

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

Conseq realitní, otevřený podílový fond

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	48
■ Výrok nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	51
■ Účetní závěrka	54

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU 2020/852

A. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Fond kolektivního investování s označením Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „Fond“) po celé účetní období roku 2023 obhospodařovala společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 17126 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „Investiční společnost“).

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

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

Přehled pozic ve Fondu shrnuje následující tabulka:

Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2023*	ISIN	Rating
Nemovitost Ostrava*	0,18 %	n/a	n/a
Nemovitost Kamýk*	1,28 %	n/a	n/a
Nemovitost Hostivice*	1,05 %	n/a	n/a
Nemovitost Michle*	1,45 %	n/a	n/a
Nemovitost Hradec Králové*	1,13 %	n/a	n/a
Auto Real Estate Tábor s.r.o.**	0,22 %	n/a	n/a
Rutland Pardubice a.s.**	0,82 %	n/a	n/a
Retail Property Portfolio s.r.o.*	2,17 %	n/a	n/a
Uničov park I s.r.o.**	1,87 %	n/a	n/a
Uničov Park II s.r.o.*	0,49 %	n/a	n/a
Retail Park Hradec Králové s.r.o.**	5,25 %	n/a	n/a
Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2023*	ISIN	Rating
FHA Czech s.r.o.**	2,56 %	n/a	n/a

RP Poděbradská, s.r.o.**	1,64 %	n/a	n/a
Centrum Karviná s.r.o.**	4,89 %	n/a	n/a
OC Opatovská s.r.o.**	2,91 %	n/a	n/a
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.**	-0,14 %	n/a	n/a
Břeclav park s.r.o.	1,51 %	n/a	n/a
MICKE Systém s.r.o.	0,01 %	n/a	n/a

* Podíl hodnoty pozice na hodnotě celkových aktiv Fondu

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

Výkonnost k 31. 12. 2023

	Výkonnost
1 měsíc	0,20 %
3 měsíce	0,62 %
6 měsíců	2,41 %
1 rok	5,44 %
Celkem od založení fondu	77,50 %

Hlavní rizika spojená s nemovitostmi

V majetku Fondu jsou tyto nemovitosti:

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

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

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

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

Nemovitost Decathlon – pozemky parc.č. st. 4303, St. 4310, St. 4370, 1365/158, 1365/160, 1365/162, 1365/229, 1365/230, 1514/10, 1565/36, 1565/101, 1565/105, 1565/132, včetně budov a venkovních

úprav, které jsou jejich součástí. zapsaných na listu vlastnictví (LV) č. 21291, k.ú. Pražské předměstí (dále jen „Nemovitost Decathlon“).

Riziko stavební závady

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

Riziko živelní a jiné škodní události

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

Riziko úvěrové (kreditní)

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

Riziko tržní

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

Hlavní rizika spojená s nemovitostními společnostmi

V majetku Fondu je 100% podíl v nemovitostní společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o., IČ 24730262. Dále 100% podíl v nemovitostní společnosti Retail Property Portfolio s.r.o., IČ: 27351912, vlastníci retailové obchodní jednotky v Karlových Varech, Klášterci nad Ohří, Mariánských Lázních, Litvínově a Ostrově. Majetek fondu zahrnuje i 100% podíl ve spol. Rutland Pardubice a.s., IČ 28173643, vlastníci obchodní prostory v Pardubicích. Fond dále vlastní i 90% podíly ve společnostech Uničov park I s.r.o., IČ 06196705, vlastníci výrobní halu v Uničově, a Uničov park II s.r.o., IČ 05690463, vlastníci pozemek k budoucímu developmentu v Uničově, a 100 % podíly ve společnostech FHA Czech, s.r.o., IČ 27386813, vlastníci kancelářské a retailové prostory v pražských Holešovicích a Retail Park Hradec Králové s.r.o., IČ 07660189, vlastníci retailový park v Hradci Králové. Dále 100% podílu ve společnosti RP Poděbradská, s.r.o., IČ: 049 18 029 v jejímž majetku je retailový park v pražských Vysočanech. Fond dále vlastní 100% obchodního podílu ve společnosti Centrum Karviná s.r.o., IČ: 29013879, vlastníci obchodní centrum v Karviné. Fond vlastní také obchodní centrum na pražském Opatově prostřednictvím 100 % podílu ve společnosti OC Opatovská s.r.o., IČ: 109 92 782. Fond rovněž uskutečnil svou první zahraniční investici prostřednictvím nabytí 90% podílu ve společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o., KRS: 0000 878 233, v jejímž majetku je dceřiná společnost vlastníci logistický park v polské obci Wielenin Kolonia – Uniejow. V majetku Fondu je také 100% podíl v nemovitostní společnosti Břeclav Park s.r.o., IČ: 08232091.

Riziko selhání nemovitostní společnosti

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

Riziko tržní

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

Klíčové ukazatele	k 31. 12. 2023
Fondový kapitál na PL	1,7750
Objem fondu (Fondový kapitál)	6 794 201 tis. Kč
Počet pozic v portfoliu (cenné papíry, reality a nemovitostní společnost)	18
Celková nákladovost	1,60 % z průměrné čisté hodnoty aktiv fondu
Maximální výkonnost (1R)	9,08 %
Minimální výkonnost (1R)	6,44 %
Indikátor syntetického výnosu a rizika (SRRI)	1,7581 %
Riziková třída (škála 1-7)	3

B. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

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

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

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

Ing. Jan Vedral

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

Ing. Jan Schiller

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

Mgr. Vladan Kubovec

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

C. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla v období od 1.1.2023 do 31.12.2023 společnost Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 7153 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen „**Depozitář**“).

D. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU FONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % majetku Fondu

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

E. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

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

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

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

G. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

H. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

CH. VÝVOJ AKTIV FONDU

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

- Nebytové jednotky v Ostravě – hodnota nemovitosti se nezměnila
- Nemovitost Kamýk – hodnota nemovitosti mírně poklesla
- Nemovitost Hostivice – hodnota nemovitosti vzrostla
- Nemovitost Michle – došlo k poklesu hodnoty nemovitosti
- Auto Real Estate Tábor s.r.o. – hodnota společnosti se nezměnila
- Retail Property Portfolio s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Rutland Pardubice a.s. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Karlovarská park, s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla (nemovitostní společnost ve Fondu do 31.3.2023)
- Uničov park I s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- Uničov park II s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti mírně poklesla
- FHA Czech s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Retail Park Hradec Králové s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- RP Poděbradská s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Centrum Karviná s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla
- Nemovitost Decathlon – hodnota nemovitosti se nezměnila
- OC Opatovská s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Accolade PL XXIII Sp. Z o. o. – hodnota nemovitostní společnosti poklesla
- Břeclav Park s.r.o. – hodnota nemovitostní společnosti vzrostla

I. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2022	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami	46,27 %	41,49 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	20,53 %	20,74 %
Dluhové cenné papíry	0,00 %	0,36 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	27,38 %	24,20 %
Dlouhodobý hmotný majetek	5,03 %	5,09 %
Ostatní aktiva a Náklady příštích období	0,79 %	8,12 %

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

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	2 732 730 625,--	31 719 500,26

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

V roce 2023 bylo vydáno 673 507 114 podílových listů a odkoupeno 962 034 495 podílových listů Fondu. K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu 3 751 238 577 podílových listů Fondu.

L. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 31. prosinci 2023 připadal na jeden podílový list Fondu fondový kapitál ve výši 1,7750 Kč a 3,4702 Kč (0,1404 EUR).

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

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

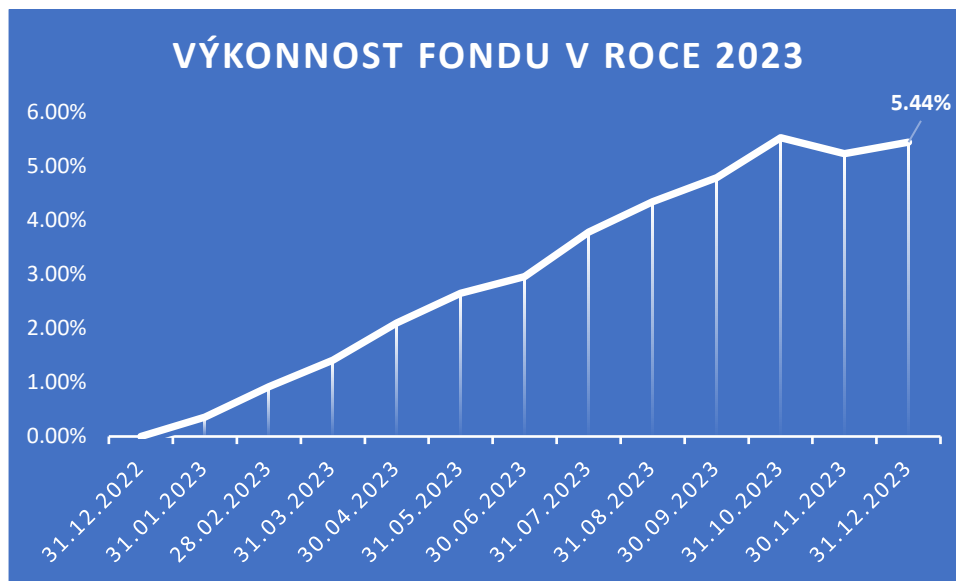
	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2021	5 196 495 361	1,5767 a 3,0696
31. 12. 2022	6 869 627 900	1,6832 a 3,2753
31. 12. 2023	6 794 201 477	1,7750 a 3,4702

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

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

O. VÝVOJ HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



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

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

Fond nesleduje žádný index.

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

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

Za rok 2023 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Fondu 99 680 tis. Kč.

Za rok 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 5 227 tis. Kč.

V účetním období roku 2023 činily náklady Fondu na auditora 115 tis. Kč.

Za rok 2023 činily právní a poradenské služby 626 tis. Kč.

Za rok 2023 činily daně (z nemovitostí a z nabytí nemovitých věcí) 308 tis. Kč.

Za rok 2023 činily ostatní správní náklady 2 119 tis.

Za rok 2023 byla vyčíslena splatná daň z příjmů ve výši 17 952 tis. Kč.

R. IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU

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

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2023
Pohledávky za bankami	2 843 663	2 843 663
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 421 641	1 421 641
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 237 766	1 658 347
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitost Kamýk	67 266	88 033
Nemovitost Hostivice	71 886	71 660
Nebytové jednotky v Ostravě	20 650	12 240
Nemovitost Michle	89 571	98 950
Nemovitost Hradec Králové	83 300	77 660

Nemovitosti

a) **Nemovitost Ostrava - ordinace dětského lékaře** **Identifikace nemovitosti**

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

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

Technický stav nemovitosti

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

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

ORSA, s.r.o., sídlem Moravská Ostrava, Partyzánské náměstí 1744/4a, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

b) Nemovitost Ostrava – kancelář

Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Obě nebytové jednotky č. 3330/204 a 3330/205 byly pronajaty společností STUDIO NORGIG s.r.o. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. C, vložka 35235, IČ 28623258, se sídlem: Nová výstavba 218, 435 21 Obrnice

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

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

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

Technický stav nemovitosti

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

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

ORSA, s.r.o., sídlem Moravská Ostrava, Partyzánské náměstí 1744/4a, PSČ 702 00, IČ: 603 18 431

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

a) Nemovitost Kamýk Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společnosti Penny Market s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost byla do majetku fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Jednotka je předmětem nájmu na základě nájmní smlouvy mezi společnostmi Conseq Funds investiční společnost, a.s., jednající na účet podílníků Fondu a Penny Market s.r.o.. Nemovitost Kamýk je prostá jakýchkoli závazků, zástavních práv, věcných břemen, práv nájmu či jiných práv třetích osob, vyjma:

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc. výnosovou metodou.

b) Nemovitost Hostivice

Identifikace nemovitosti

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

vše zapsáno v k.ú. Litovice, obec Hostivice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - západ na LV č. 3078 a LV č.2026

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Budova je předmětem nájmu na základě nájemních smluv.:

- nájemní smlouvy mezi Conseq Funds investiční společnost, a.s., jednající na účet fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond a Penny Market s.r.o;
- nájemní smlouvy mezi Conseq Funds investiční společnost, a.s., jednající na účet fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond a ZEMAN maso – uzeniny, a.s.

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

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, výnosovou metodou.

c) Nemovitost Michle Identifikace nemovitosti

- Pozemek p.č. 558/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m², jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 171 m² jehož součástí je stavba č.p. 1413 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m² jehož součástí je stavba č.p. 1411 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 164 m² jehož součástí je stavba č.p. 1412 – jiná stavba;
- Pozemek p.č. 558/5 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/6 – ostatní plocha o výměře 27 m²;
- Pozemek p.č. 558/7 – ostatní plocha o výměře 84 m².

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je pronajata společností Broker Trust, a.s.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je po celkové rekonstrukci ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, výnosovou metodou.

Podíly v nemovitostních společnostech a pohledávky za nebankovními institucemi

d) **Auto Real Estate Tábor s.r.o.**

Identifikace společnosti

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

Identifikace nemovitosti

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

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

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc., substanční metodou.

e) Rutland Pardubice a.s.

Identifikace společnosti

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

Identifikace nemovitosti

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

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

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

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

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

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

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

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, substanční metodou.

f) Retail Property Portfolio s.r.o.

Identifikace společnosti

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

Identifikace nemovitostí:

Nemovitost Horní Litvínov

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

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

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Pozemek parc.č. 1059/1 o výměře 1429 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - občanská vybavenost;
- Pozemek parc.č. 1059/2 o výměře 2356 m² - ostatní plocha;
- Pozemek parc. č. 1054/11 o výměře 413 m² - ostatní komunikace – ostatní plocha

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

Nemovitost Ostrov nad Ohří

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

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

Nemovitost Karlovy Vary

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

- Pozemek parc.č. 1106/5 o výměře 3312 m² - ostatní plocha;
Vše vedeno na LV č. 1034 pro k.ú. Drahovice, obec Karlovy Vary.

Nemovitost Mariánské Lázně

- Pozemek parc.č.st. 722 o výměře 1397 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 676 - občanská vybavenost;
 - Pozemek parc.č. 141/15 o výměře 518 m² - zahrada;
 - Pozemek parc.č. 141/30 o výměře 4010 m² - zahrada.
- Vše vedeno na LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně.

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost Karlovy Vary:

- Nájemní smlouva se společností BILLA, spol. s r.o.

Nemovitost Klášterec nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností NORMA, k.s.

Nemovitost Horní Litvínov

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.

Nemovitost Mariánské Lázně

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.

Nemovitost Ostrov nad Ohří

- Nájemní smlouva se společností Penny Market s.r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců a:

- věcného břemene chůze a jízdy ze dne 28. 12. 1995 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 3071 pro k.ú. Horní Litvínov, obec Litvínov;

- věcného břemene jízdy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;
- věcného břemene přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a.s., Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, 405 02, IČ: 247 29 035 k LV č. 1522 pro k.ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně;
- věcného břemene chůze a jízdy a stání motorových vozidel dle GP č. 681-16/98 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene k LV č. 2570 pro k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov.
- Věcného břemene práva chůze a jízdy na pozemcích p.č. 1059/2 a 1054/11 v k.ú. Klášterec nad Ohří ve prospěch Města Klášterec nad Ohří na základě směnné smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, výnosovou metodou

g) Karlovarská park s.r.o.

Identifikace společnosti

Sídlo společnosti je Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ: 044 68 341. 90% podíl v nemovitostní společnosti byl pořízen pro účely akvizice skladového areálu Karlovarská business park. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 367, k.ú. Ruzyně, obec Praha. Část nemovitostí zapsaných na LV č. 172, k.ú. Ruzyně, obec Praha, k 31.12.2020 ve vlastnictví MUDr. Bohumily Rousové, třída Legií 276, 39301, Pelhřimov, je dlouhodobě pronajata společnosti Karlovarská park s.r.o.. 31.3.2023 došlo k prodeji obchodního podílu ve společnosti.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 367

- Pozemek parc.č. 1217/1 o výměře 15 893 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1217/16 o výměře 2 983 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 211 – průmyslový objekt
- Pozemek parc.č. 1217/17 o výměře 539 m² – zahrada

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

Nemovitosti k.ú. Ruzyně, LV 172

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

- Pozemek parc.č. 1224/41 o výměře 467 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/44 o výměře 6 m² – ostatní komunikace
- Pozemek parc.č. 1224/58 o výměře 11 m² – jiná plocha
- Pozemek parc.č. 1224/59 o výměře 77 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/60 o výměře 31 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/61 o výměře 64 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1091
- Pozemek parc.č. 1224/64 o výměře 25 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1224/65 o výměře 3 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., tech. vyb.
- Pozemek parc.č. 1224/66 o výměře 4 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., tech. vyb.
- Pozemek parc.č. 2178/7 o výměře 50 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2510/4 o výměře 471 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 2621/11 o výměře 616 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/12 o výměře 3 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/27 o výměře 775 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/28 o výměře 66 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/29 o výměře 110 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/30 o výměře 757 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/31 o výměře 149 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/32 o výměře 22 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/33 o výměře 60 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/34 o výměře 4 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/35 o výměře 13 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2621/43 o výměře 78 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2630/5 o výměře 122 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2630/6 o výměře 79 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2630/7 o výměře 82 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2630/8 o výměře 209 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/7 o výměře 1828 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p., doprava
- Pozemek parc.č. 2631/10 o výměře 369 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/11 o výměře 555 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/12 o výměře 546 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/13 o výměře 102 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/15 o výměře 168 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 2631/16 o výměře 132 m² – ostatní plocha

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností BigBoard Praha, a.s.

- Nájemní smlouva se společností CETIN a.s.
- Nájemní smlouva se společností EvoBus Česká republika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fresenius Medical Care – ČR, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LIFEsport, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností LINDAB s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností MEGADYNE CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EXX HOLDING a.s.
- Nájemní smlouva se společností Schenck Process s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností HEXONIC CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností 3. Princova a.s.
- Nájemní smlouva se společností LOG-IN CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Conseq Investment Management, a.s.
- Nájemní smlouva se společností JIMI - Dlouhý spol. sr.o.
- Nájemní smlouva se společností I.D.M.S. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Olympus Czech Group, s.r.o., člen koncernu
- Nájemní smlouva se společností Accolade, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností AMiT spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Schrack Technik spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Targigrad International Consulting s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Centrum Karviná s.r.o.

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

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

Na nemovitosti váznou práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2022 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

h) Uničov park I s.r.o.

Identifikace společnosti

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

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

Identifikace nemovitostí:

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné zásadnější závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

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

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti Calispela s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.3.2018 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností HHP SE-ready, SE. Na základě této smlouvy pořídil fond 90% podíl ve společnosti Calispela s.r.o., zbylých 10 % nabyla k témuž datu společnost Accolade Holding, a.s. Společnost Calispela s.r.o. následně na základě kupní smlouvy ze dne 9.8.2018 zakoupila od Ingersoll-Rand CZ s.r.o. výše uvedené nemovitosti na LV č. 3334 pro k.ú. Uničov, obec Uničov. Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Accolade, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 286 45 065.

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, výnosovou metodou

i) Uničov park II s.r.o.

Identifikace společnosti

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

Společnost Uničov park II s.r.o. byla pořízena jako SPV pro účely developmentu skladové haly v Uničově.

Identifikace nemovitostí:

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

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

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

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

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

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

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

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

Účel nabytí nemovitostí:

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

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, porovnávací metodou.

j) FHA Czech, s.r.o.

Identifikace společnosti:

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

Identifikace nemovitostí:

- Pozemek parc. č. 708/1 o výměře 8784 m² – ostatní plocha – manipulační plocha
- Pozemek parc. č. 708/9 o výměře 33m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž
- Pozemek parc. č. 708/10 o výměře 33 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž
- Pozemek parc. č. 708/11 o výměře 181 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – garáž
- Pozemek parc. č. 708/13 o výměře 213 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 708/17 o výměře 85 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp.1588
- Pozemek parc. č. 708/18 o výměře 555 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp.1589
- Pozemek parc. č. 715/1 o výměře 68 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/2 o výměře 78 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc. č. 715/3 o výměře 30 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589

- Pozemek parc. č. 716/1 o výměře 378 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 800 – jiná stavba
 - Pozemek parc. č. 716/3 o výměře 3423 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1584
 - Pozemek parc. č. 716/5 o výměře 486 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 716/6 o výměře 7 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1589
 - Pozemek parc. č. 717/1 o výměře 287 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/2 o výměře 84 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/4 o výměře 20 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/5 o výměře 55 m² – ostatní plocha
 - Pozemek parc. č. 717/7 o výměře 12 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - Pozemek parc. č. 717/11 o výměře 468 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588
 - Pozemek parc. č. 717/12 o výměře 5 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - Pozemek parc. č. 717/13 o výměře 34 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba čp. 1588
- Všechny pozemky se nacházejí na památkově chráněném území.

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

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

- Nájemní smlouva se společností ATODA Medical spol. s r.o.
- Nájemní smlouva s AA Pekařství s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností CETIN a.s.
- Nájemní smlouva se společností MEGAPIXEL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Avion58, s.r.o. (ukončení nájemní smlouvy 05/2023)
- Nájemní smlouva se společností CZECH NEWS CENTER, a.s.
- Nájemní smlouva s nájemcem Jitka Hanusová
- Nájemní smlouva se společností All Sports, a.s.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie market, s.r.o.
- Nájemní smlouva s nájemcem JUDr. Jan Krůta
- Nájemní smlouva se společností VanCo.cz, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Direct echo, s.r.o. (ukončení nájemní smlouvy 06/2023)
- Nájemní smlouva se společností Direct Fidoo a.s. (ukončení nájemní smlouvy 06/2023)
- Nájemní smlouva se společností Direct pojišťovna, a.s. (ukončení nájemní smlouvy 06/2023)
- Nájemní smlouva se společností R.U.R., a.s.
- Nájemní smlouva se společností REYNAERS ALUMINIUM, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VIGO Investment, a.s. (ukončení nájemní smlouvy 06/2023)
- Nájemní smlouva se společností CIVOP s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností EKOVUK MEDI, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Food House, s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva s Kristýnou Kadlecovou
- Nájemní smlouva s Vlastou Vítkovou
- Nájemní smlouva se společností VSHosting s.r.o. (ukončení nájemní smlouvy 07/2023)
- Nájemní smlouva se společností Fly Evo s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Tex Mex Holešovice s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Group of Node s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností OPT onDemand s.r.o.
- Nájemní smlouva s Renátou Čermákovou
- Nájemní smlouva se společností Rodmal s.r.o.

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

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

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců:

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k nemovitostní společnosti k 31.12.2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc., výnosovou metodou.

k) Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové, s.r.o. IČ: 07660189, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu

společnosti Retail park Hradec Králové, s.r.o. ve výši 100 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 27076, k.ú. Pražské Předměstí a LV č. 201 k.ú. Březhrad, obec Hradec Králové.

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

Identifikace nemovitostí:

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

- Pozemek St. parc.č. 4319 o výměře 10498 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – obchod
- Pozemek St. parc.č. 4350 o výměře 5414 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4351 o výměře 3488 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če - obchod
- Pozemek St. parc.č. 4389 o výměře 2302 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – obchod
- Pozemek St. parc.č. 4610 o výměře 16 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – obchod
- Pozemek St. parc.č. 4651 o výměře 432 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1783 – jiná stavba
- Pozemek St. parc.č. 4652 o výměře 21 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba
- Pozemek St. parc.č. 4654 o výměře 25 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – technické vybavení
- Pozemek parc.č. 1323/21 o výměře 75 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 1364/5 o výměře 192 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/161 o výměře 495 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/167 o výměře 266 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1365/228 o výměře 231 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1365/266 o výměře 106 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/5 o výměře 197 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/12 o výměře 404 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/17 o výměře 15 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/18 o výměře 357 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/19 o výměře 109 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/23 o výměře 25 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/24 o výměře 5 582 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1514/27 o výměře 2 060 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1514/28 o výměře 2 649 m² – trvalý travní porost
- Pozemek parc.č. 1547/4 o výměře 2 603 m² – ostatní plocha
- Pozemek parc.č. 1565/1 o výměře 96 479 m² – ostatní plocha

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

Nemovitosti k.ú. Březhrad, LV č. 201:

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

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností ASKO-NÁBYTEK, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ZooshopXXL, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností DEICHMANN-OBUV, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie markt, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPORT 04 spol. s r.o. (ENDORPHIN REPUBLIC)
- Nájemní smlouva se společností Electro World, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPARKYS s.r.o. (HM Studio)
- Nájemní smlouva se společností MOBAX ČR s.r.o. (HOME ART)
- Nájemní smlouva se společností KiK Textil a Non-food, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KK Home Design s.r.o. (ORESI)
- Nájemní smlouva se společností NEW YORKER CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností PerfectWash, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SPORTISIMO, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Swiss Automotive Group CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností SUPER PET, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Takko Fashion, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VESNA, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Window Holding, a.s.
- Nájemní smlouva se společností McDonald´s ČR spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Alza.cz a.s.
- Nájemní smlouva se společností OCERO Invest s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností Smart Energies Distribution s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Diakonie Broumov, sociální družstvo
- Nájemní smlouva se společností ČEZ, a.s.
- Nájemní smlouva se společností PHASE RETAIL CZ SEVEN, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Mountfield a.s.
- Smlouva o poskytnutí reklamních míst pro provozování reklamy se společností outdoor akzent s.r.o.

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

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

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2022 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

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

Znalecký posudek

Znalecký posudek k 31.12.2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou

j) RP Poděbradská s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., s.r.o. IČ: 04918029, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti RP Poděbradská s.r.o., ve výši 100 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 222, k.ú. Vysočany.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitě věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2023, LV č. 222, Okres: CZ0100 Hlavní Město Praha, Obec: 554782 Praha, k.ú. Vysočany

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Billa, spol. s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností KiK textil a Non-Food spol. s. r.o.
- Nájemní smlouva se společností VALMONT CR, spol. s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností Nemocniční lékárny s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností SUPER PET, a. s.
- Nájemní smlouva se společností Teta drogerie a lékárny ČR s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností McDonald's ČR spol. s r. o.
- Nájemní smlouva se společností ČEZ a. s.
- Nájemní smlouva se společností TextilEco a. s.
- Nájemní smlouva se společností Koutecký s. r. o.
- Nájemní smlouva se společností Veolia Energie ČR a. s.
- Nájemní smlouva se společností Alza.cz a. s.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti RP Poděbradská s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 07.01.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností Absis, a.s. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o.

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost 108 AMCR s.r.o. se sídlem Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1, IČ: 24179736

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31.12.2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc., výnosovou metodou

k) Centrum Karviná s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o. IČ: 29013879, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti Centrum Karviná s.r.o., ve výši 28 733 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 5003, k.ú. Karviná-město

Identifikace nemovitostí:

Nemovité věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2023, LV č. 5003, Okres: CZ0803 Karviná, Obec: 598917 Karviná, k.ú. Karviná-město

Popis závad

K 31.12.2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Albert Česká republika s.r.o.
- Nájemní smlouva s Thi Cuong Dao
- Nájemní smlouva se společností FORTUNA GAME a.s.
- Nájemní smlouva se společností BIVOJ a.s.
- Nájemní smlouva se společností Tescoma s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fann Retail, a.s.
- Nájemní smlouva se společností SECTRON MOBIL s.r.o. (T-Mobile Czech Republic a.s.)
- Nájemní smlouva se společností TOURIST CENTRUM s.r.o.

- Nájemní smlouva se společností Blue Style a.s.
- Nájemní smlouva se společností Flamengo květiny s.r.o.
- Nájemní smlouva s Tomáš Martynek
- Nájemní smlouva se společností HP TRONIC Zlín, spol. s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VETRO-PLUS a.s.
- Nájemní smlouva se společností New Yorker CZ, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností CCC CZECH, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Cushman & Wakefield, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Orsay Europe s.r.o. (ORDICZECH, s.r.o.)
- Nájemní smlouva se společností ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Sport Vision Czechia s.r.o. (A3 Sport s.r.o.)
- Nájemní smlouva se společností PEAL a.s.
- Nájemní smlouva se společností O2 Czech Republic a.s.
- Nájemní smlouva se společností Lunettes Optika s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Ranura s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Teareza s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ROSSMANN, spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Mojemobilka s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností YVES ROCHER spol s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností HABI Plus s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností C&A Moda, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
- Nájemní smlouva se společností Česká spořitelna, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva se společností ZABAVKA.CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Ignis Forst s.r.o.
- Nájemní smlouva s Anna Grešková
- Nájemní smlouva se společností EFSETE S.R.O.

- Nájemní smlouva se společností Alza.cz a.s.
- Nájemní smlouva se společností PODA a.s.
- Nájemní smlouva se společností ORLEN Unipetrol RPA, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Kaunertal s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Coca-Cola HBC Česko a Slovensko, s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Fajn sekáč s.r.o. (ukončení nájemní smlouvy 31.10.2023)
- Nájemní smlouva se společností OX Point a.s.
- Nájemní smlouva se společností sanaplasma s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností AmRest s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Royal Barber Karviná s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Cushman & Wakefield, s.r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti Centrum Karviná s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 02.06.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a společností BH Investment Property VI LTD. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o.

Na nemovitosti vážnou následující práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. se sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1, IČ: 49612620

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc., výnosovou metodou

I) OC Opatovská s.r.o.

Identifikace společnosti

Obchodní podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o., s.r.o. IČ: 10992782, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100%, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti OC Opatovská s.r.o., ve výši 200 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 1652, k.ú. Chodov.

Identifikace nemovitostí:

Nemovité věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2023, LV č. 1652, Okres: CZ0100 Hlavní Město Praha, Obec: 554782 Praha, k.ú. Chodov

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností Lidl Česká republika v.o.s.
- Nájemní smlouva se společností GELP s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností PEPCO Czech Republic s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností POMPO spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností dm drogerie markt s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností KiK textil a Non-Food spol. s r.o.
- Nájemní smlouva se společností Komerční banka, a.s.
- Nájemní smlouva se společností GECO, a.s.
- Nájemní smlouva se společností BENU Česká republika, a.s.
- Nájemní smlouva se společností PetCenter CZ s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností ČESKÁ OČNÍ OPTIKA HOLDING a.s.
- Nájemní smlouva se společností Inclinata s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností REJZR s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Broker Consulting, a.s.
- Nájemní smlouva se společností Kadeřnictví No. 1 (100 CZK COMPANY s.r.o.)
- Nájemní smlouva se společností Thi Yen Doan

- Nájemní smlouva se společností Martina Connory
- Nájemní smlouva se společností LIVING 2005 s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností Pink Emely s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností WDT SERVICES s.r.o. (ukončení nájemní smlouvy 30.9.2023)
- Nájemní smlouva se společností Berlinetta s.r.o.
- Nájemní smlouva se společností alza.cz a.s.
- Nájemní smlouva se společností CBDmat s.r.o. (Leader Energy s.r.o.)
- Nájemní smlouva se společností Česká spořitelna, a.s.
- Nájemní smlouva s Thu Hang Vu

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastníci nemovitosti byl do majetku Fondu nabyt za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. K nabytí společnosti OC Opatovská s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 01.07.2021 mezi Investiční společností na účet Fondu a panem Tomislavem Procházkou ml., společností ŽOSKA a.s, společností Real-Invest CL a.s., paní Šárkou Jurčovou, paní Andreou Gomzjakovou a panem Tomislavem Procházkou st.. Na základě této smlouvy pořídil fond 100% podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o.

Na nemovitosti váznou následující práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťovala do 31.11.2023 společnost TTP facility management, s.r.o., se sídlem Opatovská 1753/12, 149 00 Praha 4, IČ: 10914501.

Od 1.12.2023 zajišťuje správu nemovitosti společnost Cushman & Wakefield, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha 1

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Mgr. Pavel Krchňák, výnosovou metodou

m) Nemovitost Decathlon

Identifikace nemovitosti

Nebytová jednotka nacházející se v Hradci Králové, parc.č. st. 4303, St. 4310, St. 4370, 1365/158. 1365/160, 1365/162, 1365/229, 1365/230, 1514/10, 1565/36, 1565/101, 1565/105, 1565/132, včetně budov a venkovních úprav, které jsou jejich součástí. Vše zapsáno na listu vlastnictví 21291, k.ú. Pražské Předměstí

Způsob současného využití, stupeň obsazení

Nemovitost je plně pronajata společnosti DECASPORT s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2023 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Základní informace o absolutních a relativních právech vztahujících se k nemovitosti

Nemovitost byla do majetku fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Jednotka je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi společnostmi DECASPORT s.r.o. a Conseq Funds investiční společnost, a.s.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího pronájmu.

Správce nemovitosti

FREE ZONE Pardubice, a.s., sídlem U Panasonicu 397, PS 530 06, IČ: 601 12 255

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

o) Accolade PL XXIII sp. z o.o.

Identifikace společnosti:

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.

Majetek společnosti tvoří 100% obchodní podíl v dceřiné nemovitostní společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o., se sídlem Skaryszewska 7, 03-802 Varšava, Polsko, který je spojen s vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 44 856 384 PLN. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří pozemky

parc. š. 136/4, 136/5, 137/2, 137/4, 140/1, 140/4, 137/1, 136/2, 136/10 a jejich součástmi a příslušenstvím, okrsek 0026 Wielenin Kolonia, registrační jednotka 101104_5 Uniejow, okres Poddebicki, kraj Lodzkie, Polská republika.

Identifikace nemovitostí:

Výše uvedené nemovité věci a jejich příslušenství, vše zapsané ve výpisu z katastru nemovitostí (Wypis z rejestru gruntow) pro registrační jednotky G.145, G.139, G.113, vše okrsek (obreb) 0026 Wielenin Kolonia, registrační jednotka (jednostka ewidencyjna) 101104_5 Uniejow, okres (Powiat) Poddebicki, kraj (Wojewodztwo) Lodzskie, Polská republika.

Popis závad:

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

- Nájemní smlouva se společností K-Flex Polska Sp. z o.o.

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

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..

K nabytí společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o. došlo na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.07.2021 mezi Accolade PL XXIII sp. z o.o. a společností CPI BTS S.'A R.L. Na základě této smlouvy pořídila společnost Accolade PL XXIII sp. z o.o., ve které Fond vlastní 90% podíl, 100% podíl v nemovitostní společnosti Industrial Center 9 sp. z o.o. 22. 11. 2022 došlo k fúzi společností Industrial Center 9 Sp. Z o. o. a Accolade PL XXIII sp. z o.o.

Na nemovitosti vážnou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost Accolade Holding, a.s., IČ: 286 45 065, Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jiří Hrabec, výnosovou metodou.

p) Břeclav Park s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Břeclav Park s.r.o. IČ: 08232091, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti Břeclav Park s.r.o., ve výši 12 000 Kč. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 7533, k.ú. Břeclav

Identifikace nemovitostí:

Nemovitě věci uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 31.12.2023, LV č. 7533, Okres: CZ0644 Břeclav, Obec: 584291 Praha, k.ú. Břeclav

Popis závad:

K 31. 12. 2023 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je plně pronajata společností Linde + Wiemann CZ, s.r.o.

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

Nemovitost byla do majetku fondu nabyta za účelem držení, provozování a inkasování nájemného. Jednotka je předmětem nájmu na základě nájemní smlouvy mezi společnostmi Linde + Wiemann CZ, s.r.o. a Břeclav Park s.r.o.

- Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2023 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitostí:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu

Účel nabytí nemovitostí:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitostí:

FREE ZONE Pardubice, a.s., sídlem U Panasonicu 397, PS 530 06, IČ: 601 12 255

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2023 vypracoval Ing. Jakub Štěpán, MSc., výnosovou metodou

S. VÝBOR ODBORNÍKŮ FONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může

být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Členové výboru odborníků

Ing. Jiří Hrabec

Ing. Jakub Štěpán, MSc.

Mgr. Pavel Krchňák

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

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

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

Fond zamýšlí uskutečnit prodej nemovitosti Michle. Důvodem je blížící se konec nájemní smlouvy s nájemcem Broker Trust a.s. výhodná nabídka přestavená zprostředkovatelem společností CBRE. Záměr je obchod dokončit Q1/2024.

V. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období došlo k překročení následujících investičních limitů:

Fond nesplňoval požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společnosti v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50 %). Porušení tohoto limitu se týkalo konkrétně nemovitostní společnosti Břeclav Park, s.r.o., u které došlo k porušení limitu pouze v únoru (o 0,09 %).

Fond po celý rok 2023 splňoval požadavek na minimální výši finančních aktiv (10 %).

X. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

a) investice do nemovitostí

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

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

b) investice do finančních aktiv

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

Do finančních aktiv investuje Fond nejméně 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 může do svého majetku nabýt nejvýše 10 % jmenovité hodnoty investičních cenných papírů vydaných jedním emitentem a 10 % jmenovité hodnoty nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem. Hodnota investic do cenných papírů vydávaných jedním fondem kolektivního investování nesmí překročit 20 % hodnoty majetku Fondu. Otevřená pozice Fondu z finančních derivátů vypočtená v souladu s Vyhláškou o pravidlech nesmí přesáhnout v žádném okamžiku 100 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu.

c) investice do finančních derivátů

Druhy, limity, způsob používání a požadavky na kvalitativní kritéria finančních derivátů a repo obchodů, které je možno používat při obhospodařování majetku Fondu, postup pro snižování míry rizika

plynoucího z použití finančních derivátů a výpočet celkové expozice Fondu se řídí Nařízením vlády č. 243/2013.

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

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

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

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

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

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

kteří mohou být považováni za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2023 činily 162 037 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 139 447 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2023, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet šest.

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

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

které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2023 celkem 134 398 tis. Kč, z toho 129 133 tis. Kč činila pohyblivá složka.

ZA. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 1 816 975 tis. Kč za rok 2023 (za rok 2022: 2 342 222 tis. Kč), které tvoří 26,51 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2023.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 6 508 tis. Kč za rok 2023 (za rok 2022: 1 500 tis. Kč), které tvoří 0,09 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2023.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: PPF banka a.s. , Česká Spořitelna, a.s. a Komerční banka a.s. K 31. prosinci 2023 byl nevypořádaný jeden obchod s protistranou PPF banka a.s. v objemu 1 385 000 000 Kč a jeden obchod s protistranou Komerční banka a.s. v 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 vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

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

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond Komerční banku, a.s. a PPF banku a.s. K 31. prosinci 2023 Fond eviduje obdržený kolaterál u Komerční banky a.s. ve hrubé výši 1 400 000 000,-- Kč a u PPF banky a.s. ve výši 1 357 000 000 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond Komerční banku, a.s. a PPF banku a.s. K 31. prosinci 2023 Fond neeviduje uschovaný kolaterál u Komerční banky, a.s. a PPF banky a.s.

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
PPF banka a.s.	140 195	69,65 %	1 687	100 %
Česká spořitelna, a.s.	56 904	28,27 %	0	0 %
Komerční banka a.s.	4 197	2,08 %	0	0 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
PPF banka a.s..	0	0 %	152	39,48 %
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	233	60,52 %

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

V roce 2024 zahájila ČNB snižování základní úrokové sazby, která byla po část roku 2023 na maximální hranici a to 7,00 % p.a. Ke dni sestavení této zprávy jsou aktuální sazby na úrovni 6,25% p.a. ECB ponechává eurové sazby na stejné úrovni jako v roce 2023, takže na ocenění ani na obchodování s nemovitostmi nemá tato sazba žádný zásadní vliv.

Míra inflace v ČR klesá na výše plánované ČNB, takže není v krátkodobém horizontu pravděpodobný žádný zásah národní banky z tohoto důvodu. Pokud bude tento trend dlouhodobější, lze očekávat zvýšení spotřeby domácností a tudíž posílení ziskovosti maloobchodu a tlak na další rozšiřování maloobchodní sítě.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2024 se předpokládá pečlivé sledování realitního trhu a vyhodnocování případných investičních příležitostí vzhledem k investiční strategii Fondu. Nadále bude Fond setrvávat v konzervativní strategii umístění investic. Ve vztahu ke stávajícím nemovitostem bude vyvíjet činnost pro setrvání stávajících nájemců popřípadě zajištění nájemců do neobsazených prostor.

C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

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

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – toto riziko je řízeno monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko je minimalizováno zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání - toto riziko je minimalizováno zejména výběrem důvěryhodných protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.

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

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

Fond zkoumal možnosti využití střech objektů vlastněných fondem pro možnost umístění fotovoltaických panelů. Fond a jeho nemovitostní společnosti zde měly vystupovat jako pronajímatel. Jak nájemce měla být společnost z podfondu Conseq Eko-energetický. Bohužel tato společnost neobdržela dotace, o které žádala, takže k této investici nepřistoupila. Fond tedy nemá žádné aktivity v této oblasti.

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

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení

30. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Podílníkům fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Conseq realitní, otevřený podílový fond („Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti, a zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

elektronicky podepsala
Lenka Bízová, statutární auditor
evidenční č. 2331

elektronicky podepsal
Tomáš Němec
prokurista

30. dubna 2024
Praha, Česká republika

**Conseq realitní,
otevřený podílový fond**

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2023**

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2023

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
3. Pohledávky za bankami	4	2 843 663	3 199 157
v tom: a) splatné na požádání		34 607	127 470
b) ostatní pohledávky		2 809 056	3 071 687
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	1 421 641	1 419 518
v tom: a) ostatní pohledávky		1 421 641	1 419 518
5. Dluhové cenné papíry	6	24 737	0
v tom: a) vládních institucí		24 737	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	7	1 658 347	1 893 293
10. Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	8	348 543	347 885
11. Ostatní aktiva	9	556 800	53 661
v tom: a) kladná hodnota derivátů		0	27 572
c) zúčtování se statním rozpočtem		6 905	0
d) ostatní aktiva		549 895	26 089
13. Náklady a příjmy příštích období	10	39	531
Aktiva celkem		6 853 770	6 914 045
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
1. Závazky vůči bankám	11	5 750	12 250
v tom: b) ostatní závazky		5 750	12 250
4. Ostatní pasiva	12	53 769	25 127
v tom: a) deriváty		31 720	0
v tom: c) zúčtování se statním rozpočtem		333	4 444
d) ostatní pasiva		21 716	20 683
5. Výnosy a výdaje příštích období	13	50	272
6. Rezerva na daň	14	0	6 768
12. Kapitálové fondy	15	0	0
13. Oceňovací rozdíly z majetku	15	5 509	5 202
z toho: a) majetku a závazků		5 799	5 476
d) odložená daň		-290	-274
14. Nerozdělený zisk z předchozích let	15	0	0
15. Zisk za účetní období	15	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	15	6 788 692	6 864 426
Pasiva celkem		6 853 770	6 914 045

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
4. Pohledávky z pevných termínových operací	16	2 690 535	2 155 881
8. Hodnoty předané k obhospodařování	17	6 794 201	6 869 928
Podrozvahová aktiva celkem		9 484 736	9 025 809

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
2. Přijaté zástavy a zajištění	16	2 697 613	2 931 710
4. Závazky z pevných termínových operací	16	2 722 255	2 128 309
Podrozvahová pasiva celkem		5 419 868	5 060 019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	319 525	246 969
z toho: úroky z dluhových cen, papírů		578	0
2. Náklady na úroky	19	- 1 325	- 893
5. Náklady na poplatky a provize	20	- 446	- 386
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	131 865	263 536
z toho: realizované		374 718	157 458
: nerealizované		- 242 853	106 078
7. Ostatní provozní výnosy	22	27 549	46 237
8. Ostatní provozní náklady	23	- 7 517	- 12 510
9. Správní náklady	24	- 108 075	- 102 709
v tom: a) náklady na zaměstnance		0	- 404
z toho: aa) mzdy a platy		0	- 302
ab) sociál. a zdrav. pojištění		0	- 102
b) ostatní správní náklady		- 108 075	- 102 305
13. Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	25	-155	0
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		361 421	440 244
23. Daň z příjmů	26	- 17 952	- 22 012
24. Změna čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů po zdanění (Zisk za účetní období po zdanění do 31.12.2020)		343 469	418 232

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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 2023 Společnost eviduje 3 671 236 101 ks (k 31. prosinci 2022: 3 995 877 581 ks) vydaných podílových listů Fondu.

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 28. února 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008475654. Ke dni 31. prosince 2023 Společnost eviduje 80 002 476 ks (k 31. prosinci 2022: 43 888 377 ks) vydaných podílových listů Fondu.

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

Depozitářem Fondu byl po celé rozhodné období Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je Ernst & Young Audit, s.r.o., se sídlem Na Florenci 15, 110 00 Praha 1, IČO: 26704153 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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 aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

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) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Výnosové a nákladové poplatky

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

(e) Finanční nástroje

Od 1. ledna 2021 Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přečeňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižená o splátky jistiny, snižená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií AC; (z anglického „amortized cost“) a FVOCI; (z anglického „fair value through other comprehensive income“) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků
(tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Fond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva se oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Fond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu.

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Fondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Fond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 29.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná a fond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iii. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna

reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

iv. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

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

v. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Fondem (podílové listy/investiční akcie) vzhledem k povinnosti odkupu Fondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Fond posoudil v souladu s IAS 32 charakter nástrojů emitovaných fondem a došel k závěru, že emitované nástroje nesplňují dodatečné podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D, a nemohou být tedy klasifikovány jako kapitálový nástroj. Emitované nástroje a veškeré další položky související s oceněním podílů držitelů emitovaných podílových listů na čistých aktivech jsou tedy vykázány v závazcích fondu v položce „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“. Případné vyplácené podíly na zisku pak nejsou dividendami v pravém slova smyslu, ale finančním nákladem souvisejícím s emitovaným cenným papírem (tj. s finančním závazkem, který se oceňuje reálnou hodnotou do Výkazu zisků a ztráty).

vi. Pohledávky

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy (Účasti s rozhodujícím vlivem). Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 5.

vii. *Finanční závazky*

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Fondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(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) Přepočítání cizí měny

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

(h) Dlouhodobý hmotný majetek

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

(i) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)

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.

(g) Daň z přidané hodnoty

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

(h) 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 27 přílohy.

(i) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období

Fond v roce 2023 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

Fond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

(k) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2022

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

ii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

iii. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou předmětem započtení. Účetní jednotky tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(k) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekávanými vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

ii. Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování

Novelizace IAS 7 doplňuje úpravami cíle zveřejnění a stanovuje povinnost zveřejnit informace o ujednáních o dodavatelském financování, která má umožnit uživatelům účetní závěrky posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky fondu. Novelizace IFRS 7 doplnila přidání ujednání o dodavatelském financování jako další z požadavků na zveřejňování informací o vystavení fondu likvidnímu riziku, přičemž ujednání o dodavatelském financování by měla obsahovat souhrnné informace o:

- přístupu k vykazování významných ujednání o dodavatelském financování a přijaté úsudky při použití této politiky
- jak se transakce dodavatelského financování odráží ve výkazu o peněžních tocích
- účetní hodnotě příslušných závazků a řádkové položky, v nichž jsou vykázány
- likvidním riziku

iii. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti (pokračování)

iv. Novelizace IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Novelizace doplňuje požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal. Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Novelizace přidala nový ilustrativní příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklad objasňuje, že závazek vyplývající z transakce prodeje zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 klasifikuje jako prodej, je závazkem leasingu.

v. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázaní zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

(p) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány v čistých aktivech 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 vykážány jako zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů.

(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. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku fondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Fondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Pokud je nemovitostní společnosti poskytnutý úvěr, je tento úvěr vzkázaný v naběhlé hodnotě a hodnota majetkové účasti je o naběhlou hodnotu tohoto úvěru ponížena.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (pokračování)

ii. *Posouzení obchodních modelů*

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků), tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Fond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro něž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Fondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

iii. *Posouzení klasifikace emitovaných podílových listů*

Emitované cenné papíry (podílové listy), které Fond vydává, v sobě zahrnují povinnost 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. Cenné papíry emitované Fondem tak nesplní základní podmínku pro klasifikaci jako kapitálový nástroj dle IAS 32 a spolu s dalším posouzením charakteru emitovaných cenných papírů, které umožňují výjimky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D IAS 32, Fond dospěl k závěru, že vzhledem k emitování dvou tříd podílových listů, které nesplňují podmínky rovného postavení vlastníků, bude vykazovat podílové listy emitované Fondem jako finanční závazek v „Čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů“.

iv. *Posouzení nájmu neprovozního hmotného majetku*

Fond pronajímá neprovozní hmotný majetek oceňovaný reálnou hodnotou. Fond posoudil na základě podmínek smluvních vztahů (doba trvání nájmu netvoří podstatnou část životnosti aktiva, současná hodnota leasingových splátek neodpovídá minimálně reálné hodnotě nemovitosti, apod.), že si Fond jako pronajímatel ponechává v podstatě veškerá rizika a užítky související s vlastnictvím těchto nemovitostí a tedy vyhodnotil smlouvy jako operativní leasing.

v. *Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 31.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	34 607	127 470
Poskytnutý úvěr buy sell operace	2 785 806	3 071 687
Pohledávky za bankami	23 250	0
Celkem	2 843 663	3 199 157

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 2 697 613 tis. Kč (2022: 2 931 710 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	1 421 641	1 419 518
Celkem	1 421 641	1 419 518

Detailní přehled poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 27 přílohy.

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

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů činila k 31.prosinci 2023 1 500 934 tisíc Kč.(2022: 1 311 645 tisíc Kč).

Citlivostní analýza k významným nepozorovatelným vstupům u ocenění úvěrů spřízněným stranám

V případě úvěrů oceňovaných interním modelem, ve kterém jsou budoucí splátky úvěru diskontovány bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži, by v případě snížení/ zvýšení nepozorovatelného vstupu (kreditní marže) o 100bps (-1%/ +1%) by hodnota úvěrů vzrostla o 55 703 tisíc Kč/ poklesla o 51 972 tisíc Kč (2022: +50 912 tis. Kč/ - 47 714 tis Kč).

6 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Státní dluhopisy	24 737	0
Celkem	24 737	0

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2023 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč			Ostatní složky	Podíl	Podíl na hlas.	Reálná
Obchodní	Předmět	Základní				

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

firma	Sídlo	podnikání	kapitál	VK	na VK	právech	hodnota
K 31. prosinci 2023							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	5 599	100%	100%	14 994
Rutland Pardubice a.s.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	55 999	100%	100%	55 985
Retail Property Portfolio s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	107 004	100%	100%	148 661
Retail Park Hradec Králové s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	307 875	100%	100%	359 971
FHA Czech s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	123 957	100%	100%	175 307
RP Poděbradská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	26 822	100%	100%	112 190
Centrum Karviná s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	28 733	198 872	100%	100%	335 101
OC Opatovská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	209 029	100%	100%	199 367
Břeclav park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	44 197	100%	100%	103 759
Uničov park I s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	114 355	90%	90%	127 897
Uničov park II s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	48 360	90%	90%	33 825
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	4 573	46 932	90%	90%	-9 486
MICKE Systems s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	543	90%	90%	489
Pardubický pivovar s.r.o.	Pardubice	Probíhající akvizice					287
Celkem			46 452	1 289 544			1 658 347

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

Fond k 31. prosinci 2022 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč

Obchodní	Předmět	Základní	Ostatní složky	Podíl	Podíl na hlas.	Reálná
----------	---------	----------	----------------	-------	----------------	--------

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

firma	Sídlo	podnikání	kapitál	VK	na VK	právech	hodnota
K 31. prosinci 2022							
Auto Real Estate Tábor s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	5 993	100%	100%	15 496
Rutland Pardubice a.s. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	57 343	100%	100%	57 278
Retail Property Portfolio s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	119 127	100%	100%	145 868
Retail Park Hradec Králové s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	314 273	100%	100%	340 436
FHA Czech s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	130 066	100%	100%	206 686
RP Poděbradská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	29 643	100%	100%	111 947
Centrum Karviná s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	28 733	117 922	100%	100%	193 932
OC Opatovská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	181 099	100%	100%	172 791
Břeclav park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	48 351	100%	100%	91 639
Karlovarská park s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	13	130 044	90%	90%	404 571
Uničov park I s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	115 504	90%	90%	122 989
Uničov park II s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	48 856	90%	90%	36 354
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	4 573	69 469	90%	90%	-7 812
MICKE Systems s.r.o.	Praha 8	probíhající akvizice					1 118
Celkem			44 928	1 367 690			1 893 293

* Společnost je auditovaná.

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

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

Citlivostní analýza

a) Auto Real Estate Tábor s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. k 31.12.2023 byl pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti vybrán yield jako

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

nepozorovatelný vstup.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 639 tis. Kč a v případě snížení yieldu o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 25 602 tis. Kč.

b) Rutland Pardubice a.s.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Rutland Pardubice a.s. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše výnosů a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení výnosů o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 93 400 tis. Kč a v případě snížení výnosů o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 84 300 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 85 800 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 92 100 tis. Kč.

c) Retail Property Portfolio s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Retail Property Portfolio s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

4 LV 1034, k.ú. Drahovice

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 18 945 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 18 174 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 18 011 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 19 143 tis. Kč.

5 LV 446, k.ú. Klášterec nad Ohří

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 21 163 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 20 545 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 20 246 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 21 501 tis. Kč.

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

6 LV 3071, k.ú. Horní Litvínov

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 42 871 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

nemovitosti na 41 293 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 40 837 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 43 407 tis. Kč.

7 LV 1552, k.ú. Mariánské Lázně

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 26 106 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 25 231 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 864 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 26 526 tis. Kč.

8 LV 2570, k.ú. Ostrov nad Ohří

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 43 602 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 42 613 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 41 533 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 44 241 tis. Kč.

d) Retail Park Hradec Králové s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 607 909 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 565 236 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 578 253 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 595 508 tis. Kč.

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

e) FHA Czech s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti FHA Czech s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 33 487 tis. EUR, tj. 827 966 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 31 607 tis. EUR, tj. 781 483 tis. Kč.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 31 283 tis. EUR, tj. 773 472 tis. Kč a v případě snížení yieldu o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 33 905 tis. EUR, tj. 838 301 tis. Kč.

f) RP Poděbradská s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti RP Poděbradská s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 250 433 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 241 695 tis. Kč.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 236 899 tis. Kč a v případě snížení yieldu o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 255 976 tis. Kč.

g) Centrum Karviná s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Centrum Karviná s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 25 990 tis. EUR, tj. 642 602 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 998 tis. EUR, tj. 618 075 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 685 tis. EUR, tj. 610 336 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 26 358 tis. EUR, tj. 651 701 tis. Kč.

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

h) OC Opatovská s.r.o

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti OC Opatovská s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 362 828 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 349 016 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 343 300 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 369 511 tis. Kč.

i) Uničov park I s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Uničov park I s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 9 741 tis. EUR, tj. 240 846 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 9 370 tis. EUR, tj. 231 673 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 9 219 tis. EUR, tj. 227 939 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 9 916 tis. EUR, tj. 245 173 tis. Kč.

j) Uničov park II s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Uničov park II s.r.o. k 31.12.2023 byla pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti vybrána změna jednotkové ceny jako nepozorovatelný vstup.

V případě zvýšení jednotkové ceny zjištěné na základě porovnávacího přístupu o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 39 180 tis. Kč a v případě snížení jednotkové ceny o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 35 448 tis. Kč.

k) Accolade PL XXIII Sp. Z o.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Accolade PL XXIII Sp. Z o.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 115 858 tis. PLN, tj. 659 695 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 109 013 tis. PLN, tj. 620 720 tis. Kč.

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 108 168 tis. PLN, tj. 615 908 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 117 060 tis. PLN, tj. 666 539 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

l) Břeclav park s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Břeclav park s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 7 834 tis. EUR, tj. 193 692 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 7 583 tis. EUR, tj. 187 487 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 7 447 tis. EUR, tj. 184 124 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 7 989 tis. EUR, tj. 197 539 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
Reálná hodnota				
K 1. lednu 2022	0	365 141	3 749	368 890
Přírůstky	0	144	0	144
Úbytky	0	-12 100	0	-12 100
Změna reálné hodnoty	0	-9 049	0	-9 049
K 31. prosinci 2022	0	344 136	3 749	347 885
K 1. lednu 2023	0	344 136	3 749	347 885
Přírůstky	0	335	0	335
Úbytky	0	0	0	0
Změna reálné hodnoty	0	323	0	323
K 31. prosinci 2023	0	344 794	3 749	348 543
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2022	0	344 136	3 749	347 885
K 31. prosinci 2023	0	344 794	3 749	348 543

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

a) LV č. 12760, kat. území Moravská Ostrava, obec Ostrava

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2023 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše výnosů a míra kapitalizace.

V případě zvýšení výnosů o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 12 860 tis. Kč a v případě snížení výnosů o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 11 610 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 11 830 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 12 670 tis. Kč.

b) LV č. 21291, kat. území Pražské předměstí, okres Hradec Králové

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2023 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše výnosů a míra kapitalizace.

V případě zvýšení výnosů o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 81 538 tis. Kč a v případě snížení výnosů o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 73 772 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 75 014 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 80 490 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (POKRAČOVÁNÍ)

c) LV č. 5653, kat. území Michle, okres Hlavní město Praha

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2023 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 101 105 tis. CZK a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 96 799 tis. CZK.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 95 350 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 102 832 tis. Kč.

d) LV č. 3078, kat. území Litovice, okres Praha - Západ

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2023 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 72 940 tis. CZK a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 70 373 tis. CZK.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 69 304 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 74 177 tis. Kč.

e) LV č. 5942, kat. území Kamýk, okres Hlavní město Praha

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2023 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 90 223 tis. CZK a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 85 843 tis. CZK.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 84 724 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 91 619 tis. Kč.

9 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	0	27 572
Zúčtování se státním rozpočtem	6 905	0
Pohledávka za KC Karlovarská park (prodej obchodního podílu v Karlovarská Park s.r.o.)	525 319	0
Pohledávky za nájemníky	893	24 574
Jiné pohledávky	22 328	242
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	1 355	1 273
Celkem	556 800	53 661

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

10 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	39	531
Celkem	39	531

11 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky vůči bankám	5 750	12 250
Celkem	5 750	12 250

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	31 720	0
Daňová povinnost	333	4 444
Závazek za dodavateli	1 058	191
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	11 111	9 944
Odložený daňový závazek	290	274
Dohadné účty pasivní	9 257	10 047
Ostatní závazky	0	227
Celkem	53 769	25 127

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2023 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 69 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 69 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 8 515 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 8 616 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 446 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 452 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 225 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 910 tis. Kč).

V květnu 2011 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. a v červenci 2016 byla uzavřena Smlouva o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate České Budějovice se společností DOLÁK s. r. o., na základě které Fond k 31. prosinci 2022 obdržel splátky budoucí kupní ceny ve výši 8 455 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 15 006 tis. Kč). Dne 30.06.2022 došlo k převodu obchodního podílu společnosti Auto Real Estate České Budějovice na společnost DOLÁK s. r. o.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

13 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Nájem 1/24 NORGIG Holding	31	27
Nájem 1/24 Broker Trust	19	245
Celkem	50	272

14 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2023 vykázal pohledávku za státem ve výši 6 905 tis. Kč, která vznikla z titulu zaplacených záloh ve výši 24 857 tis. Kč a daňové povinnosti Fondu za rok 2023 ve výši 17 952 tis. Kč.

Fond k 31. prosinci 2022 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 6 768 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2022 ve výši 22 012 tis. Kč ponížené zaplacené zálohy ve výši 15 244 tis. Kč.

15 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Čistá aktiva Fondu (tis. Kč)	6 794 201	6 869 628
Alokační poměr třídy (CZK): 95,9203%	6 516 573	6 725 879
Alokační poměr třídy (EUR): 4,0797%	277 628	143 749
Počet vydaných podílových listů (kusy) (CZK)	3 671 236 101	3 995 877 581
Počet vydaných podílových listů (kusy) (EUR)	80 002 476	43 888 377
Čistá aktiva na 1 podílový list (CZK)	1,7750	1,6832
Čistá aktiva na 1 podílový list (EUR)	3,4702	3,2753

Aktuální hodnota podílového listu je definována jako hodnota Čistých aktiv Fondu připadající na jeden podílový list. Čistými aktivy Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu.

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

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2023	4 039 765 958	5 734 862
Prodané podílové listy	673 507 114	1 231 086
Odkoupené podílové listy	-962 034 495	-1 657 828
Oceňovací rozdíl	-	7 539
Zůstatek k 31. prosinci 2023	3 751 238 577	5 315 659

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

15 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ (pokračování)

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2022	3 279 947 190	4 471 369
Prodané podílové listy	1 258 169 159	2 085 587
Odkoupené podílové listy	-498 350 391	-818 714
Oceňovací rozdíl	-	-3 380
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 039 765 958	5 734 862

Oceňovací rozdíl v přehledu o změnách Čistých aktiv ve výši 7 540 tis. (2022: 3 381 tis. Kč) představuje kurzové rozdíly z přepočtu podílových listů v cizí měně do českých korun.

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2023 ve výši 343 469 tis. Kč bude navržen k převodu do Čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů.

Čistý zisk za rok 2022 ve výši 418 232 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku a je vykázán ve výkazu Rozvaha v položce „Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů“.

Přehled o změnách fondového kapitálu a změn čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za rok končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ztrát a běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	6 864 426	5 202	0	0	0	6 869 628
Prodeje podílových listů	1 231 086	0	0	0	0	1 231 086
Odkupy podílových listů	-1 657 828	0	0	0	0	-1 657 828
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)	0	307		0	0	307
Oceňovací rozdíl z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	7 539	0	0	0	0	
Změna čistých aktiv připadající na držitele podílových listů za účetní období	343 469	0	0	0	0	343 469
Zůstatek k 31. prosinci 2023	6 788 692	5 509	0	0	0	6 794 201

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

15 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE PODÍLOVÝCH LISTŮ (pokračování)

Přehled o změnách čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ztrát a běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	5 182 702	13 798	0	0	0	5 196 500
Prodeje podílových listů	2 085 587	0	0	0	0	2 085 587
Odkupy podílových listů	-818 714	0	0	0	0	-818 714
Změna oceňovacího rozdílu k neprovozního dlouhodobému hmotnému majetku (po zohlednění odložené daně)	0	-8 596		0	0	-8 596
Oceňovací rozdíly z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	-3 381	0	0	0	0	-3 381
Změna čistých aktiv připadající na držitele podílových listů za účetní období	418 232	0	0	0	0	418 232
Zůstatek k 31. prosinci 2022	6 864 426	5 202	0	0	0	6 869 628

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2023	2022
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	5 799	5 476
Odložená daň	-290	-274
Celkem	5 509	5 202

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

	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	2 690 535	2 722 255	-31 720	2 155 881	2 128 309	27 572
Přijaté zástavy a zajištění	0	2 697 613	0	0	2 931 710	0
Celkem	2 690 535	5 419 868	-31 720	2 155 881	5 060 019	27 572

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru dle čl. 3 ve formě pokladničních poukázek v nominální hodnotě 2 697 613 tis. Kč. Fond uzavřel dne 29. prosince 2023 a dne 29. prosince 2023 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání dne 12. ledna 2024 a dne 26. ledna 2024. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

17 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 6 794 201 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 6 869 928 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 24.

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	116 779	99 214
Úroky z repo operací	199 608	144 970
Úroky z Margin call	456	284
Úroky z termínových vkladů	2 104	2 501
Úroky z dluhových cenných papírů	578	0
Celkem	319 525	246 969

19 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2023	2022
Úroky bankovní	24	137
Úroky z repo operací	384	35
Úroky z Margin call	917	721
Celkem	1 325	893

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	23	27
Poplatek – správa CP	423	359
Celkem	446	386

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Ocenění dluhových cenných papírů	416	0
Ocenění obch. podílů s rozhodujícím vlivem	-256 255	107 955
Prodej obch. podílů a účastí	327 287	0
Měnové operace a kurzové rozdíly	22 671	-44 042
Forwardové operace	37 746	199 623
Celkem	131 865	263 536

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Výnos z prodeje pozemku v Mostě	0	20 000
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	27 548	26 020
Jiné provozní výnosy	1	217
Celkem	27 549	46 237

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

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Zůstatková cena pozemku v Mostě	0	12 100
Jiné provozní náklady	7 517	410
Celkem	7 517	12 510

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměnu členů výboru odborníků	0	404
Daně (z nemovitostí)	308	425
Náklady na odměnu auditorské společnosti	115	133
Náklady na služby Depozitáře	5 227	5 105
Náklady na obhospodařování Fondu	99 680	94 496
Právní a poradenské služby	626	714
Ostatní správní náklady	2 119	1 432
Celkem	108 075	102 709

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

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % (2022: 1,50 %) z hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % (2022: 0,07 %) hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

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

25 ODPISY, TVORBA A POUŽITÍ OPRAVNÝCH POLOŽEK A REZERV K POHLEDÁVKÁM A ZÁRUKÁM

tis. Kč	2023	2022
Tvorba opravných položek	155	0
Celkem	155	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

26 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za účetní období	17 952	22 012
Odložená daň	0	0
Celkem	17 952	22 012

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním	361 421	440 244
Daňově neuznatelné náklady	3	0
Daňově neuznatelné výnosy	-2 385	0
Daňový základ	359 039	440 244
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	17 952	22 012

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

tis. Kč	2023	2022
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	-290	-274
Celkem	-290	-274

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o.	9 500	9 665
Úvěr poskytnutý společnosti Rutland Pardubice a.s.	36 750	37 567
Úvěr poskytnutý společnosti Karlovarská park s.r.o.	0	94 159
Úvěr poskytnutý společnosti Uničov park I s.r.o.	99 121	97 566
Úvěr poskytnutý společnosti FHA Czech s.r.o.	217 349	204 748
Úvěr poskytnutý společnosti Retail Park HK s.r.o.	224 874	219 326
Úvěr poskytnutý společnosti RP Poděbradská s.r.o.	38 511	38 511
Úvěr poskytnutý společnosti Centrum Karviná s.r.o.	288 344	134 129
Úvěr poskytnutý společnosti OC Opatovská s.r.o.	165 175	200 591
Úvěr poskytnutý společnosti Accolade PL XXIII	257 831	292 431
Úvěr poskytnutý společnosti Uničov park II s.r.o.	4 527	2 371
Úvěr poskytnutý společnosti Břeclav park s.r.o.	90 691	88 454
Závazky		
Dohadné účty pasivní	8 962	9 066

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

tis. Kč	2023	2022
Výnosy		
Úrokové výnosy	116 779	99 214
Náklady		
Poplatky za depozitáře	5 227	3 053
Poplatky za obhospodařování placené společností	99 680	94 496
Focení nemovitostí	0	0
Podrozvahové položky		
Aktiva předané k obhospodařování	6 794 201	6 869 628

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2011 poskytl Fond své dceřiné společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o. úvěr ve výši 9 800 tis. Kč, který byl v roce 2015 navýšen o 51 tis. Kč. V roce 2016 došlo k dohodě o splacení části jistiny. K 31. prosinci 2022 činí jistina 9 500 tis. Kč (31. prosince 2022: 9 500 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 165 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Rutland Pardubice a.s. úvěr ve výši 36 750 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 36 750 tis. Kč (31. prosince 2022: 36 750 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 817 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2016 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 050 tis. Kč. V roce 2023 došlo k splacení jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 4 050 tis. Kč). V roce 2023 došlo k splacení naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč (31. prosince 2022: 31 tis. Kč).

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 4 860 tis. EUR. V roce 2019 došlo k splacení části jistiny. V roce 2023 došlo k splacení jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 0 tis. EUR (31. prosince 2022: 23 tis. EUR, resp. 558 tis. Kč). V roce 2022 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. V roce 2023 došlo k splacení naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. EUR (31. prosince 2022: 0,177 tis. EUR, resp. 4 tis. Kč).

V roce 2017 poskytl Fond své dceřiné společnosti Karlovarská park s.r.o. úvěr ve výši 3 700 tis. EUR. V roce 2023 došlo k splacení jistiny. K 31. prosinci 2022 činí jistina 0 tis. EUR (31. prosince 2022: 3 700 tis. EUR, resp. 93 834 tis. Kč). V roce 2022 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. V roce 2023 došlo k splacení naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. EUR (31. prosince 2022: 12 tis. EUR, resp. 325 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 1 547 tis. Kč. V roce 2022 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 746 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 746 tis. Kč). V roce 2020 a 2022 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 18 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 11 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

V roce 2018 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov park I s.r.o. úvěr ve výši 250 000 tis. Kč. V roce 2019 a 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 96 073 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 96 073 tis. Kč). V roce 2020 a 2022 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 2 286 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 737 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti FHA Czech s.r.o. úvěr ve výši 13 931 tis. EUR. V roce 2021 a 2022 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 8 344 tis. EUR (206 317 tis. Kč; k 31. prosinci 2022: 8 344 tis. EUR, resp. 201 227 tis. Kč). V roce 2022 a 2023 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 446 tis. EUR (11 032 tis. Kč; k 31. prosinci 2022: 146 tis. EUR, resp. 3 521 tis. Kč). Splatnost úvěru je do ledna roku 2029.

V roce 2019 poskytl Fond své dceřiné společnosti Retail Park Hradec Králové s.r.o. úvěr ve výši 9 895 tis. EUR. V roce 2020 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 9 095 tis. EUR (224 874 tis. Kč; k 31. prosince 2022: 9 095 tis. EUR, resp. 219 326 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2029.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti RP Poděbradská s.r.o. úvěr ve výši 41 211 tis. Kč. V roce 2021 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 38 511 tis. Kč. (k 31. prosince 2022: 38 511 tis. Kč). Splatnost úvěru je do ledna roku 2039.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centrum Karviná s.r.o. úvěr ve výši 4 762 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 4 762 tis. EUR (117 741 tis. Kč; k 31. prosince 2022: 4 762 tis. EUR, resp. 114 836 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2031.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centrum Karviná s.r.o. úvěr ve výši 6 100 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 6 100 tis. EUR (150 823 tis. Kč; k 31. prosince 2022: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2031.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centrum Karviná s.r.o. úvěr ve výši 4 762 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 4 762 tis. EUR (117 741 tis. Kč; k 31. prosince 2022: 4 762 tis. EUR, resp. 114 836 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2028.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti OC Opatovská s.r.o. úvěr ve výši 233 836 tis. Kč. V roce 2022 a 2023 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 165 175 tis. Kč. (k 31. prosince 2022: 200 591 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2030.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (pokračování)

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti Accolade PL XXIII sp. z o.o. úvěr ve výši 12 100 tis. EUR. V roce 2023 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2023 činí jistina 9 600 tis. EUR (237 360 tis. Kč; k 31. prosince 2022: 12 100 tis. EUR, resp. 291 792 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 828 tis. EUR (20 471 tis. Kč; k 31. prosinci 2022: 27 tis. EUR, resp. 640 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2027.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti Břeclav park s.r.o. úvěr ve výši 3 668 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 3 668 tis. EUR (90 691 tis. Kč; k 31. prosinci 2022: 3 668 tis. EUR, resp. 88 454 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. EUR (0 tis. Kč; k 31. prosinci 2022: 63 tis. EUR, resp. 1 524 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2032.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov II s.r.o. úvěr ve výši 2 300 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 2 300 tis. Kč (k 31. prosince 2022: 2 300 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 232 tis. Kč (k 31. prosince 2022: 71 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov II s.r.o. úvěr ve výši 1 980 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 1 980 tis. Kč (k 31. prosince 2022: 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 15 tis. Kč (k 31. prosince 2022: 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

V roce 2023 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 99 680 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2022: 94 496 tis. Kč).

V roce 2023 realizoval Fond náklady na depozitáře v celkové výši 5 227 tis. Kč, hrazené společností Conseq Investment Management, a.s. (2022: 3 053 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

28 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

2023 tis. Kč	Česká republika 2023	Evropská unie 2023	Ostatní 2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	300 322	19 203	0
Náklady na úroky	-1 325	0	0
Náklady na poplatky a provize	-446	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	128 630	3 235	0
Ostatní provozní výnosy	27 549	0	0
Ostatní provozní náklady	-7 517	0	0
Správní náklady	-108 075	0	0
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohl. a zárukám	-155	0	0

2022 tis. Kč	Česká republika 2022	Evropská unie 2022	Ostatní 2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	221 300	25 669	0
Náklady na úroky	-893	0	0
Náklady na poplatky a provize	-386	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	290 074	-26 538	0
Ostatní provozní výnosy	46 237	0	0
Ostatní provozní náklady	-12 510	0	0
Správní náklady	-102 709	0	0
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohl. a zárukám	0	0	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

29 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány a nejsou vykázány v rozvaze v čisté výši:

31.12.2023				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0	-0	0
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-31 720	0	-31 720	0	+17 500	-14 220
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	0	+0	0	0

Fond uzavřel v prosinci 2023 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou zápornou reálnou hodnotou 31 720 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období ledna až února 2024. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31.12.2023 činila 17 500 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek/závazků) k 31.12.2023 činí -14 220 tis. Kč.

31.12.2022				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	27 572	0	27 572	0	-12 250	15 321
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-0	0	0	0	+0	0
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	0	0	0	0

Fond uzavřel v prosinci 2022 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 27 572 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období ledna a února 2023. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31.12.2022 činila -12 250 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek/závazků) k 31.12.2022 činila 15 321 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

30 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazk

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami	2 843 663	0	2 843 663
Pohledávky za nebankovními subjekty*	1 421 641	0	1 421 641
Pohledávky za nájemci	1 048	0	1 048
Dluhové cenné papíry	24 737	0	24 737
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 658 347	0	1 658 347
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	0	0	0
Závazky vůči bankám	0	-5 750	-5 750
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-1 058	-1 058
Ostatní pasiva – záorná hodnota derivátů	0	-31 720	-31 720
Celkem	5 949 436	-38 528	5 910 908

* Dle účetních metod popsanych v bodu 2e) je rozdíl mezi reálnou hodnotou a naběhlou hodnotou součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulů půjček) a je vykázán v jiném řádku rozvahy (Účasti s rozhodujícím vlivem).

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami	3 199 157	0	3 199 157
Pohledávky za nebankovními subjekty*	1 419 518	0	1 419 518
Pohledávky za nájemci	24 574	0	24 574
Dluhové cenné papíry	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 893 293	0	1 893 293
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	27 572	0	27 572
Závazky vůči bankám	0	-12 250	-12 250
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-191	-191
Ostatní pasiva – záorná hodnota derivátů	0	0	0
Celkem	6 564 114	-12 441	6 551 673

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 29 (c).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění Závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke Dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(b) Dluhopisy (pokračování)

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže), určí Výbor pro oceňování aktiv.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(c) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(d) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(e) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(f) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

(f) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3 (pokračování)

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90% se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

K ocenění nemovitostí dochází zpravidla dvakrát ročně a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla měsíčně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	2 843 663	0	2 843 663
Pohledávky za nebankovními subjekty*	0	0	1 421 641	1 421 641
Pohledávky za nájemci	0	0	1 048	1 048
Dluhové cenné papíry	24 737	0	0	24 737
Účasti s rozhodujícím vlivem			1 658 347	1 658 347
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	24 737	2 843 663	3 081 036	5 949 436
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči bankám	0	5 750	0	5 750
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	1 058	1 058
Ostatní pasiva – krátké prodeje s majetk. CP	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	31 720	0	31 720
Celkem	0	37 470	1 058	38 528

* Dle účetních metod popsanych v bodu 2e) je rozdíl mezi reálnou hodnotou a naběhlou hodnotou součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulů půjček) a je vykázán v jiném řádku rozvahy (Účasti s rozhodujícím vlivem).

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	3 199 157	0	3 199 157
Pohledávky za nebankovními subjekty*	0	0	1 419 518	1 419 518
Pohledávky za nájemci	0	0	24 574	24 574
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem			1 893 293	1 893 293
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	27 572	0	27 572
Celkem	0	3 226 729	3 337 385	6 564 114
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči bankám	0	12 250	0	12 250
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	191	191
Ostatní pasiva – krátké prodeje s majetk. CP	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	12 250	191	12 441

V průběhu roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKU (pokračování)

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023						
Aktiva						
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	348 543	348 543	0	0	348 543	348 543
Ostatní aktiva a pohledávky	548 847	548 847	0	0	548 847	548 847
Náklady příštích období	39	39	0	0	39	39
Pasiva						
Ostatní pasiva a závazky	22 049	22 049	0	0	22 049	22 049
Výnosy příštích období	50	50	0	0	50	50
Rezervy	0	0	0	0	0	0

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	347 885	347 885	0	0	347 885	347 885
Ostatní aktiva a pohledávky	1 515	1 515	0	0	1 515	1 515
Náklady příštích období	531	531	0	0	531	531
Pasiva						
Rezervy	24 936	24 936	0	0	24 936	24 936
Ostatní pasiva a závazky	272	272	0	0	272	272

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Fond investuje do nemovitostí, podílů v nemovitostních společnostech a do doplňkových likvidních aktiv. V důsledku investic Fondu do nemovitostí a nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Fond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí 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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2023	31. prosince 2022
Nemovitosti			
Nebytové prostory Ostrava	2010	0,18 %	0,16 %
Nebytová jednotka Kamýk	2013	1,28 %	1,24 %
Budova Hostivice	2013	1,05 %	1,01 %
Administrativní budova Michle	2014	1,45 %	1,50 %
Nebytová jednotka Hradec Králové	2021	1,13 %	1,12 %

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2023	31. prosince 2022
Podíly v nemovit. společnostech			
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	0,22 %	0,23 %
Rutland Pardubice a.s.	2016	0,82 %	0,83 %
Retail Property portfolio s.r.o.	2016	2,17 %	2,11 %
Uničov park I s.r.o.	2018	1,87 %	1,78 %
Uničov park II s.r.o.	2018	0,49 %	0,53 %
Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	5,25 %	4,92 %
FHA Czech s.r.o.	2019	2,56 %	2,99 %
RP Poděbradská, s.r.o.	2021	1,64 %	1,62 %
Centrum Karviná s.r.o.	2021	4,89 %	2,80 %
OC Opatovská s.r.o.	2021	2,91 %	2,50 %
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.	2021	-0,14 %	-0,11 %
Břeclav park s.r.o.	2022	1,51 %	1,33 %
MICKE Systems s.r.o.	2023	0,01 %	0,00 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, a zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Fond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je fond vystaven.

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(a) Úvěrové riziko

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu (jedná se zejména o omezení expozice vůči jednotlivým protistranám, schvalování protistran, apod.).

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	2 843 663	0	0	2 843 663
Pohl. za nebank. subjekty	1 163 810	257 831	0	1 421 641
Dluhové cenné papíry	24 737	0	0	24 737
Podílové listy, účasti	1 667 833	-9 486	0	1 658 347
Ostatní aktiva	905 382	0	0	905 382
Celkem	6 605 425	248 345	0	6 853 770

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	3 199 157	0	0	3 199 157
Pohl. za nebank. subjekty	1 127 087	292 431	0	1 419 518
Podílové listy, účasti	1 901 105	-7 812	0	1 893 293
Ostatní aktiva	402 077	0	0	402 077
Celkem	6 629 426	284 619	0	6 914 045

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Banky	0	0
Státní sektor	24 737	0
Celkem	24 737	0

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2023					
Úvěry a pohledávky za bankami	2 843 663	XX	2 843 663	2 697 613	CP/kolaterál
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 421 641	XX	1 421 641	XX	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	0	XX	0	XX	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2022					
Úvěry a pohledávky za bankami	3 199 157	XX	3 199 157	2 931 710	CP/kolaterál
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 419 518	XX	1 419 518	XX	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	27 572	XX	27 572	XX	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

(b) Měnové riziko

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

Kromě používání měnových nástrojů Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku.

31. prosince 2023

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	57	8 089	2 835 517	2 843 663
Pohledávky za nebank. subjekty	0	1 068 057	353 584	1 421 641
Dluhové cenné papíry	0	0	24 737	24 737
Podílové listy, účasti	0	0	1 658 347	1 658 347
Ostatní aktiva	0	0	905 382	905 382
Celkem aktiva	57	1 076 146	5 777 567	6 853 770
Závazky vůči bankám	0	0	5 750	5 750
Ostatní pasiva	0	0	53 769	53 769
Výnosy příštích období	0	0	50	50
Oceňovací rozdíly	0	0	5 509	5 509
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	258 306	6 530 386	6 788 692
Celkem pasiva	0	258 306	6 595 464	6 853 770
Podrozvahová aktiva	0	0	2 690 535	2 690 535
Podrozvahová pasiva	0	2 722 255	2 697 613	5 419 868
Čistá devizová pozice	0	-2 722 255	-7 078	-2 729 333

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(b) Měnové riziko (pokračování)

31. prosince 2022

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	58	2 522	3 196 577	3 199 157
Pohledávky za nebank. subjekty	0	1 029 165	390 353	1 419 518
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Podílové listy, účasti	0	0	1 893 293	1 893 293
Ostatní aktiva	0	0	402 077	402 077
Celkem aktiva	58	1 031 687	5 882 300	6 914 045
Závazky vůči bankám	0	0	25 127	25 127
Ostatní pasiva	0	0	272	272
Rezervy	0	0	6 768	6 768
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	129 976	6 739 652	6 869 628
Celkem pasiva	0	129 976	6 784 069	6 914 045
Podrozvahová aktiva	0	0	2 155 881	2 155 881
Podrozvahová pasiva	58	2 128 309	2 931 710	5 060 019
Čistá devizová pozice	0	-2 128 309	-775 829	-2 904 138

(c) Úrokové riziko

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

Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	2 843 663	0	0	0	0	2 843 663
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	374 772	1 046 869	0	1 421 641
Dluhové cenné papíry		14 999	9 738			24 737
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 658 347	1 658 347
Ostatní aktiva	0	0	0	0	905 382	905 382
Celkem aktiva	2 843 663	14 999	384 510	1 046 869	2 563 729	6 853 770
Závazky vůči bankám	5 750	0	0	0	0	5 750
Ostatní pasiva	0	0	0	0	53 769	53 769
Výnosy příštích období	0	0	0	0	50	50
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	5 509	5 509
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	6 788 692	6 788 692
Celkem pasiva	5 750	0	0	0	6 848 020	6 853 770
Gap	2 837 913	14 999	384 510	1 046 869	-4 284 291	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 199 157	0	0	0	0	3 199 157
Pohl. za nebank. subjekty	982	0	459 110	959 426	0	1 419 518
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 893 293	1 893 293
Ostatní aktiva	51 937	1 466	258	531	347 885	402 077
Celkem aktiva	3 252 076	1 466	459 368	959 957	2 241 178	6 914 045
Závazky vůči bankám	12 250	0	0	0	0	12 250
Ostatní pasiva	14 909	537	0	9 681	0	25 127
Rezervy	272	0	0	0	0	272
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	6 768	0	0	0	6 768
Celkem pasiva	0	0	0	0	6 869 628	6 869 628
Gap	27 431	7 305	0	9 681	6 869 628	6 914 045

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním podílových listů svých podílníků.

Společnost řídí riziko likvidity Fondu aplikací těchto nástrojů:

- limity;
- evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- zátěžovým a zpětným testováním likvidity Fondu v souladu s platnou legislativou;

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

31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifika ce	Celkem
Pohledávky za bankami	2 843 663	0	0	0	0	2 843 663
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	374 772	1 046 869	0	1 421 641
Dluhové cenné papíry	0	4 777	14 797	5 163	0	24 737
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 658 347	1 658 347
Ostatní aktiva	22 962	8 261	525 577	39	348 543	905 382
Celkem aktiva	2 866 625	13 038	915 146	1 052 071	2 006 890	6 853 770
Závazky vůči bankám	5 750	0	0	0	0	5 750
Ostatní pasiva	42 368	553	0	10 848	0	53 769
Výnosy příštích období	50	0	0	0	0	50
Oceňovací rozdíly	5 509	0	0	0	0	5 509
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	6 788 692	6 788 692
Celkem pasiva	53 677	553	0	10 848	6 788 692	6 853 770
Gap	2 812 948	12 485	915 146	1 041 223	-4 781 802	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 199 157	0	0	0	0	3 199 157
Pohl. za nebank. subjekty	982	0	459 110	959 426	0	1 419 518
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	1 893 293	1 893 293
Ostatní aktiva	51 937	1 466	258	531	347 885	402 077
Celkem aktiva	3 252 076	1 466	459 368	959 957	2 241 178	6 914 045
Závazky vůči bankám	12 250	0	0	0	0	12 250
Ostatní pasiva	14 909	537	0	9 681	0	25 127
Rezervy	272	0	0	0	0	272
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	6 768	0	0	0	6 768
Celkem pasiva	0	0	0	0	6 869 628	6 869 628
Gap	27 431	7 305	0	9 681	6 869 628	6 914 045

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

32 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza (pokračování)

tis. Kč	31. prosince 2023		31. prosince 2022	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	41,33%/ 16,55%	0	29,13%/ 14,18%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	5 262	0,51%	6 058
Apresiasi/depreciace měny fondu	10,03%	272 166	25,13%	534 196
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,995%	0	5,96%	17 047
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	426 492	30%	425 856

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2023

33 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

30. dubna 2024

Ing. Jan Vedral