

## POLOLETNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

## CONSEQ REALITNÍ, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

(dále jen „Fond“)

INFORMACE KE DNI:

30. června 2021

## OBEČNÉ ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb. za rozhodné období 1. 1. 2021 až 30. 6. 2021

### ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

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

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

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

*Mgr. Vladan Kubovec*

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 v této společnosti působí jako člen představenstva.

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

*Ing. Jan Vedral*

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

*Ing. Jan Schiller*

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

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

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 649 48 242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

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

POKUD JE U TĚTO OSOBY ULOŽENO VÍCE NEŽ 1% HODNOTY MAJETKU FONDU

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu zajišťuje Depozitář, který dále pověřil úschovou nebo jiným opatrováním zahraničních investičních nástrojů podle druhu investičního nástroje, země emitenta a trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen, následující společnosti: CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, company number 0806.743.159, 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 Opieki S.A., ul. Grzybowska 53/57, 00-950, Warsaw, Polsko). Depozitář má zřízeny účty cenných papírů u uvedených subjektů a na těchto účtech cenných papírů jsou odděleně evidovány cenné papíry klientů (tedy i Fondu) od cenných papírů Depozitáře. Za tímto účelem vede Depozitář ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti.

## ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBĚ OPRÁVNĚNÉ POSKYTOVAT INVESTIČNÍ SLUŽBY,

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

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

## IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI 30. ČERVNA 2021, S UVEDENÍM CELKOVÉ POZIŘOVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2021 (v tis. Kč):</i>
<b>Nemovitosti:</b>				
Administrativní budova v Michli	2014	2,54 %	89 571	104 824
Nebytová jednotka Hradec Králové	2021	2,02 %	83 300	83 500
Nebytová jednotka Kamýk	2013	1,93 %	67 266	79 760

Budova Hostivice	2013	1,80 %	Pozemek: 15 536	Pozemek: 16 102
			Budova: 55 913	Budova: 58 096
Pozemek Most	2021	0,28 %	10 000	11 400
Nebytová jednotka Ostrava	2013	0,23 %	20 650	9 600

### Ostatní aktiva:

Peněžní prostředky		33,51 %		1 384 112
--------------------	--	---------	--	-----------

### Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	7,51 %	100	310 384
Účast s rozhodujícím vlivem – FHA Czech, s.r.o.	2019	6,03 %	200	249 040
Účast s rozhodujícím vlivem – Karlovarská park s.r.o.	2016	5,05 %	11	208 404
Účast s rozhodujícím vlivem – Centrum Karviná s.r.o.	2021	4,60 %	174 700	190 000
Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Property Portfolio s.r.o.	2016	3,50 %	144 768	144 704
Účast s rozhodujícím vlivem – Uničov park I s.r.o.	2018	3,20 %	9	132 314
Účast s rozhodujícím vlivem – RP Poděbradská s.r.o.	2021	2,02 %	71 166	83 440
Účast s rozhodujícím vlivem – Rutland Pardubice, a.s.	2016	1,33 %	37 188	55 103
Účast s rozhodujícím vlivem – Uničov park II s.r.o.	2018	0,83 %	11	34 290
Účast s rozhodujícím vlivem – Auto Real Estate ČB s.r.o.	2016	0,43 %	10 500	17 810
Účast s rozhodujícím vlivem – Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2011	0,34 %	10 300	14 010
Akvizice – OC Opatovská s.r.o.	2021	1,23 %	50 366	50 366

### Úvěry:

Úvěr poskytnutý FHA Czech s.r.o.	2019	5,71 %	356 989	235 852
Úvěr poskytnutý Retail park Hradec Králové s.r.o.	2019	5,61 %	254 450	231 786
Úvěr poskytnutý Centrum Karviná s.r.o.	2021	2,94 %	121 360	121 360
Úvěr poskytnutý Uničov park I s.r.o.	2018	2,57 %	132 047	106 170

Úvěr poskytnutý Karlovarská Park s.r.o.	2017	2,41 %	235 341	99 411
Úvěr poskytnutý RP Poděbradská s.r.o.	2021	0,93 %	38 511	38 511
Úvěr poskytnutý Rutland Pardubice, a.s.	2016	0,89 %	36 750	36 750
Úvěr poskytnutý Auto Real Estate ČB s.r.o.	2016	0,25 %	10 500	10 500
Úvěr poskytnutý Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2011	0,24 %	9 800	9 666

## ÚDAJE O HODNOTĚ VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

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

## ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH

Za období 1. 1. 2021 – 30. 6. 2021 činily náklady na úplatu obhospodařování majetku Fondu 26 714 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2021 – 30. 6. 2021 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 507 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2021 – 30. 6. 2021 činily náklady na služby auditora 48 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2021 – 30. 6. 2021 činily náklady na daň z nemovitosti 55 tis. Kč a pojištění nemovitostí 34 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2021 – 30. 6. 2021 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů 5 372 tis. Kč.

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

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

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

### Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

Ve Fondu jsou v současnosti prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Fondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia

a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně Komerční banka, a.s., PPF Bank, a.s. nebo Česká spořitelna, a.s.

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

Závazky Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Fondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Fondu.

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

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

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

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

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

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

Fond v rozhodném období nabytí tři nové nemovitosti.

První akvizice proběhla v lednu 2021 prostřednictvím nabytí 100% majetkového podílu ve společnosti RP Poděbradská, s.r.o.. Společnost vlastní Retail Park se 7 pronajímatelnými obchodními jednotkami. Předmětná nemovitost je pronajata celkem 13 nájemcům spolu s jednou pachtovní smlouvou. Společnost byla nabyta za účelem držení nemovitosti a inkasování nájemného.

Další akvizicí byla společnost Centrum Karviná s.r.o., která vlastní obchodní centrum Korso Karviná. Transakce byla dokončená v červnu a fond ve společnosti vlastní 100% majetkový podíl. Předmětná nemovitost je pronajata celkem 41 dlouhodobým nájemcům, kteří představují mix tuzemských a zahraničních společností s délkou nájemní smlouvy od doby neurčité až po 23 let.

Poslední nemovitostí v tomto pololetí, která byla do fondu nabyta, je obchodní jednotka společnosti Decasport s.r.o. v Hradci Králové. Jednotka se nachází v těsné blízkosti retail parku, který je rovněž v majetku fondu. Součástí této transakce bylo i nabytí pozemku v katastrálním území Most II.

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

V rozhodném období Fond emitoval 735 411 305 podílových listů z celkového počtu 4 246 933 043 vydaných podílových listů a zároveň odkoupil 136 296 896 podílových listů z 1 569 109 944 kusů celkem odkoupených podílových listů. K datu 30. červnu 2021 bylo v oběhu celkem 2 677 823 099 podílových listů Fondu.

## FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 30. červnu 2021 připadl na jeden podílový list fondový kapitál ve výši 1,5195 Kč

## ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU V PORTFOLIU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2020	30. června 2021
Pohledávky za bankami	23,95 %	33,51 %
Pohledávky za nebank. subjekty	32,38 %	21,55 %
Dluhové cenné papíry	1,97 %	0,00 %
v tom: a) vydané vládními institucemi	0,00 %	0,00 %
b) vydané ostatními osobami	1,97 %	0,00 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	31,16 %	36,07 %
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	9,26 %	8,80 %
Náklady a příjmy příštích období	0,06 %	0,03 %
Ostatní aktiva	1,22 %	0,04 %


## ROZVAHA ke dni 30. ČERVNA 2021

### Aktiva (v tis. Kč)

Pohledávky za bankami	1 384 112
v tom: a) splatné na požádání	828 098
b) ostatní pohledávky	556 014
Pohledávky za nebank. subjekty	890 007
v tom: b) ostatní pohledávky	890 007
Dluhové cenné papíry	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 490 025
Dlouhodobý hmotný majetek	363 282
Ostatní aktiva	1 851
Náklady a příjmy příštích období	1 267
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 130 544</b>

### Pasiva (v tis. Kč)

Závazky vůči nebankovním subjektům	0
Ostatní pasiva	44 836
Výnosy a výdaje příštích období	1 010



Rezervy	3 807
Kapitálové fondy	3 534 035
Oceňovací rozdíly z majetku	11 540
Nerozdělený zisk z předchozích období	436 847
Zisk za účetní období	98 469
<b>Pasiva celkem</b>	<b>4 130 544</b>

---



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

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

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

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

#### Nemovitost Ostravská brána

Nemovitost: 3 nebytové jednotky v polyfunkčním objektu Ostravská brána

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

Adresa: Ostrava, Biskupská 3330, PSČ 702 00

Název a kód katastrálního území: Moravská Ostrava 713520

Název a kód obce: Ostrava 554821

(dále jen „Nemovitost Ostrava“)

#### Nemovitost Kamýk

Nemovitost: Nebytová jednotka Kamýk

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

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

Název a kód katastrálního území: Kamýk 728438

Název a kód obce: Praha 554782

(dále jen „Nemovitost Kamýk“).

#### Nemovitost Hostivice

Nemovitost: Nebytová budova Hostivice

Druh nemovitosti: nebytová budova (prodejna potravin), pozemky

Adresa: Jetřichova 2462, Hostivice, PSČ: 253 01

Název a kód katastrálního území: Litovice 645842

Název a kód obce: Hostivice 539244

(dále jen „Nemovitost Hostivice“)

#### Nemovitost Hanusova v Michli

Nemovitost: Nebytová budova Hanusova v Michli

Druh nemovitosti: administrativní budova, pozemky

Adresa: Vokáčova 1413/9, Praha 4 – Michle, PSČ: 140 00

Název a kód katastrálního území: Michle 727750

Název a kód obce: Praha 554782

(dále jen „Nemovitost Hanusova“)

#### Nemovitost Decathlon v Hradci Králové

Nemovitost: Nebytová jednotka Hradec Králové

Druh nemovitosti: nebytové prostory, obchodní prostory

Adresa: Rašínova tř. 1686, 500 02 Hradec Králové

Název a kód katastrálního území: Pražské předměstí 647101

Název a kód obce: Hradec Králové 569810

(dále jen „Nemovitost Decathlon“)

## **Pozemek v Mostě**

Nemovitost: Pozemek Most

Druh nemovitosti: pozemek, plochy občanského vybavení (O) v návrhu

Adresa: pozemky parc.č. 4952/42, 4952/83, 4952/89, 4952/110, 4952/185,

katastrální území Most II, obec Most,

Název a kód katastrálního území: Most II 699594

Název a kód obce: Most 567027

(dále jen „Pozemek Most“)

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

### **Nemovitost Ostrava**

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

### **Nemovitost Kamýk**

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

### **Nemovitost Hostivice**

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

### **Nemovitost Hanusova**

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

### **Nemovitost Decathlon**

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

### **Pozemek Most**

Spojité pozemky se nacházejí na jihovýchodním okraji okresního města Most u hlavní komunikace města Pražská. Nejbližší okolí předmětné nemovitosti je tvořeno na západní

straně Retail parkem Most a Hypermarketem Albert a na východní a severní straně zemědělskými plochami. Z jižní strany je předmětná nemovitost ohraničena ulicí Pražská. V širším okolí se dále školy, zastávka tramvaje, čerpací stanice a navazující rezidenční zástavba (panelákové sídliště).

## ZPŮSOB A POPIS VYUŽITÍ NEMOVITOSTI

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

### Nemovitost Ostrava

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

### Nemovitost Kamýk

Budova je předmětem nájmu na základě nájmní smlouvy mezi Vivus Kamýk s.r.o. a SPAR Česká obchodní společnost s.r.o (nově Albert Česká republika, s.r.o.)

uzavřená dne 21.11.2012. Do práv a povinností pronajímatele vstoupil koupí Nemovitostí Fond. Nájemce prostor využívá jako prodejnu potravin.

### Nemovitost Hostivice

Objekt je pronajatý dvěma obchodním společnostem a to jako prodejna potravin a prodejna masa a masných výrobků.

### Nemovitost Hanusova

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

### Nemovitost Decathlon

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

### Pozemek Most

K nemovitosti není vázán žádný nájmní vztah. Momentálně probíhá hledání vhodných příležitosti pro možný budoucí development.

## ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOST NABYTA DO MAJETKU FONDU

**Došlo-li ke změně účelu, je uveden důvod této změny a dopady této změny na Fond.**

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

## ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI OSOBY, KTERÁ NEMOVITOST SPRAVUJE

### Nemovitost Ostrava

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

### Nemovitost Kamýk

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

### Nemovitost Hostivice

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

### Nemovitost Hanusova

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

### Nemovitost Decathlon

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

### Pozemek Most

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

## ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

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

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

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

IČ: 24730262, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „ARE Tábor“)

ARE Tábor byla založena obhospodařující investiční společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., a to peněžitým vkladem ve výši 10 300 tis. Kč na účet podílníků Fondu za účelem koupě nemovitosti autosalónu v Táboře od společnosti AAA Auto, a.s. do majetku ARE Tábor a pronájmu těchto nemovitostí společnosti DOLÁK s.r.o. Základní kapitál ARE Tábor činí 10 300 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na ARE Tábor.

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

IČ: 281 73 643, se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1 (dále jen „Rutland“)

Podíl ve společnosti Rutland byl do majetku Fondu nabyt 22. 4. 2016. Rutland vlastní nebytové jednotky v objektu Pyramida na ulici tř. Míru, Pardubice. V domě se nachází pronajímané obchodní plochy a kancelářské prostory. V současnosti jsou uzavřeny smlouvy o pronájmu s firmami C&A, UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a KOSME s.r.o. Základní kapitál Rutland činí 2 000 tis. Kč. Majetková účast je představována 100 % obchodním podílem na nemovitostní společnosti Rutland.

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

IČ: 051 93 222 , se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „ARE ČB“)

Společnost ARE ČB byla založena vkladem 10 000 Kč za účelem koupě nemovitosti autosalonu s úmyslem jejího pronajmutí společností DOLÁK s.r.o.

V majetku ARE ČB je jedna nemovitost v katastrálním území České Vrbné, LV 472. Pohledávka za nefinančními institucemi v hodnotě 10 500 tis. Kč je půjčkou poskytnutou Fondem ARE ČB.

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

IČ: 273 51 912, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen RPP“).

V majetku RPP jsou pozemky a stavby (supermarkety) v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních. Kotevními nájemci jsou společnosti Penny market, s.r.o., Billa, spol. s.r.o. a Norma, k.s. K datu 30.6.2021 jsou všechny nemovitosti ze 100 % pronajaty s výjimkou části prodejny v Klášterci (po řeznictví).

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

IČ: 044 68 341, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „Karlovarská park“)

Fond vlastní 90% podíl v Karlovarská park. Společnost Karlovarská park dne 28.2.2017 nabyla podíl ve společnosti Karlovarská Holding, s.r.o. , v jejímž majetku se nacházel průmyslový a komerční areál Karlovarská business park. V důsledku fúze sloučením přešel na Karlovarská park majetek zanikající společnosti Karlovarská Holding, s.r.o. - business park Karlovarská. Areál se nachází na západním okraji Prahy a představuje areál čítající 11,5 tis. m2 skladových ploch a 5 tis. m2 kancelářských ploch. K 30.6.2021 je areál pronajat cca ze 98 % společností EvoBus Česká republika, Kettler – LIFEsport, Fresenius, Megadyne, EXX, Lindab, 3. Princova a.s. (výhradní dovozce značky Descente pro ČR a SR a zástupce značek Marker, Dalbello, Völkl pro ČR), Schenk a dalším.

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

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

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

K 30.6.2019 byl areál pronajat jedinému nájemci, kterým je Miele Technika s.r.o.

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

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

nástupnickou společností, přešla k 1.1.2019 část jmění rozdělované společností Calispela s.r.o. v podobě pozemku určeného na development skladové haly v Uničově.

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

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

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

Prostory jsou pronajaty cca 30 subjektům, některým z nich pouze parkovací místa. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou. Největším nájemcem je mediální dům CZECH NEWS CENTER, a.s.

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

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

Jedná se o čtyři budovy retail parku o pronajimatelné ploše 21 025 m<sup>2</sup> s příslušnými pozemky o celkové výměře 159 178 m<sup>2</sup>. V budovách je celkem 19 obchodních jednotek, které jsou plně obsazené nájemci. Dále jsou pronajímány plochy na reklamním stojanu stojícím na výše zmíněných pozemcích a část pozemků, na které je postavena samoobslužná myčka aut.

Prostory jsou k 30.6.2021 pronajaty 21 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

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

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

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


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

## DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

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

V rozhodném období došlo k zásadní události, která měla vliv týkající se nemovitostí a tou byla pandemie nemoci COVID – 19. Dopad byl především prostřednictvím rozhodnutí státu nařídit celostátní karanténu a dočasné uzavření obchodů s nepotravinářským sortimentem. Toto se týkalo zejména nemovitostí ve vlastnictví nemovitostních společností FHA Czech s.r.o. a Retail Park Hradec Králové s.r.o. Obě společnosti uzavřely dohody o způsobu řešení situace a ke dni vydání této zprávy všechny obchodní jednotky byly již plně v provozu. Ostatní nemovitosti ve vlastnictví fondu nebo nemovitostních společností nebyly nijak dotčeny a fond proto nemusel přijímat žádná mimořádná opatření.

V Praze dne 14. srpna 2021

  
Ing. Jan Vedral  
předseda představenstva