

## POLOLETNÍ ZPRÁVA

FONDU S NÁZVEM:

### CONSEQ REALITNÍ, OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

(dále jen „Fond“)

INFORMACE KE DNI:

30. června 2024

## ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU 2020/852, za rozhodné období 1. 1. 2024 až 30. 6. 2024

### ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Fond kolektivního investování s označením Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „Fond“) v prvním pololetí roku 2024 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 MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERECH, PŘÍPADNĚ EXTERNÍCH SPRÁVCÍCH) FONDU

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

***Mgr. Vladan Kubovec***

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

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

***Ing. Jan Vedral***

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

***Ing. Jan Schiller***

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. V roce 2008, dva roky před úspěšným ukončením oboru, nastoupil do Společnosti 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 podílejíciho se na asset alokaci a řízení klientských portfolií. Od roku 2018 působí jako portfolio manažer, který se věnuje implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a řízení klientských portfolií.

## ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

Depozitářem Fondu byla v rozhodném období Společnost Conseq Investment Management, a.s., IČ: 264 42 671 se sídlem Praha 1 – Staré Město, Rybná 682/14, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „Depozitář“)

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

POKUD JE U TÉTO 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 a vypořádáním obchodů společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČ: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitář má zřízen u uvedeného subjektu účet cenných papírů, na kterém jsou evidovány cenné papíry v majetku Fondu, tzn. odděleně od cenných papírů Depozitáře a jiných klientů. Depozitář o tom vede ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti.

## ÚDAJE O KAŽDÉ OSOBĚ OPRAVNĚNÉ 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.

## ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu.

## POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU KE DNI 30. ČERVNA 2024,

S UVEDENÍM CELKOVÉ POŽÍROVACÍ CENY A REÁLNÉ HODNOTY NA KONCI ROZHODNÉHO OBDOBÍ

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Požizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2024 (v tis. Kč)</i>
--	-----------------------	---------------------------------------	------------------------------------	--

### Ostatní aktiva:

Peněžní prostředky		38,97 %		2 859 937
Ostatní aktiva		7,40 %		543 113

### Úvěry:

Úvěr poskytnutý Centrum Karviná s.r.o.	2021	3,98 %	270 505	271 900
Úvěr poskytnutý Accolade PL XIII Sp. z o.o.	2021	3,62 %	334 439	265 415
Úvěr poskytnutý FHA Czech s.r.o.	2019	3,10 %	356 989	227 422
Úvěr poskytnutý Retail park Hradec Králové s.r.o.	2019	3,10 %	254 450	227 648
Úvěr poskytnutý OC Opatovská s.r.o.	2021	2,25 %	233 836	165 175
Úvěr poskytnutý MICKE Systems s.r.o.	2024	1,48 %	108 000	108 546
Úvěr poskytnutý Uničov park I s.r.o.	2018	1,40 %	132 047	102 501
Úvěr poskytnutý Břeclav Park s.r.o.	2022	1,25 %	138 281	91 810
Úvěr poskytnutý NOKERA Invest s.r.o.	2024	1,17 %	85 550	85 550

### Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Park Hradec Králové s.r.o	2019	6,35 %	132 480	465 944
Účast s rozhodujícím vlivem – Centrum Karviná s.r.o.	2021	4,71 %	174 700	345 522
Účast s rozhodujícím vlivem – OC Opatovská s.r.o.	2021	2,57 %	164 414	188 357
Účast s rozhodujícím vlivem – FHA Czech, s.r.o.	2019	2,45 %	6 050	179 599

Účast s rozhodujícím vlivem – Retail Property Portfolio s.r.o.	2016	2,03 %	144 768	149 216
Účast s rozhodujícím vlivem – MICKE Systems s.r.o.	2024	1,95 %	350	143 409
Účast s rozhodujícím vlivem – Uničov park I s.r.o.	2018	1,82 %	123 619	133 637
Účast s rozhodujícím vlivem – RP Poděbradská s.r.o.	2021	1,66 %	71 166	121 713
Účast s rozhodujícím vlivem – Břeclav Park s.r.o.	2022	1,56 %	43 016	114 192
Účast s rozhodujícím vlivem – NOKERA Invest s.r.o.	2024	1,15 %	1 520	84 067

#### Nemovitosti:

Nebytová jednotka Kamýk	2013	1,20 %	67 266	88 298
Nebytová jednotka Hradec Králové	2021	1,06 %	83 300	78 130

## ÚDAJE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU V PORTFOLIU

<i>Podíl v % na aktivech celkem</i>	<i>30. června 2024</i>	<i>30. června 2023</i>
Pohledávky za bankami	38,97 %	44,74 %
Pohledávky za nebank. subjekty	22,61 %	19,00 %
Dluhové cenné papíry	0,35 %	0,37 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	27,25 %	22,77 %
Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	3,42 %	5,28 %
Ostatní aktiva	7,39 %	7,82 %
Náklady a příjmy příštích období	0,01 %	0,02 %

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

Fond v rozhodném období emitoval v rámci třídy A (ISIN CZ0008472859) 370 949 989 podílových listů a zároveň odkoupil 246 934 679 podílových listů. K datu 30. červnu 2024 bylo v oběhu celkem 3 795 251 411 podílových listů Fondu třídy A.

Fond v rozhodném období emitoval v rámci třídy B (ISIN CZ0008475654) 16 195 462 podílových listů a zároveň odkoupil 11 879 779 podílových listů. K datu 30. červnu 2024 bylo v oběhu celkem 84 318 159 podílových listů Fondu třídy B.

## FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 30. červnu 2024 připadl na jeden podílový list Fondu třídy A (ISIN CZ0008472859) fondový kapitál ve výši 1,8397 Kč.

K 30. červnu 2024 připadl na jeden podílový list Fondu třídy B (ISIN CZ0008475654) fondový kapitál ve výši 3,5997 Kč.

## 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.

## ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVANÁ MEZI VÝKONNOSTÍ FONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

POKUD FOND SLEDUJE URČITÝ INDEX NEBO JINÝ FINANČNÍ KVANTITATIVNĚ VYJÁDŘENÝ UKAZATEL (BENCHMARK), VČETNĚ VYSVĚTLENÍ ROZDÍLŮ MEZI OČEKÁVANOU A SKUTEČNOU ODCHYLKOU SLEDOVÁNÍ ZA PŘÍSLUŠNÉ OBDOBÍ

Fond nesleduje žádný index.

## 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. 2024 – 30. 6. 2024 činily náklady na úplatu obhospodařování majetku Fondu 52 854 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2024 – 30. 6. 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 771 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 240 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2024 – 30. 6. 2024 činily náklady na služby auditora 57 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2024 – 30. 6. 2024 činily náklady na daň z nemovitosti 331 tis. Kč a pojištění nemovitostí 42 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2024 – 30. 6. 2024 byla vytvořena rezerva na daň z příjmů 12 992 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.

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

#### a) investice do nemovitostí

Fond investuje zejména do nemovitostí a nemovitostních společností. Do nemovitostí a nemovitostních společností investuje Fond nejméně 51 % a nejvýše 80 % svého majetku. Fond může nabývat do svého majetku až 100% účast na nemovitostní společnosti a dále může nabývat v rámci převodu jmění na společníka majetek odpovídající jmění zanikající nemovitostní společnosti, pokud to není v rozporu s právními předpisy. Fond může nabývat nemovitosti umístěné, popř. účasti v nemovitostních společnostech, se sídlem v České republice a dalších zemích střední a východní Evropy. V rámci nemovitostních investic není Fondem sledována užší koncentrace na určité průmyslové odvětví, stát či region. Hodnota nemovitosti nabývané do majetku Fondu nesmí v době nabytí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Celková hodnota nemovitostí, které se podle Statutu oceňují porovnávací metodou, nesmí překročit 25 % hodnoty majetku Fondu; pokud má Fond účast v nemovitostní společnosti, započítává se do uvedeného limitu též hodnota takových nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, a to poměrem vyplývajícím z této účasti. Hodnota nemovitostí Fondu na území jiných států než České republiky, popř. na území kteréhokoliv takového jiného státu, nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota příslušenství jedné nemovitosti nesmí překročit 25 % hodnoty této nemovitosti jakožto věci hlavní.

V odůvodněných případech, kdy příslušenství věci hlavní má zásadní vliv na hodnotu či využití nemovitosti jako celku (např. logistická centra, hotely, sportovní areály apod.), je možno tento limit zvýšit až na 50 % hodnoty věci hlavní; takové překročení limitu je podmíněno předchozím souhlasem Depozitáře Fondu. Hodnota účasti Fondu v jedné nemovitostní společnosti nesmí v době nabytí překročit 30 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota účastí Fondu ve všech nemovitostních společnostech nesmí překročit 80 % hodnoty majetku Fondu.

## **b) investice do finančních aktiv**

Fond investuje do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky Fondu, a to v rozsahu, ve kterém to vyžaduje zajištění likvidity Fondu, popř. ve kterém nebude možné prostředky Fondu umístit do vhodných nemovitostních investic.

Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 10 % 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 investuje nejvýše 35% čisté hodnoty aktiv Fondu, pokud tyto investiční nástroje vydal nebo za ně převzal záruku stát, územní samosprávný celek členského státu nebo mezinárodní organizace, jejímž členem je jeden nebo více členských států, anebo nejvýše 49%, je-li emitentem nebo ručitelem cenných papírů Česká republika a je-li tato investice v každém okamžiku rozdělena nejméně do 6 různých emisí, přičemž cenné papíry z jedné emise nesmějí tvořit více než 30% čisté hodnoty aktiv Fondu. Pokud nejsou splněny uvedené podmínky, pak nelze investovat do jednoho reverzního repo obchodu s jedním emitentem více než 20 % čisté hodnoty aktiv Fondu. Fond může do svého majetku nabýt nejvýše 10 % jmenovité hodnoty investičních cenných papírů vydaných jedním emitentem a 10 % jmenovité hodnoty nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem. Hodnota investic do cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Otevřená pozice Fondu z finančních derivátů vypočtená v souladu s Vyhláškou o pravidlech nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

## **c) investice do finančních derivátů**

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

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

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

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních instrumentů, které jsou součástí majetku 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 nenabyl žádnou novou nemovitost za cenu o 10% vyšší než jsou ceny uvedené v ocenění znalců nebo výboru odborníků.

## **INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ**

### **Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,**

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 1 383 703 703,70 Kč, které tvoří 18,85 % objemu aktiv Fondu.

Fond uzavírá i sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 6 571 428,57 Kč, které tvoří 0,09 % objemu aktiv Fondu.

### **Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,**

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

### **Deset nejvýznamnějších smluvních stran**

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká Spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s. a PPF banka, a.s. K 30. červnu 2024 byly nevypořádané dva buy-sell obchody s protistranou Komerční banka, a.s. v celkovém objemu 1 420 000 000 Kč a s protistranou PPF banka, a.s. v celkovém objemu 1 400 000 000 Kč.

### **Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;**

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

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

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

### Podíl kolaterálu, který byl obdrženo a je opětovně použito,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

### Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

### Úschova kolaterálu obdrženo Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterál je uschován u Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v hrubé výši 2 825 724 600,00 Kč.

### Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
PPF banka, a.s..	39 952 752,77	48,88 %	403 958,33	50,11 %
Komerční banka, a.s.	41 787 544,44	51,12 %	402 111,11	49,89 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	121 548,60	100,00 %

## VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

### ROZVAHA ke dni 30. ČERVNA 2024

<b>Aktiva</b>			
tis. Kč	30. června 2024	30. června 2023	
<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>2 859 937</b>	<b>2 950 004</b>	
v tom: a) splatné na požádání	25 698	59 998	
b) ostatní pohledávky	2 834 239	2 890 006	
<b>Pohledávky za nebank. subjekty</b>	<b>1 659 147</b>	<b>1 252 673</b>	
v tom: b) ostatní pohledávky	1 659 147	1 252 673	
<b>Dluhové cenné papíry</b>	<b>26 028</b>	<b>24 510</b>	
v tom: a) vládních institucí	26 028	24 510	
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>2 000 127</b>	<b>1 501 582</b>	
v tom: b) v ostatních subjektech	2 000 127	1 501 582	
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>251 166</b>	<b>348 418</b>	
v tom: b) ostatní	251 166	348 418	
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>542 706</b>	<b>515 640</b>	
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>407</b>	<b>439</b>	
<b>Aktiva celkem</b>	<b>7 339 518</b>	<b>6 593 266</b>	
<b>Pasiva</b>			
tis. Kč	30. června 2024	30. června 2023	
<b>Závazky vůči bankám</b>	<b>1 000</b>	<b>11 500</b>	
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>52 920</b>	<b>20 239</b>	
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	
<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>5 556 820</b>	<b>5 233 677</b>	
<b>Oceňovací rozdíly z majetku</b>	<b>6 874</b>	<b>5 708</b>	
<b>Nerozdělený zisk z předchozích období</b>	<b>1 473 033</b>	<b>1 129 564</b>	
<b>Zisk/ztráta za účetní období</b>	<b>248 837</b>	<b>192 547</b>	
<b>Pasiva celkem</b>	<b>7 339 518</b>	<b>6 593 266</b>	

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

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

### 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 vlastněná ze 100 % Fondem: 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 vlastněná ze 100 % Fondem: 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 vlastněná ze 100 % Fondem: 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 Decathlon v Hradci Králové**

Nemovitost vlastněná ze 100 % Fondem: 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“)

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O NEMOVITOSTECH, STRUČNÝ POPIS, POPIS ZÁVAD NEMOVITOSTI, TECHNICKÝ STAV 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 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. Technický stav i údržba jsou na velmi dobré úrovni.

## 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 NORGIG s.r.o.

### Nemovitost Kamýk

Budova je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi Conseq Funds investiční společnost, a.s. a Penny Market s.r.o.. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 23.9.2022.. Do práv a povinností pronajímatele vstoupil koupí Nemovitosti Fond. Nájemce prostor využívá jako prodejnu potravin.

### Nemovitost Hostivice

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

## **Nemovitost 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.

## **ÚČEL, PRO KTERÝ BYLA NEMOVITOSTI NABYTA DO MAJETKU FONDU**

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

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 Decathlon**

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

## **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 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 30.6.2023 jsou všechny nemovitosti ze 100 % pronajaty.

#### **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 30.6.2023 je areál pronajat jedinému nájemci, kterým je Miele Technika s.r.o.

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

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

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

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

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

2008 a slouží primárně jako kancelářské prostory. Přízemí budovy D slouží částečně k maloobchodnímu prodeji.

Prostory jsou pronajaty 28 subjektům, některým z nich pouze parkovací místa. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

#### **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 30.6.2024 pronajaty 21 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

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

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., IČ: 04918029, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 50 000 Kč byl plně splacen dne 07. 01. 2021. Nemovité věci, které společnost vlastní v Praze- Libni, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory

Prostory jsou k datu ocenění pronajaty 13 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.

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

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

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

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

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

Obchodní podíl ve společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o., KRS: 0000878233 se sídlem Skaryszewska 7, 03-802 Varšava, Polsko, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN. Obchodní podíl v mateřské společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného skrze dceřinou společnost Industrial Center 9 sp. z o.o..



## **Nemovitostní společnost Břeclav Park s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Břeclav Park s.r.o., IČ: 08232091, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 12 000 Kč byl plně splacen. Nemovitost, kterou společnost vlastní, byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Areál je pronajat jedinému nájemci, kterým je LINDE + WIEMANN CZ, s.r.o.

## **Nemovitostní společnost Nokera Invest s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Nokera Invest s.r.o., IČ: 29142261, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 200 000 Kč byl plně splacen. Nemovitosti, kterou společnost vlastní, se nachází v Pardubicích a byla do majetku Fondu pořízena za účelem držení, provozování a inkasování nájemného a po změně územního plánu města Pardubic i rozvoj tohoto území a nová výstavba.

## **Nemovitostní společnost Micke Systems s.r.o.**

Obchodní podíl ve společnosti Micke Systems s.r.o., IČ: , se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ: 110 00, ve výši 12 000 Kč byl plně splacen. Nemovitosti, které společnost vlastní, byly do majetku Fondu pořízeny za účelem držení, provozování a inkasování nájemného a po získání stavebního povolení k dalšímu rozvoji.

## **DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE**

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

V prvním pololetí roku 2024 došlo ke stabilizaci inflační míry a následnému poklesu základní úrokové sazby ČNB. Tyto kroky budou mít následně vliv na aktivitu na nemovitostním trhu, který v předchozích obdobích významně klesal a také na úrokovou míru poskytovaných komerčních úvěrů.

Výše uvedené skutečnosti budou mít následně sekundární vliv na oceňování nemovitostí ve fondech, protože se snižuje základna pro výpočet používané míry kapitalizace.

V Praze dne 29. srpna 2024

Ing. Jan Vedral  
předseda představenstva