a dohad na ostatní provozní náklady 58 tis. Kč (31. prosince 2011: 46 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. se společností Dolák, s. r.o., na základě které Fond obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 3 250 tis. Kč (2011: 1 400 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2012 ani k 31. prosinci 2011 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 REZERVA NA DAŇ

Fond v průběhu roku tvořil rezervu na daň ve výši 328 tis. Kč (31. prosince 2011: 10 tis. Kč), která byla stanovena jako nejlepší možný odhad předpokládané daňové povinnosti Fondu ve výši 427 tis. Kč (2011: 199 tis. Kč) ponížený o zaplacené zálohy na daň z příjmů během běžného období ve výši 99 tis. Kč (2011: 189 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond,
Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Příloha účetní závěrky
Rok končící 31. prosince 2012

13 VLASTNÍ KAPITÁL

	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Vlastní kapitál Fondu (tis. Kč)	179 657	138 687
Počet vydaných podílových listů (kusy)	154 774 929	124 845 468
Vlastní kapitál na 1 podílový list (Kč)	1,1608	1,1109

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

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

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet podílových listů	Nominální hodnota podílových listů	Ážio (disážio) podílových listů	Kapitálové fondy včetně emisního ážia
Zůstatek k 1. lednu 2011	121 171 915	121 172	1 516	122 688
Prodané podílové listy	35 880 141	35 880	2 143	38 023
Odkoupené podílové listy	- 32 206 588	- 32 207	- 2 027	- 34 234
Zůstatek k 31. prosinci 2011	124 845 468	124 845	1 632	126 477

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

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2012 ve výši 7 490 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku. Čistý zisk za rok 2011 ve výši 3 383 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2012	2011
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	-643	216
Účasti s rozhodujícím vlivem	-1 344	-1 300
Odložená daň	99	54
Celkem	- 1 888	-1 030

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 179 657 tis. Kč k 31. prosinci 2012 (2011: 138 687 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 19.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2012	2011
Úroky z dluhových cenných papírů	582	686
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	980	533
Úroky z termínových vkladů	48	26
Celkem	1 610	1 245

16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2012	2011
Obchodování s cennými papíry	944	- 310
Celkem	944	- 310

17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2012	2011
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	4 590	5 886
Výnos z prodeje bytového domu	13 700	0
Celkem	18 290	5 886

Ostatní provozní výnosy představují nájemné a služby spojené s držením majetku Fondu, tj. logistického komplexu v Uhřetěvsi, nebytových prostor v Ostravě a bytových domů v Praze - Nové Michli. V květnu 2012 došlo k prodeji bytového domu čp. 505 v Nové Michli.

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2012	2011
Pořizovací hodnota prodaného bytového domu	9 153	0
Celkem	9 153	0

19 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2012	2011
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	128	94
Náklady na obhospodařování Fondu	1 360	2 062
Náklady na služby Depozitáře	137	130
Náklady na odměnu auditorské společnosti	96	96
Právní a poradenské služby	73	111
Ostatní správní náklady	1 888	437
Celkem	3 682	2 930

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

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu do 31. května 2012 1,50 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Na základě rozhodnutí představenstva Společnosti ze dne 18. června 2012 došlo pro období od 1. června 2012 do 28. února 2013 k snížení poplatku na 0,5 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % hodnoty vlastního kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

20 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	2012	2011
Zisk před zdaněním	7 917	3 582
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	631	401
Daňový základ	8 548	3 983
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	427	199

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti vlastnímu kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	2012	2011
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	32	-11
Přecenění účasti s rozhodujícím vlivem	67	65
Celkem	99	54

21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate Tábor, s.r.o.	9 844	9 843
Závazky		
Dohadné účty pasivní	76	176
tis. Kč	2012	2011
Výnosy		
Úrokové výnosy	980	533
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené Společnosti	1 360	2 062

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2011 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. úvěr ve výši 9 800 tis. Kč. K 31. prosinci 2012 výše naběhlého příslušenství činí 44 tis. Kč (31. prosince 2011: 43 tis. Kč).

V roce 2012 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 1 360 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s (2011: 2 062 tis. Kč, z nichž 1 018 tis. Kč činily náklady hrazené společností QI investiční společnost, a.s. (dříve Conseq investiční společnost, a.s.) a 1 044 tis. Kč činily náklady hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s.

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

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

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

V důsledku investic Fondu do nemovitostí a nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Fond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv
Nemovitosti		
Bytový dům v k.ú. Michle	2011	20,17 %
Nebytové prostory Ostrava	2010	8,10 %
Skladový areál v Uhříněvsi	2008	17,41 %
Podíly v nemovit. společnostech		
Auto Real Estate Tábor	2010	4,84 %

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

(a) Úvěrové riziko

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

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

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

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2012

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

31. prosince 2011

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	1 681	0	1 681
Pohl. za nebank. subjekty	9 843	0	9 843
Dluhové cenné papíry	9 365	6 977	16 342
Podílové listy, účasti	20 741	0	20 741
Ostatní aktiva	96 848	0	96 848
Celkem	138 478	6 977	145 455

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2012	31. prosince 2011
Peněžnictví a pojišťovnictví	28 984	22 651
Státní sektor	0	0
Výroba a rozvod elektřiny	5 271	5 432
Celkem	34 255	28 083

(b) Měnové riziko

K 31. prosinci 2012 a k 31. prosinci 2011 evidoval Fond veškerá aktiva a závazky v Kč.

(c) Úrokové riziko

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

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

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 2012

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

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2011

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pokladní hotovost	23	0	0	0	0	23
Pohledávky za bankami	1 681	0	0	0	0	1 681
Pohl. za nebank. subjekty	43	0	0	9 800	0	9 843
Dluhové cenné papíry	0	10 910	5 432	0	0	16 342
Podílové listy	0	0	0	0	11 741	11 741
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	9 000	0	9 000
Ostatní aktiva	2 266	0	0	0	94 559	96 825
Celkem aktiva	4 013	10 910	5 432	18 800	106 300	145 455
Závazky vůči bankám	4 520	0	0	0	0	4 520
Ostatní pasiva	555	283	0	1 400	0	2 238
Rezervy	0	10	0	0	0	10
Vlastní kapitál	0	0	0	0	138 687	138 687
Celkem pasiva	5 075	293	0	1 400	138 687	145 455
Čistá výše aktiv	-1 062	10 617	5 432	17 400	-32 387	0

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

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

22 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2012

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

31. prosince 2011

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pokladní hotovost	23	0	0	0	0	23
Pohledávky za bankami	1 681	0	0	0	0	1 681
Pohl. za nebank. subjekty	43	0	0	9 800	0	9 843
Dluhové cenné papíry	0	2 986	13 356	0	0	16 342
Podílové listy	0	0	0	0	11 741	11 741
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	9 000	0	9 000
Ostatní aktiva	2 266	0	0	0	94 559	96 825
Celkem aktiva	4 013	2 986	13 356	18 800	106 300	145 455
Závazky vůči bankám	4 520	0	0	0	0	4 520
Ostatní pasiva	555	283	0	1 400	0	2 238
Rezervy	0	10	0	0	0	10
Vlastní kapitál	0	0	0	0	138 687	138 687
Celkem pasiva	5 075	293	0	1 400	138 687	145 455
Čistá výše aktiv	-1 062	2 693	13 356	17 400	-32 387	0

22 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

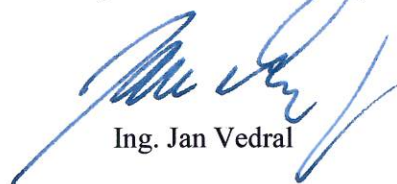
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné jiné významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2012.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

8. března 2013

Podpis statutárního zástupce



Ing. Jan Vedral