

VÝROČNÍ ZPRÁVA

FONDU KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ S NÁZVEM:

Conseq realitní, otevřený podílový fond

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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.	41
■ Výrok nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	44
■ Účetní závěrka	47

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 FONDU

Název podílového fondu

Conseq realitní, otevřený podílový fond, (dále jen „Fond“), zapsaný v seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dne 6.11.2007.

ISIN

CZ0008472859

CZ0008475654

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma

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

IČO

248 37 202

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05

Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku v daném účetním období

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.

Výkonnost k 31. 12. 2025

	Výkonnost
1 měsíc	0,58 %
3 měsíce	1,69 %
6 měsíců	2,42 %
1 rok	7,31 %

Přehled pozic ve Fondu shrnuje následující tabulka:

Pozice ve Fondu	Podíl k 31.12.2025*	ISIN	Rating
Nemovitost Ostrava*	0,11 %	n/a	n/a
Nemovitost Praha - Kamýk*	0,75 %	n/a	n/a
Nemovitost Hostivice*	0,60 %	n/a	n/a
Nemovitost Hradec Králové*	0,66 %	n/a	n/a
Auto Real Estate Tábor s.r.o.**	0,25 %	n/a	n/a
Retail Property Portfolio s.r.o.*	1,36 %	n/a	n/a
Uničov park I s.r.o.**	1,97 %	n/a	n/a
Uničov Park II s.r.o.**	0,52 %	n/a	n/a
Retail Park Hradec Králové s.r.o.**	6,03 %	n/a	n/a
RP Poděbradská, s.r.o.**	1,53 %	n/a	n/a
Centrum Karviná s.r.o.**	5,00 %	n/a	n/a
OC Opatovská s.r.o.**	3,22 %	n/a	n/a
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.**	2,00 %	n/a	n/a
Břeclav park s.r.o.**	1,76 %	n/a	n/a
Byty u Gymnázia s.r.o.**	2,37 %	n/a	n/a
NOKERA Invest s.r.o.**	1,41 %	n/a	n/a
OC Čtyři Dvory a.s.**	3,05 %	n/a	n/a
ATLANTIC Karlovy Vary a.s.**	1,12 %	n/a	n/a
Pohořelice Park s.r.o.**	1,98 %	n/a	n/a
Visionary Prague s.r.o.**	8,64 %	n/a	n/a
Olomouc Park s.r.o.**	8,67 %	n/a	n/a
Centaurea SP z o.o.**	1,40 %	n/a	n/a
Darnius SP z o.o.**	0,48 %	n/a	n/a
4P - Immo. Praha s.r.o.**	21,00 %	n/a	n/a
Accolade PL 51 Sp. z o.o.**	0,78 %	n/a	n/a
Accolade PL 53 (dříve PDC Industrial Center 166) Sp. z o.o.**	2,69 %	n/a	n/a

* Podíl hodnoty pozice na hodnotě celkových aktiv Fondu

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

příslušenství

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 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 jsou následující nemovitostní společnosti:

100% podíl v nemovitostní společnosti **Auto Real Estate Tábor s.r.o.**, IČ 247 30 262;
100% podíl v nemovitostní společnosti **Retail Property Portfolio s.r.o.**, IČ: 273 51 912;
90% podíly ve společnostech **Uničov park I s.r.o.**, IČ 061 96 705;
90% podíl ve společnosti **Uničov park II s.r.o.**, IČ 056 90 463;
100% podíl společnosti **Retail Park Hradec Králové s.r.o.**, IČ 076 60 189;
100% podíl ve společnosti **RP Poděbradská, s.r.o.**, IČ: 049 18 029;
100% obchodní podíl ve společnosti **Centrum Karviná s.r.o.**, IČ: 290 13 879;
100 % podíl ve společnosti **OC Opatovská s.r.o.**, IČ: 109 92 782;
90% podíl ve společnosti **Accolade PL XXIII sp. z o.o.**, KRS: 0000 878 233;
100% podíl v nemovitostní společnosti **Břeclav Park s.r.o.**, IČ: 082 32 091;
90% podíl v nemovitostní společnosti **Byty u Gymnázia s.r.o.** IČ: 107 35 011;
100% v podíl nemovitostní společnosti **OC Čtyři Dvory a.s.**, IČ: 271 08 619;
100% podíl v nemovitostní společnosti **ATLANTIC Karlovy Vary a.s.**, IČ: 267 26 980;
100% podíl v nemovitostní společnosti **NOKERA Invest s.r.o.**, IČ: 291 42 261;
100% podíl v nemovitostní společnosti **Pohořelice Park s.r.o.**, IČ: 044 98 445;
100% podíl v nemovitostní společnosti **Visionary Prague s.r.o.** IČ: 283 96 227;
100% podíl v nemovitostní společnosti **Olomouc Park s.r.o.** IČ: 087 63 011;
100% obchodní podíl v **Centaurea sp. z o.o.**, KRS: 000 1163205;
100% obchodní podíl v **Darnius sp. z o.o.**, KRS: 00 01159815;
100% podíl v nemovitostní společnosti **4P - Immo. Praha**, IČ: 272 08 648;
90% obchodní podíl ve společnosti **Accolade PL 51 sp. z o.o.**, KRS: 0000 984035;
90% obchodní podíl ve společnosti **Accolade PL 53 sp. z o.o.** (dříve PDC Industrial Center 166 Sp. z o.o.), KRS: 0000 881426;

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. 2025
Fondový kapitál na PL (CZK)	2,0305
Fondový kapitál na PL (EUR)	0,1638
Objem fondu (Fondový kapitál)	11 822 463 742 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)	-3,92 %
Indikátor syntetického výnosu a rizika (SRRI)	2,3990 %
Riziková třída (škála 1-7)	3

C. 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. V roce 2008, 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.

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

Depozitářem Fondu byla v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 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**“).

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

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

Úschovu nebo opatrování majetku Fondu zajišťuje Depozitář Fondu.

F. 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.

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

V rozhodném období došlo k aktualizaci údajů o vedoucích osobách Společnosti a členů výboru odborníků.

H. 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.

CH. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

I. VÝVOJ AKTIV FONDU

Aktiva Fondu během sledovaného období vzrostla na 11 934 166 tis. Kč (8 190 102 tis. Kč v roce 2024). Jsou tvořena pohledávkami za bankami, poskytnutými úvěry, dluhovými cennými papíry, majetkovými účastmi ve společnostech, dlouhodobým hmotným majetkem a ostatními aktivy.

J. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami	15,44 %	37,61 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	27,75 %	23,76 %
Dluhové cenné papíry	0,06 %	0,26 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	49,48 %	28,73 %
Dlouhodobý hmotný majetek	2,12 %	3,08 %
Ostatní aktiva a Náklady příštích období	5,15 %	6,56 %

K. 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	8 786 964 689,44	8 792 681 234,86

L. CELKOVÝ POČET PODÍLOVÝCH LISTŮ FONDU,

které jsou v oběhu ke konci účetního období a které byly vydány a odkoupeny v účetním období

V roce 2025 bylo vydáno 1 965 498 359 podílových listů a odkoupeno 477 365 507 podílových listů Fondu. K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu 5 709 198 973 podílových listů Fondu.

M. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 31. prosinci 2025 připadal na jeden podílový list Fondu fondový kapitál ve výši 2,0305 Kč a 3,9713 Kč (0,1638 EUR).

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

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

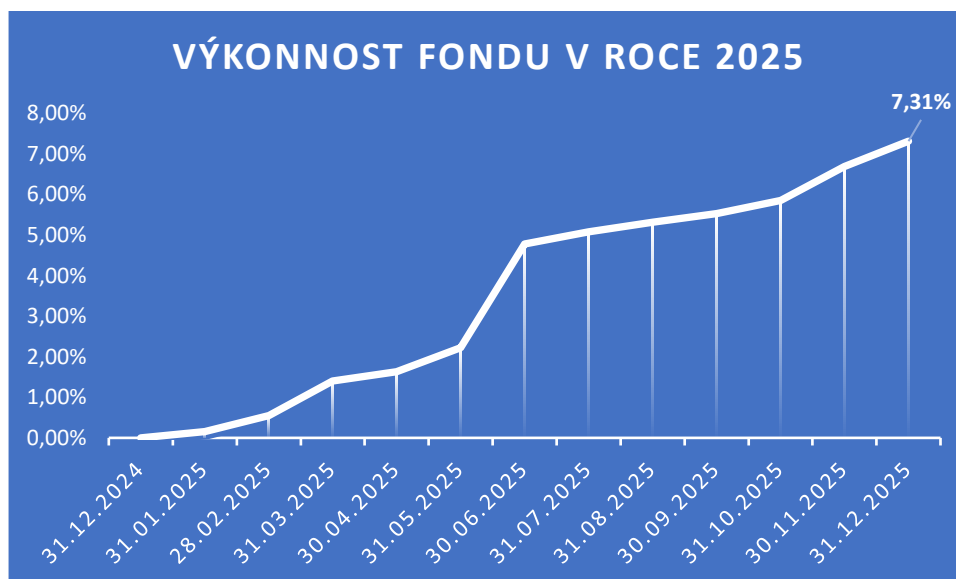
	NAV (Kč)	NAV (Kč) / PL
31. 12. 2023	6 794 201 477	1,7750 a 3,4702
31. 12. 2024	8 147 186 417	1,8920 a 3,7023
31. 12. 2025	11 822 463 742	2,0305 a 3,9713

O. 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.

P. 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



Q. 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.

R. 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 2025 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Fondu 149 123 tis. Kč.

Za rok 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 7 819 tis. Kč.

Za rok 2025 činily náklady na auditora 287 tis. Kč.

Za rok 2025 činily náklady na právní a poradenské služby 823 tis. Kč.

Za rok 2025 činily daně (z nemovitostí a z nabytí nemovitých věcí) 620 tis. Kč.

Za rok 2025 činily ostatní správní náklady 6 292 tis. Kč.

Za rok 2025 byla vyčíslena splatná daň z příjmů ve výši 56 838 tis. Kč.

S. 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. 2025
Pohledávky za bankami	1 843 094	1 843 094
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 311 365	3 311 365
Účasti s rozhodujícím vlivem	5 194 098	5 904 823
Dlouhodobý hmotný majetek		
Nemovitost Kamýk	67 266	89 006
Nemovitost Hostivice	71 886	72 270
Nemovitost Ostrava	20 650	13 320
Nemovitost Hradec Králové	83 300	78 980

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. 2025 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, 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. 3330/20č4 a 3330/205 byly pronajaty společnosti STUDIO NORIGIG 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. 2025 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

c) Nemovitost Kamýk

Identifikace nemovitosti

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

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Popis závad

K 31. 12. 2025 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 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 pláštů v jimi užívané části vegetačních střech a po dobu jejich realizace omezit adekvátně výkon svého užívacího práva k "zahradkám";
- vlastníci jednotek jsou povinni umožnit správci a jím pověřeným osobám, t.j. zejména obsluze umístěných zařízení, přístup do společných částí budovy;
- další společné části budovy, které jsou společné jen vlastníkům některých jednotek budou užívat vlastníci příslušných jednotek přiměřeně podle potřeb spojených s užíváním jejich jednotek, eventuálně tak, jak se spolu dohodnou;
- na nemovitosti 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. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

d) Nemovitost Hostivice

Identifikace nemovitosti

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

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

Způsob současného využití, stupeň obsazení

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

Popis závad

K 31. 12. 2025 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 zřízení a provozování vedení, opravy a údržby Podzemního komunikačního zařízení v rozsahu dle geom. plánu č. 942-32/2012 pro CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9, IČ: 04084063;
- věcné břemeno umístění stavby STL plynovodu a přípojek, zajištění provozu a údržby v rozsahu dle GP 946-2009014/2009 pro Pražská plynárenská Distribuce a.s., člen koncernu Pražská plynárenská a.s., U Plynárny 500/44, Praha, IČ: 274 03 505.

Technický stav nemovitosti

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti

Nemovitost byla nabyta za účelem jejího dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti

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

Znalecký posudek k ocenění nemovitosti

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

e) 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 společností DECASPORT s.r.o.

Popis závad

K 31. 12. 2025 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 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

Podíly v nemovitostních společnostech a pohledávky za nebankovními institucemi

a) Auto Real Estate Tábor s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Auto Real Estate Tábor s.r.o., IČ: 247 30 262, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 10 300 000 Kč.

Identifikace nemovitosti:

V majetku společnosti je jedna nemovitost na katastrálním území Tábor, obec Tábor, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, na LV č. 7226.

- 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.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektu evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je plně 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.

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. 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.;
- 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. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

b) Retail Property Portfolio s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Retail Property Portfolio s.r.o., IČ: 273 51 912, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 200 000 Kč.

Identifikace nemovitostí:

V majetku společnosti jsou pozemky a stavby v lokalitách Litvínova, Klášterce n. Ohří, Ostrově, Karlových Varech a Mariánských Lázních.

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. 2025 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:

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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:

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

Správce nemovitostí:

Od 1.11.2017 zajišťuje správu Zlata Černá, IČ: 716 96 946, 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. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

c) Uničov park I s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park I s.r.o., IČ: 061 96 705, 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 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;
 - 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. st. 2702 o výměře 30 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
 - Pozemek parc.č. st. 2703 o výměře 88 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. 2025 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 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

d) Uničov park II s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Uničov park II s.r.o., IČ: 056 90 463, 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 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;
 - Pozemek parc.č. 652/82 o výměře 3 437 – orná půda;
 - Pozemek parc.č. 2727 o výměře 15 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba;
- Vše vedeno na LV č. 5292 pro k.ú. Uničov, obec Uničov.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 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 váznou práva třetích osob, vyplývající z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, porovnávací metodou.

e) Retail Park Hradec Králové s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Retail Park Hradec Králové, s.r.o. IČ: 076 60 189, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 100 000 Kč.

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:

Předmětem ocenění jsou čtyři budovy retail parku o pronajímatelné ploše 21 025 m² s příslušnými pozemky o celkové výměře 159 178 m². V budovách je celkem 19 obchodních jednotek, které jsou plně obsazené nájemci. Dále jsou pronajímány plochy na reklamním stojanu stojícím na výše zmíněných pozemcích a část pozemků, na které je postavena samoobslužná myčka aut. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 27076, k.ú. Pražské Předměstí a na LV č. 201 k.ú. Březhrad, obec Hradec Králové.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k 31.12.2025 pronajaty 27 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou. Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnost McDonald's ČR spol. s r.o. a ASKO NÁBYTEK, spol. s r.o.

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

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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 FREE ZONE Pardubice, a.s., se sídlem U Panasonicu 397, 530 06 Pardubice, IČ: 601 12 255.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31.12.2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

f) RP Poděbradská s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti RP Poděbradská s.r.o., s.r.o., IČ: 049 18 029, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 100 000 Kč.

Identifikace nemovitostí:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 222, k.ú. Vysočany.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k 31.12.2025 pronajaty 12 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou. Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnost McDonald's ČR spol. s r.o.

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

Obchodní podíl v nemovitostní společnosti vlastnící 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 váznou následující práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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 Savills CZ s.r.o. se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, IČ: 055 61 281.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31.12.2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

g) Centrum Karviná s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Centrum Karviná s.r.o. IČ: 290 13 879, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 28 733 000 Kč.

Identifikace nemovitostí:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 5003, k.ú. Karviná-město.

Popis závad

K 31.12.2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Předmětná nemovitost je pronajata celkem 45 dlouhodobým nájemcům. Součástí obchodního centra dále tvoří krátkodobé pronájmy, čerpací stanice PHM a samoobslužná automyčka. Jednotliví nájemci představují mix tuzemských a zahraničních společností s délkou nájemní smlouvy od doby neurčité až po 23 let (Albert hypermarket).

Nejvýznamnějším nájemcem je společnost Albert Česká republika, 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 váznou následující práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedených nájemců.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

h) OC Opatovská s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti OC Opatovská s.r.o., s.r.o. IČ: 109 92 782, 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.

Identifikace nemovitostí:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 1652, k.ú. Chodov.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

V předmětně nemovitosti se nachází celkem 27 nájemců. Jednotliví nájemci představují mix tuzemských a zahraničních společností. Nejvýznamnějším nájemcem je společnost Lidl Česká republika, v.o.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 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.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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:

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. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

i) 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.

Identifikace nemovitostí:

Výše uvedené nemovité věci a jejich příslušenství, vše zapsané ve výpisu z katastru nemovitostí (Wypis z rejestru gruntow), 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. 2025 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 váznou práva třetích osob, vyplývajících z nájemních smluv výše uvedeného nájemce.

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

j) Břeclav Park s.r.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Břeclav Park s.r.o. IČ: 082 32 091, 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.

Identifikace nemovitostí:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 7533, k.ú. Břeclav.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je plně pronajata společnosti 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 31.12.2025 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:

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

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

k) OC Čtyři Dvory a.s.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč ve společnosti OC Čtyři Dvory a.s., IČ: 271 08 619, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Jedná se o obchodní centrum v Českých Budějovicích. Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 1861, k.ú. České Budějovice.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k 31.12.2025 pronajaty 35 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností. Největšími nájemci jsou Multikino (CineStar s.r.o.) a hypermarket Albert (Albert Česká republika s.r.o.).

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Active Retail Asset Management s.r.o., se sídlem na adrese Laubova 1729/8, 130 00 Praha 3, Vinohrady.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

I) ATLANTIC Karlovy Vary a.s.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč ve společnosti ATLANTIC Karlovy Vary a.s. IČ: 267 26 980, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 2931, k.ú. Karlovy Vary.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nájemní smlouva se společností ATLANTIC CRYSTAL s.r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti si zajišťuje sám nájemce, společnost ATLANTIC Crystal s.r.o.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Aleš Kadlečík, výnosovou metodou.

m) NOKERA Invest s.r.o.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 200 000 Kč ve společnosti NOKERA Invest s.r.o., IČ: 291 42 261, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 76923, k.ú. Pardubice.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Momentálně jsou prostory pronajaty 8 nájemcům. Největším nájemcem je společnost Astra Trans s.r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitostí zajišťuje společnost FREE ZONE Pardubice, a.s., se sídlem U Panasonicu 397, 530 06 Pardubice.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

n) Pohořelice Park s.r.o.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 100 000 Kč ve společnosti Pohořelice Park s.r.o. IČ: 044 98 445, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 3456, k.ú. Pohořelice - Brno.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou pronajaty jednomu nájemci, společnosti Moravia – Apex, spol. s r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti si zajišťuje sám nájemce.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

o) Visionary Prague s.r.o.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 200 000 Kč ve společnosti Visionary Prague s.r.o. IČ: 283 96 227, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 10176, k.ú. Holešovice.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k datu 31.12.2025 pronajaty 16 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností. Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnost Accenture Services, s.r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Náměstí republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, IČO: 257 59 604.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

p) Olomouc Park s.r.o.

Identifikace společnosti:

Základní kapitál ve výši 10 000 Kč ve společnosti Olomouc Park s.r.o. IČ: 087 63 011, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 658, k.ú. Nemilany.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k datu ocenění pronajaty 12 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností. Mezi nejvýznamnější nájemce patří společnosti BRASTY GROUP s.r.o. a Raben Logistics Czech s.r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Savills CZ s.r.o., se sídlem Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, IČO: 055 61 281.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS, výnosovou metodou.

q) **Centaurea Sp. z o.o.**

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Centaurea Sp. z o.o., KRS: 000 1163205 se sídlem ul. Szpitalna 2, 87-100 Toruń, Polsko, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN.

Identifikace nemovitosti:

Majetkem je CITY RETAIL PARK WŁOCŁAWEK o celkové pronajímatelné ploše 5 225m².

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Nemovitost je pronajata 12 maloobchodním nájemců. Míra neobsazenosti činní 5,22%.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitosti jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost INLOK Sp. z o.o.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

r) **DARNIUS Sp. z o.o.**

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti DARNIUS Sp. z o.o., KRS: 000 1159815 se sídlem Szpitalna 2, 87-100 Toruń, Polsko, ve výši 100 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN.

Identifikace nemovitosti:

Jedná se o Retail park PASAŻ RĄBIN v polské Inowrocławu, o celkové pronajímatelné ploše 4 904 m², skládající se ze dvou budov.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Prostory jsou k datu ocenění pronajaty 7 maloobchodním nájemcům.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost INLOK Sp. z o.o.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

s) 4P - Immo. Praha s.r.o.**Identifikace společnosti:**

Základní kapitál ve výši 200 000 Kč ve společnosti 4P - Immo. Praha s.r.o., IČ: 272 08 648, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, byl 100% splacen.

Identifikace nemovitosti:

Hlavní majetek nemovitostní společnosti tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 1285, k.ú. Praha – Podolí a LV č. 7448, k.ú. Praha - Nusle.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

K 31.12.2025 jsou prostory pronajaty 34 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností. Největším nájemce je společnost JetBrains s.r.o.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje řadu věcných břemen, která však neovlivňují tržní hodnotu nemovitostí a nebrání běžnému provozu.

Technický stav nemovitosti:

Nemovitost jsou ve velmi dobrém technickém stavu.

Účel nabytí nemovitosti:

Nemovitosti byly nabyty za účelem jejich dalšího pronájmu.

Správce nemovitosti:

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Náměstí republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, IČO: 257 59 604.

Znalecký posudek:

Znalecký posudek k 31. 12. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

t) Accolade PL 51 sp. z o.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Accolade PL 51 sp. z o.o., KRS: 000 0984035, Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa, Polsko, ve výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN.

Identifikace nemovitostí:

Nemovitost se nachází v oblasti Międzyrzecze nedaleko slezského města Bílsko-Bělá a nabízí vynikající dostupnost díky blízkosti hlavních dopravních tras, což zvyšuje také efektivitu logistiky společnosti Aluprof. Budova dosáhla certifikace BREEAM na úrovni „Very Good“.

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Areál 7R BTS Bielsko-Biała West I (Accolade PL 51) je v současné době plně pronajat společnosti Aluprof, přednímu výrobcí hliníkových systémů v Polsku. Zahnuje více než 20 000 metrů čtverečních výrobních a kancelářských prostorů přizpůsobených na míru hlavním obchodním činnostem nájemce, včetně skladování a logistiky.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

u) Accolade PL 53 sp. z o.o.

Identifikace společnosti:

Obchodní podíl ve společnosti Accolade PL 53 sp. z o.o., KRS: 0000881426, Zaczernie 190 GB-190 GC, Rzeszow, Polskove výši 90 %, který je spojen s plně splaceným vkladem do základního kapitálu společnosti ve výši 5000 PLN.

Identifikace nemovitostí:

Předmětem ocenění je Panattoni Park Rzeszów III, který tvoří dvě skladové budovy. Celková pronajatelná plocha obou budov činí 33 573 m².

Popis závad:

K 31. 12. 2025 nejsou na objektech evidovány žádné závady.

Způsob současného využití, stupeň obsazení:

Jedná se o industriální halu a prostory jsou k datu ocenění pronajaty 4 nájemcům. Jednotliví nájemci představují kombinaci lokálních a zahraničních společností.

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

Výpis z katastru nemovitostí evidující stav k 31.12.2025 obsahuje věcná břemena, 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. 2025 vypracoval Ing. Tomáš Jachan, výnosovou metodou.

T. 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 v roce 2025

Ing. Tomáš Jachan

Ing. Jakub Štěpán, MSc. do 7.11.2025

Mgr. Pavel Krchňák do 7.11.2025

Ing. Aleš Kadlečík od 8.11.2025

Ing. Martin Vyšný MSc. MRICS od 8.11.2025

U. 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.

V. 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 uskutečnil prodej obchodního podílu ve společnostech FHA Czech s.r.o., a to k 31.3.2025. Prodej 100% akcií společnosti Rutland Pardubice a.s. proběhl 19.6.2025.

W. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období došlo k překročení následujících investičních limitů:

Fond nesplňoval požadavek na maximální limit pro úvěr poskytnutý nemovitostní společností v majetku Fondu na hodnotě nemovitosti držené v této nemovitostní společnosti (50 %). Porušení tohoto limitu se týkalo konkrétně nemovitostních společností Břeclav Park, s.r.o., Korso Karviná a Accolade PL 51 Sp. z o.o., u kterých došlo k porušení limitu k 31. 5. 2025 (o 6,47 %, resp. o 2,15 %) a k 30. 9. 2025 (o 4,14 %). K překročení limitu došlo z důvodu přecenění úvěrů poskytnutých těmto společnostem. Všechna překročení byla napravena v nejbližším možném termínu v průběhu roku 2025.

Fond dále nesplňoval požadavek na maximální limit pro součet hodnot investic do investičních cenných papírů a nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem (20 % čisté hodnoty aktiv). Tento limit byl

překročen k 30. 5. 2025 (o 66,00 %) v důsledku bankovního vkladu realizovaného v rámci přípravy prostředků na novou akvizici. Porušení limitu bylo napraveno dne 2.6.2025.

Y. KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK

kteřé 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.

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

které mohou být považovány 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 2025 činily 292 749 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 55 793 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 2025 byl třicet devět.

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

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2025 celkem 2 111 tis. Kč, z toho 726 tis. Kč činila pohyblivá složka.

ZB. 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 1 224 737 tis. Kč za rok 2025 (za rok 2024: 1 380 943 tis. Kč), které tvoří 10,26 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 46 136 tis. Kč za rok 2025 (za rok 2024: 24 103 tis. Kč), které tvoří 0,39 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

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 2025 byly nevypořádané dva obchody s protistranou Komerční banka a.s. v objemu 1 020 000 000 Kč a v objemu 770 000 000 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 clearing (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržěn 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 obdržného 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 Českou Spořitelnu, a.s., Komerční banku, a.s. a PPF banku a.s. K 31. prosinci 2025 Fond eviduje obdržené kolaterály u Komerční banky a.s. ve hrubé výši 1 021 071 000,00 Kč a ve výši 770 844 433,33 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 Českou Spořitelnu, a.s., Komerční banku, a.s. a PPF banku a.s. K 31. prosinci 2025 Fond neeviduje uschovaný kolaterál u České Spořitelny, a.s., 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.	30 646 853	31,92 %	483 333	57,46 %
Česká Spořitelna, a.s.	10 922 775	11,38 %	0	0 %
Komerční banka a.s.	54 427 380	56,70 %	357 867	42,54 %

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 %	0	0 %
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	197 222	28,03 %
Komerční banka a.s.	0	0 %	506 495	71,97 %

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 lednu 2026 došlo k prodeji nemovitostí v Ostravě. Naopak byl na začátku roku nakoupen 90% podíl ve společnosti Knapton Sp. z o.o. v Bydhošti v Polské republice. V České republice byl pak nakoupen 75% podíl ve společnosti CITY BLOCK VRŠOVICE, s.r.o. (dříve AŽD Ukrajinská s.r.o.) s areálem ve Vršovicích, určeným pro budoucí development.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly význam pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

V roce 2026 se předpokládá pečlivé sledování realitního trhu a vyhodnocování případných investičních příležitostí vzhledem k investiční strategii Fondu. Nadále bude Fond setrvávat v konzervativní strategii umísťování investic. Ve vztahu ke stávajícím nemovitostem bude vyvíjet činnost pro setrvání stávajících nájemců popřípadě zajištění nájemců do neobsazených prostor.

C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

D. INFORMACE O RIZICÍCH vyplynajících 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 nemá žádné aktivity v této oblasti.

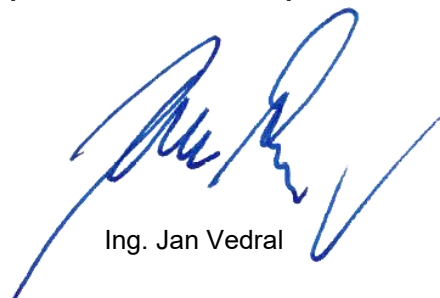
G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Datum sestavení

23. dubna 2026

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 2025, a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, 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 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2025 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 nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání 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 nepřetržitého 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.

**EY**

Building a better
working world

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

Tomáš Němec, statutární auditor
evidenční č. 2636

23. dubna 2026
Praha, Česká republika

**Conseq realitní,
otevřený podílový fond**

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025**

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	4	1 843 094	3 080 701
v tom: a) splatné na požádání		44 691	37 344
b) ostatní pohledávky		1 798 403	3 043 357
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	3 311 365	1 946 124
v tom: a) ostatní pohledávky		3 311 365	1 946 124
5. Dluhové cenné papíry	6	7 036	21 183
v tom: a) vládních institucí		7 036	21 183
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	7	5 904 823	2 352 630
10. Dlouhodobý hmotný majetek - neprovozní	8	253 576	252 273
11. Ostatní aktiva	9	614 246	537 159
v tom: a) kladná hodnota derivátů		12 827	10 139
c) zúčtování se statním rozpočtem		0	3 286
d) ostatní aktiva		601 419	523 734
13. Náklady a příjmy příštích období	10	26	32
Aktiva celkem		11 934 166	8 190 102

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
1. Závazky vůči bankám	11	0	11 300
v tom: b) ostatní závazky		0	11 300
4. Ostatní pasiva	12	106 951	31 586
v tom: a) deriváty		7 110	7 711
c) zúčtování se statním rozpočtem		353	348
d) ostatní pasiva		99 488	23 526
5. Výnosy a výdaje příštích období	13	1 112	30
6. Rezervy	14	3 639	0
v tom: b) na daně		3 639	0
13. Oceňovací rozdíly z majetku	15	9 163	7 925
z toho: a) majetku a závazků		9 645	8 342
d) odložená daň		-482	-417
Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů	16	11 813 301	8 139 261
Pasiva celkem		11 934 166	8 190 102

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4. Pohledávky z pevných termínových operací	17	8 792 681	3 302 922
8. Hodnoty předané k obhospodařování	18	11 813 301	8 147 186
Podrozvahová aktiva celkem		20 605 982	11 450 108

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2024
10. Přijaté zástavy a zajištění	17	1 777 088	2 642 757
12. Závazky z pevných termínových operací	17	8 786 965	3 300 494
Podrozvahová pasiva celkem		10 564 053	5 943 251

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

tis. Kč	Poznámka	2025	2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18	287 846	287 416
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		883	1 180
2. Náklady na úroky	19	-1 561	-1 087
3. Výnosy z akcií a podílu	20	9 000	2 400
5. Náklady na poplatky a provize	21	-652	-495
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	22	618 167	285 195
z toho: realizované		369 721	-10 376
nerealizované		248 446	295 571
7. Ostatní provozní výnosy	23	21 504	40 358
8. Ostatní provozní náklady	24	0	-8 517
9. Správní náklady	25	-164 964	-124 617
v tom: b) ostatní správní náklady		-164 964	-124 617
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		769 340	480 653
23. Daň z příjmů	26	-56 838	-16 699
24. Změna čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů po zdanění		712 502	463 954

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 2025 Společnost eviduje 5 590 849 490 ks (k 31. prosinci 2024: 4 132 227 783 ks) vydaných podílových listů Fondu.

Společnost zahájila vydávání podílových listů Fondu dne 28. února 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008475654. Ke dni 31. prosince 2025 Společnost eviduje 118 349 483 ks (k 31. prosinci 2024: 88 838 338 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“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

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.

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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 provize

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) Výnosy z dividend

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. V situaci, kdy je podíl na zisku z emitovaného nástroje, který na straně emitenta nesplňuje podmínky pro vykázání jako kapitálový nástroj, budou tyto výplaty vykázány jako finanční výnos obdobný úrokovému (tj. výnos z dluhového nástroje), pokud Fond bude mít k datu výplaty podílu tyto informace k dispozici. Výnosy z dividend jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „výnosy z akcií a podílů“.

(f) Finanční nástroje

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

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“)

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

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".

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 rozdíly z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření 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 prodejkách 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.

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 vykázanou do zisku a ztráty (FVTPL) 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 přecenují 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.

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 v 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“.

iv. 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 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.

v. 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 nespĺňuje 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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

vi. 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 (podílové listy) 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“. Tyto závazky jsou oceněny hodnotou odpovídající účetní hodnotě čistých aktiv fondu připadající na tyto podílové listy a změna jejich hodnoty je uvedena ve výkazu zisku a ztráty v položce „Změna čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů po zdanění“. Položky „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“ a „Změna čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů po zdanění“ byly přidány do rozvahy a výkazu zisku a ztráty nad rámec struktury předepsané v příloze č.1 vyhlášky č. 501/2002 Sb., čímž došlo k oddělení dopadu operací vztahujících se k hodnotě emitovaných podílových listů od ostatních operací fondu a tím i lepší srozumitelnost účetní závěrky pro uživatele finančních výkazů. 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).

vii. Pohledávky

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou.

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 7.

viii. Finanční závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), 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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

- 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.

(g) Tvorba rezerv

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

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

(h) Přepočítání cizí měny

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

(i) 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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(j) 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 Fond vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Fond 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.

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.

(j) Daň z přidané hodnoty

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

(k) 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.

(l) 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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(m) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období

Fond v roce 2025 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

Použité účetní metody se neliší od metod předchozího účetního období, s výjimkou níže uvedených nových nebo novelizovaných standardů IFRS, které nejsou relevantní pro Fond:

- IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela).

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2025, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Vedení společnosti posoudilo, že tato novela nebude mít materiální dopad na účetnictví Fondu.

(n) 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 účetních standardů IFRS (11. díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků

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

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „zisk nebo ztráta“.

ii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iii. Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (novely)

Novely IAS 21 vyžadují převod z ne-hyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování závěrečným kurzem. Pokud je funkční měna účetní jednotky měna ne-hyperinflační ekonomiky, avšak její měnou vykazování je měna hyperinflační ekonomiky, finanční výkonnost a finanční pozice účetní jednotky se přepočtou do měny vykazování tak, že se veškeré hodnoty (tj. aktiva, závazky, položky vlastního kapitálu, výnosy a náklady) a veškeré srovnávací údaje přepočtou závěrečným kurzem k datu nejnovějšího výkazu o finanční pozici. Účetní jednotka, jejíž funkční měna i měna vykazování jsou měnou hyperinflační ekonomiky, přepracuje srovnávací údaje zahraniční jednotky, jejíž funkční měna je měnou ne-hyperinflační ekonomiky, použitím všeobecného cenového indexu na srovnávací údaje této zahraniční jednotky.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

iv. 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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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.

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 emitovaných 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 užitky 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 2025

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty u bank	44 691	37 344
Termínovaný vklad	0	342 516
Poskytnutý úvěr buy/sell operace	1 790 153	2 700 841
Pohledávky za bankami	8 250	0
Celkem	1 843 094	3 080 701

Poskytnuté úvěry jsou zajištěny přijatými kolaterály (cennými papíry) ve výši 1 777 088 tis. Kč (2024: 2 642 757 tis. Kč).

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	3 311 365	1 946 124
Celkem	3 311 365	1 946 124

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.

6 DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Vydané vládními institucemi	7 036	21 183
Obchodované na Burze cenných papírů Praha	5 013	21 183
Obchodované na jiném trhu cenných papírů	2 023	0
Celkem	7 036	21 183

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

Sektorová analýza investovaných CP Fondu je uvedena v kapitole 32 (a).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2025 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2025							
Auto Real Estate Tábor s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-5 426	100%	100%	20 336
Retail Property Portfolio s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	103 743	100%	100%	162 241
Retail Park Hradec Králové s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	299 519	100%	100%	470 860
RP Poděbradská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	34 489	100%	100%	140 296
Centrum Karviná s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	28 733	155 673	100%	100%	288 601
OC Opatovská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	203 889	100%	100%	207 969
Břeclav park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	38 180	100%	100%	106 786
NOKERA Invest s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	88 135	100%	100%	94 815
OC Čtyři Dvory a.s.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	86 291	100%	100%	249 989
ATLANTIC Karlovy Vary a.s.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	12 495	100%	100%	133 402
Pohořelice Park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	48 260	100%	100%	139 546
Visionary Prague a.s.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	190 051	100%	100%	995 656
Olomouc Park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	194 821	100%	100%	530 621
Centaurea Sp z o.o.*	Toruň	pronájem nemovitostí	29	63 783	100%	100%	72 254
Darnius Sp z o.o.*	Toruň	pronájem nemovitostí	29	24 111	100%	100%	20 615
4P - Immo. Praha s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	776 700	100%	100%	1 902 553
Uničov park I s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	109 943	90%	90%	132 366
Uničov park II s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	46 170	90%	90%	51 391
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	26	82 697	90%	90%	-56 612

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Byty u Gymnázia s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	139 833	90%	90%	161 297
Accolade PL 51 Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	26	14 536	90%	90%	-21 754
Accolade PL 53 Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	26	104 040	90%	90%	100 213
Bydgoszcz a Ciechocinek,		Probíhající akvizice					256
AŽD Ukrajinská		Probíhající akvizice					234
RP Šenov		Probíhající akvizice					892
Celkem			44 525	2 811 933			5 904 823

* Společnost je auditovaná.

Fond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíl v následujících společnostech:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2024							
Auto Real Estate Tábor s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10 300	-5 088	100%	100%	18 299
Rutland Pardubice a.s. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	52 324	100%	100%	70 086
Retail Property Portfolio s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	107 079	100%	100%	151 425
Retail Park Hradec Králové s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	313 764	100%	100%	480 210
FHA Czech s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	92 365	100%	100%	150 744
RP Poděbradská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	100	29 997	100%	100%	118 118
Centrum Karviná s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	28 733	154 782	100%	100%	305 457
OC Opatovská s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	209 771	100%	100%	194 416
Břeclav park s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	39 734	100%	100%	101 036
NOKERA Invest s.r.o.	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100 073	100%	100%	112 496
OC Čtyři Dvory a.s.	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	98 309	100%	100%	268 085

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

ATLANTIC Karlovy Vary a.s.	Praha 1	pronájem nemovitostí	2 000	2 862	100%	100%	128 612
Uničov park I s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	114 743	90%	90%	139 407
Uničov park II s.r.o. *	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	47 349	90%	90%	53 384
Accolade PL XXIII Sp. z o.o.*	Varšava	pronájem nemovitostí	25	55 503	90%	90%	-83 523
Byty u Gymnázia s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	12	139 916	90%	90%	144 320
Accolade PL 51 Sp. z o.o..	Varšava	Probíhající akvizice					58
Celkem			46 104	1 553 483			2 352 630

* Společnost je auditovaná.

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

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 31.12.2025 byl pro ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 30 616 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	30 629 000 CZK	30 604 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	31 251 000 CZK	30 018 000 CZK

2024

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 28 161 tis. Kč a v případě snížení yieldu o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 29 292 tis. Kč.

b) Retail Property Portfolio s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Retail Property Portfolio s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

1 LV 1034, k.ú. Drahovice

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 23 050 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	23 440 000 CZK	22 660 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	23 820 000 CZK	22 320 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 17 196 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 16 438 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 16 355 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 17 306 tis. Kč.

2 LV 446, k.ú. Klášterec nad Ohří

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 23 220 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	23 650 000 CZK	22 790 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	23 980 000 CZK	22 500 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 21 345 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 20 678 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 20 403 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 21 659 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

3 LV 3071, k.ú. Horní Litvínov

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 42 040 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	43 000 000 CZK	41 090 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	43 420 000 CZK	40 750 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 41 398 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 39 754 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 39 404 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 41 820 tis. Kč.

4 LV 1552, k.ú. Mariánské Lázně

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 26 570 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	27 110 000 CZK	26 040 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	27 480 000 CZK	25 730 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 27 279 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 26 290 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 25 941 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 27 685 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

5 LV 2570, k.ú. Ostrov nad Ohří

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 42 860 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	2,50 %	-2,50%
výše tržního nájemného ERV	43 770 000 CZK	41 960 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	44 300 000 CZK	41 520 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 43 560 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 41 924 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 41 432 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 44 140 tis. Kč.

c) 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 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 29 540 tis EUR, tj. 716 197 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	5 %	-5%
výše tržního nájemného ERV	30 666 000 EUR	28 408 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	743 497 000 CZK	688 752 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,20 %	0,20 %
míra kapitalizace	30 400 000 EUR	28 722 000 EUR
míra kapitalizace	737 048 000 CZK	696 365 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 751 473 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 699 782 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 706 354 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 746 015 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

d) RP Poděbradská s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti RP Poděbradská s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použit yield jako nepozorovatelný vstup.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 262 227 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	273 110 000 CZK	252 170 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 253 793 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 244 743 tis. Kč.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 239 988 tis. Kč a v případě snížení yieldu o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 259 300 tis. Kč.

e) Centrum Karviná s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Centrum Karviná s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použit yield jako nepozorovatelný vstup.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 24 295 tis EUR, tj. 589 023 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	25 145 000 EUR	23 499 000 EUR
míra kapitalizace	609 641 000 CZK	569 733 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 25 380 tis. EUR, tj. 639 195 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 381 tis. EUR, tj. 614 035 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 087 tis. EUR, tj. 606 631 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 25 729 tis. EUR, tj. 647 985 tis. Kč.

f) OC Opatovská s.r.o

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti OC Opatovská s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 371 710 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	379 060 000 CZK	364 360 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	385 920 000 CZK	358 510 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 368 377 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 354 457 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 348 631 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 375 181 tis. Kč.

g) Uničov park I s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Uničov park I s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 238 100 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	243 280 000 CZK	232 910 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,2 %
míra kapitalizace	246 960 000 CZK	229 830 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 9 851 tis. EUR, tj. 248 097 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 9 460 tis. EUR, tj. 238 250 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 9 322 tis. EUR, tj. 234 775 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 10 013 tis. EUR, tj. 252 177 tis. Kč.

h) Uničov park II s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Uničov park II s.r.o. k 31.12.2025 byla pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti vybrána změna jednotkové ceny jako nepozorovatelný vstup.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 62 751 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
Jednotková cena	65 889 000 CZK	59 613 000 CZK

2024

V případě zvýšení jednotkové ceny zjištěné na základě porovnávacího přístupu o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 65 811 tis. Kč a v případě snížení jednotkové ceny o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 59 543 tis. Kč.

i) 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 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 24 280 tis EUR, tj. 588 669 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	24 813 000 EUR	23 747 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	601 580 000 CZK	575 750 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	25 018 000 EUR	23 586 000 EUR
míra kapitalizace	606 571 000 CZK	571 831 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 24 327 tis. EUR, tj. 612 675 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 23 324 tis. EUR, tj. 587 415 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 23 145 tis. EUR, tj. 582 907 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 24 550 tis. EUR, tj. 618 292 tis. Kč.

j) Břeclav park s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Břeclav park s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použit yield jako nepozorovatelný vstup.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 8 508 tis EUR, tj. 206 280 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	8 816 000 EUR	8 222 000 EUR
míra kapitalizace	213 744 000 CZK	199 342 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 8 248 tis. EUR, tj. 207 726 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 7 965 tis. EUR, tj. 200 599 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 7 840 tis. EUR, tj. 197 450 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 8 393 tis. EUR, tj. 211 378 tis. Kč.

k) NOKERA Invest s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti NOKERA Invest s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 166 990 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	177 295 000 CZK	156 684 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	171 761 000 CZK	162 476 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 178 045 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 158 697 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 163 821 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 173 182 tis. Kč.

l) OC Čtyři Dvory a.s.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti OC Čtyři Dvory a.s. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 342 490 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	2,50 %	-2,50%
výše tržního nájemného ERV	349 930 000 CZK	335 060 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	353 800 000 CZK	331 850 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 365 199 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 350 685 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 347 301 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 369 231 tis. Kč.

m) ATLANTIC Karlovy Vary a.s.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti NOKERA Invest s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 125 060 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	5 %	-5%
výše tržního nájemného ERV	127 780 000 CZK	122 350 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	130 510 000 CZK	120 050 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 126 410 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 123 820 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 119 911 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 130 792 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

n) Pohořelice Park s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Pohořelice Park s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 9 464 tis EUR, tj. 229 457 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	9 703 000 EUR	9 225 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	235 249 000 CZK	223 660 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	9 843 000 EUR	9 114 000 EUR
míra kapitalizace	238 644 000 CZK	220 969 000 CZK

o) Olomouc Park s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Olomouc Park s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 43 088 tis EUR, tj. 1 044 669 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,50 %	Nepříznivý dopad o -2,50%
výše tržního nájemného ERV	44 168 000 EUR	42 008 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	1 070 853 000 CZK	1 018 484 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	44 758 000 EUR	41 539 000 EUR
míra kapitalizace	1 085 158 000 CZK	1 007 133 000 CZK

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

p) Visionary Praque s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Visionary Prague s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 67 900 tis. EUR, tj. 1 646 236 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	70 843 000 EUR	64 951 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	1 717 580 000 CZK	1 574 727 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	70 570 000 EUR	65 403 000 EUR
míra kapitalizace	1 710 976 000 CZK	1 585 699 000 CZK

q) 4P – Immo. Praha s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti 4P - Immo. Praha s.r.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 101 570 tis. EUR, tj. 2 462 565 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	105 884 000 EUR	97 249 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	2 567 158 000 CZK	2 357 802 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	105 028 000 EUR	98 308 000 EUR
míra kapitalizace	2 546 404 000 CZK	2 383 477 000 CZK

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

r) CENTAUREA sp. z o.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti CENTAUREA sp. z o.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 5 680 tis. EUR, tj. 137 712 tis. CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	5 909 000 EUR	5 446 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	143 264 000 CZK	132 038 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	5 813 000 EUR	5 547 000 EUR
míra kapitalizace	140 936 000 CZK	134 487 000 CZK

s) DARNIUS sp. z o.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti DARNIUS sp. z o.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 1 893 tis. EUR, tj. 45 823 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	1 961 000 EUR	1 824 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	47 544 000 CZK	44 223 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	1 933 000 EUR	1 854 000 EUR
míra kapitalizace	46 866 000 CZK	44 940 000 CZK

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

t) Accolade PL 53 SP. z o.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu ve společnosti Accolade PL 53 SP. z o.o. k 31.12.2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a yield jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 32 960 tis EUR, tj. 799 085 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	34 310 000 EUR	31 608 000 EUR
výše tržního nájemného ERV	831 846 000 CZK	766 336 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	34 070 000 EUR	31 915 000 EUR
míra kapitalizace	826 027 000 CZK	773 779 000 CZK

7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého hmotného majetku

tis. Kč	Pořízení	Budovy a pozemky	Ostatní movité věci	Celkem
Reálná hodnota				
K 1. lednu 2024	0	248 524	3 749	252 273
Přírůstky	0	0	0	0
Úbytky	0	-0	0	-0
Změna reálné hodnoty	0	1 303	0	1 303
K 31. prosinci 2024	0	249 827	3 749	253 576
K 1. lednu 2024	0	344 794	3 749	348 543
Přírůstky	0	0	0	0
Úbytky	0	-98 813	0	-98 813
Změna reálné hodnoty	0	2 543	0	2 543
K 31. prosinci 2024	0	248 524	3 749	252 273
Zůstatková cena				
K 31. prosinci 2024	0	249 827	3 749	253 576
K 31. prosinci 2023	0	248 524	3 749	252 273

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2025 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost byla k 31. 12. 2025 oceněna na 13 321 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	13 884 000 CZK	12 758 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	13 732 000 CZK	12 934 000 CZK

2024

V případě zvýšení výnosů o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 13 002 tis. Kč a v případě snížení výnosů o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 12 008 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 12 146 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 12 885 tis. Kč.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2025 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše výnosů a míra kapitalizace.

2025

Nemovitost byla k 31. 12. 2025 oceněna na 78 985 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5%
výše tržního nájemného ERV	80 264 000 CZK	77 706 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,20 %	Nepříznivý dopad o 0,20 %
míra kapitalizace	81 758 000 CZK	76 387 000 CZK

2024

V případě zvýšení výnosů o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 82 702 tis. Kč a v případě snížení výnosů o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 75 786 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 76 865 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,20 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 81 769 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2025 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace.

2025

Nemovitost byla k 31. 12. 2025 oceněna na 72 270 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	2,50 %	-2,50%
výše tržního nájemného ERV	73 780 000 CZK	70 760 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	74 850 000 CZK	69 860 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 73 036 tis. CZK a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 70 282 tis. CZK.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 69 305 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 74 180 tis. Kč.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty nemovitosti k 31.12.2025 byly jako nepozorovatelné vstupy použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace.

2025

Nemovitost byla k 31. 12. 2025 oceněna na 89 006 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	2,50 %	-2,50%
výše tržního nájemného ERV	91 362 000 CZK	86 650 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	92 672 000 CZK	85 624 000 CZK

2024

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 91 220 tis. CZK a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 86 508 tis. CZK.

V případě zvýšení yieldu o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 85 484 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 92 527 tis. Kč.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	12 827	10 139
Zúčtování se státním rozpočtem	0	3 286
Pohledávka za KC Karlovarská park (prodej obchodního podílu v Karlovarská Park s.r.o.)	597 225	521 301
Pohledávky za nájemníky	1 636	904
Jiné pohledávky	2 179	134
Poskytnuté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	379	1 395
Celkem	614 246	537 159

Fond k 31. prosinci 2024 vykázal pohledávku za státem ve výši 3 286 tis. Kč, která vznikla z titulu zaplacených záloh ve výši 19 985 tis. Kč a daňové povinnosti Fondu za rok 2024 ve výši 16 699 tis. Kč.

9 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	26	32
Celkem	26	32

10 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2024
Závazky vůči bankám	0	11 300
Celkem	0	11 300

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	7 110	7 711
Daňová povinnost	353	348
Závazek za dodavateli	126	253
Přijaté provozní zálohy z titulu nájemních smluv	12 673	11 510
Odložený daňový závazek	55 596	417
Dohadné účty pasivní	31 093	11 347
Celkem	106 951	31 586

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2025 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 172 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 173 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 14 802 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 10 205 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 776 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 535 tis. Kč), akviziční poplatek ve výši 14 236 tis. Kč (k 31. prosinci 2025: 0 tis. Kč) a dohad na ostatní provozní náklady 1 107 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 434 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 neobsahují žádné závazky po splatnosti.

12 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Nájem 1/25 NORGIG Holding	0	30
Splátka úroků Visionyry Prague 1/26	1 112	0
Celkem	1 112	30

13 REZERVY NA DANĚ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Rezervy	3 639	0
v tom: b) na daně	3 639	0
Celkem	3 639	0

14 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY Z MAJETKU

tis. Kč	2025	2024
Dlouhodobý hmotný majetek neprovozní	9 645	8 342
Odložená daň	-482	-417
Celkem	9 163	7 925

15 ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE EMITOVANÝCH PODÍLOVÝCH LISTŮ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Číská aktiva Fondu (tis. Kč)	11 822 464	8 147 186
Alokační poměr třídy (CZK): 95,9629%	11 352 376	7 818 276
Alokační poměr třídy (EUR): 4,0371%	470 088	328 910
Počet vydaných podílových listů (kusy) (CZK)	5 590 849 490	4 132 227 783
Počet vydaných podílových listů (kusy) (EUR)	118 349 483	88 838 338
Čistá aktiva na 1 podílový list (CZK)	2,0305	1,8920
Čistá aktiva na 1 podílový list (EUR)	3,9713	3,7023

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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Podílové listy prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2025	4 221 066 121	6 202 274
Prodané podílové listy	1 965 498 359	3 929 237
Odkoupené podílové listy	-477 365 507	-955 578
Oceňovací rozdíl	-	-12 121
Zůstatek k 31. prosinci 2025	5 709 198 973	9 163 812

	Počet podílových listů	Hodnota podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2024	3 751 238 577	5 315 659
Prodané podílové listy	939 727 950	1 768 950
Odkoupené podílové listy	-469 900 406	-887 026
Oceňovací rozdíl	-	4 691
Zůstatek k 31. prosinci 2024	4 221 066 121	6 202 274

Oceňovací rozdíl v přehledu o změnách Čistých aktiv ve výši 12 121 tis. (2024: 4 691 tis. Kč) představuje kurzové rozdíly z přepočtu podílových listů v cizí měně do českých korun.

Rozdělení zisku

Čistý zisk za rok 2025 ve výši 712 502 tis. Kč bude navržen k převodu do Čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů.

Čistý zisk za rok 2024 ve výši 463 954 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku a je vykázán ve výkazu Rozvaha v položce „Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů“.

Přehled o změnách změn čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2025	8 139 261
Prodeje podílových listů	3 929 237
Odkupy podílových listů	-955 578
Oceňovací rozdíl z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	-12 121
Změna čistých aktiv podílových listů za účetní období	712 502
Zůstatek k 31. prosinci 2025	11 813 301

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Přehled o změnách změn čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných podílových listů za rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele emitovaných podílových listů
Zůstatek k 1. lednu 2024	6 788 692
Prodeje podílových listů	1 768 950
Odkupy podílových listů	-887 026
Oceňovací rozdíl z přepočtu cizoměnové třídy podílových listů	4 691
Změna čistých aktiv podílových listů za účetní období	463 954
Zůstatek k 31. prosinci 2024	8 139 261

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

	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	8 792 681	8 786 965	5 716	3 302 922	3 300 494	2 428
Přijaté zástavy a zajištění	0	1 777 088	0	0	2 642 757	0
Celkem	8 792 681	10 564 053	5 716	3 302 922	5 943 251	2 428

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru dle čl. 3 ve formě pokladničních poukázek v nominální hodnotě 1 790 000 tis. Kč. Fond uzavřel ode dne 29. prosince 2025 a dne 31. prosince 2025 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání dne 12. ledna 2026 a dne 14. ledna 2026. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

17 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 11 813 301 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (2024: 8 147 186 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 25.

18 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	188 207	141 723
Úroky z repo operací	95 156	141 767
Úroky z Margin call	27	697
Úroky z termínových vkladů	3 573	2 049
Úroky z dluhových cenných papírů	883	1 180
Celkem	287 846	287 416

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

19 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2025	2024
Úroky bankovní	1	-24
Úroky z repo operací	703	714
Úroky z Margin call	857	397
Celkem	1 561	1 087

20 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2025	2024
Dividendy přijaté zdaněné	9 000	2 400
Celkem	9 000	2 400

21 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	26	21
Poplatek – správa CP	626	474
Celkem	652	495

22 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2025	2024
Ocenění dluhových cenných papírů	-435	9
Ocenění obch. podílů s rozhodujícím vlivem	221 682	122 438
Ocenění pohledávek	-620	-1 154
Ocenění úvěrů	109 017	145 502
Prodej dluhových cenných papírů	-55	0
Prodej obch. podílů a účastí	139 511	0
Prodej majetku	0	8 517
Měnové operace a kurzové rozdíly	-100 232	22 285
Forwardové operace	249 299	-12 402
Celkem	618 167	285 195

Fond vykazuje v ziscích nebo ztrátách z finančních operací pohyby, které odrážejí meziroční změnu reálné hodnoty aktiv fondu, v souladu s vývojem tržních parametrů a dalších charakteristik specifických pro daná aktiva.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Výnos z prodeje nem. v HK – věcné břemeno	34	18 187
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	21 470	22 188
Jiné provozní výnosy	0	-17
Celkem	21 504	40 358

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

24 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Zůstatková cena nemovitosti v Praze	0	8 517
Celkem	0	8 517

25 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Daně (z nemovitostí)	621	661
Náklady na odměnu auditorské společnosti	287	288
Náklady na služby Depozitáře	7 819	5 797
Náklady na obhospodařování Fondu	149 123	110 552
Právní a poradenské služby	823	634
Ostatní správní náklady	6 291	6 685
Celkem	164 964	124 617

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 % (2024: 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 % (2024: 0,07 %) hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

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

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

26 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Daň splatná za účetní období	18 871	16 699
Odložená daň	55 114	0
Zaplacená daň předchozích období	-17 147	
Celkem	56 838	16 699

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2025	2024
Zisk před zdaněním	769 339	480 653
Daňově neuznatelné náklady	344 126	1 198
Daňově neuznatelné výnosy	-736 039	-147 903
Daňový základ	377 426	333 948
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	18 871	16 697

(c) Odložená daň za běžné období

Odloženou daň ve výši 55 114 tis. Kč tvoří dočasné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv Fondu, které vznikly z přecenění obchodních podílů ve výši 42 015 tis. Kč a z přecenění pohledávek za nebankovními subjekty ve výši 13 099 tis. Kč

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

tis. Kč	2025	2024
Přecenění neprovozního dlouhodobého hmotného majetku	-482	-417
Celkem	-482	-417

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

27 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý Auto Real Estate Tábor	9 686	9 921
Úvěr poskytnutý Rutland Pardubice a.s.	0	37 527
Úvěr poskytnutý Retail Park HK s.r.o.	249 028	265 103
Úvěr poskytnutý FHA Czech s.r.o.	0	260 132
Úvěr poskytnutý RP Poděbradská s.r.o.	42 124	43 273
Úvěr poskytnutý Centrum Karviná s.r.o.	307 565	321 730
Úvěr poskytnutý OC Opatovská s.r.o.	176 006	178 068
Úvěr poskytnutý Břeclav park s.r.o.	103 705	110 153
Úvěr poskytnutý NOKERA Invest s.r.o.	73 533	72 973
Úvěr poskytnutý OC Čtyři dvory a.s.	114 174	116 274
Úvěr poskytnutý Pohořelice Park s.r.o.	96 470	0
Úvěr poskytnutý Visionary Prague s.r.o.	35 381	0
Úvěr poskytnutý Olomouc Park s.r.o.	503 875	0
Úvěr poskytnutý Centaurea sp. z o.o.	94 620	0
Úvěr poskytnutý Darnius sp. z o.o.	36 173	0
Úvěr poskytnutý 4P – Immo. Praha s.r.o.	602 156	0
Úvěr poskytnutý Uničov park I s.r.o.	102 777	107 428
Úvěr poskytnutý Uničov park II s.r.o.	10 493	9 472
Úvěr poskytnutý Accolade PL XXIII	295 364	299 018
Úvěr poskytnutý Byty u Gymnázia s.r.o.	122 087	115 052
Úvěr poskytnutý Accolade PL 51 sp. z o.o.	115 231	0
Úvěr poskytnutý Accolade PL 53 sp. z o.o.	220 917	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	15 578	10 740
Výnosy		
Úrokové výnosy	166 405	141 723
Náklady		
Poplatky za depozitáře	7 819	5 797
Poplatky za obhospodařování	149 123	110 552
Podrozvahové položky		
Aktiva předané k obhospodařování	11 822 464	8 147 186

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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 2025 činí jistina 9 500 tis. Kč (31. prosince 2024: 9 500 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 56 tis. Kč (31. prosince 2024: 166 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 130 tis. Kč (31. prosince 2024: 255 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2026.

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 2025 činí jistina 9 095 tis. EUR (220 508 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 9 095 tis. EUR, resp. 229 058 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 1 176 tis. EUR (28 520 Kč; 31. prosince 2024: 1 431 tis. EUR, resp. 36 045 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 2025 činí jistina 38 511 tis. Kč. (k 31. prosince 2024: 38 511 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 3 613 tis. Kč (31. prosince 2024: 71 802 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 2024 činí jistina 4 762 tis. EUR (115 455 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 4 762 tis. EUR, resp. 119 931 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 704 tis. EUR (17 059 tis. Kč; 31. prosince 2024: 804 tis. EUR, resp. 20 241 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 800 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 800 tis. EUR (19 396 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 800 tis. EUR, resp. 20 148 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 118 tis. EUR (2 866 tis. Kč; 31. prosince 2024: 135 tis. EUR, resp. 3 400 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2028.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centrum Karviná s.r.o. úvěr ve výši 6 100 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 6 100 tis. EUR (147 894 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 6 100 tis. EUR, resp. 153 629 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 201 tis. EUR (4 895 tis. Kč; 31. prosince 2024: 174 tis. EUR, resp. 4 381 tis. Kč). Splatnost úvěru je do února roku 2031.

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 2025 činí jistina 165 175 tis. Kč. (k 31. prosince 2024: 165 175 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 10 831 tis. Kč (31. prosince 2024: 12 893 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2030.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti Břeclav park s.r.o. úvěr ve výši 3 668 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 3 668 tis. EUR (88 931 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 3 668 tis. EUR, resp. 92 379 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 609 tis. EUR (14 774 tis. Kč; 31. prosince 2024: 706 tis. EUR, resp. 17 774 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2032.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

V roce 2024 poskytl Fond své dceřiné společnosti NOKERA Invest s.r.o. úvěr ve výši 85 550 tis. Kč. V roce 2025 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2025 činí jistina 81 000 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 85 550 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí -7 467 tis. Kč (31. prosince 2024: -12 577 tis. Kč). Splatnost úvěru je 6 měsíců od výzvy úvěrujícího.

V roce 2024 poskytl Fond své dceřiné společnosti OC Čtyři Dvory a.s. úvěr ve výši 106 338 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 106 338 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 106 338 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 2 174 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 2 788 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 5 662 tis. Kč (31. prosince 2024: 7 148 tis. Kč). Splatnost úvěru je do 5. září 2027.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Pohořelice Park s.r.o. úvěr ve výši 3 529 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 3 529 tis. EUR (85 556 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 450 tis. EUR (10 914 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2030.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Visionary Prague s.r.o. úvěr ve výši 1 348 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 1 348 tis. EUR (32 681 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 111 tis. EUR (2 700 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2028.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Olomouc Park s.r.o. úvěr ve výši 18 821 tis. EUR. V roce 2025 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2025 činí jistina 18 431 tis. EUR (446 868 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 2 351 tis. EUR (57 007 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2030.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centaurea sp. z o.o. úvěr ve výši 2 344 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 2 344 tis. EUR (56 824 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 7 tis. EUR (162 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 354 tis. EUR (8 579 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2035.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Centaurea sp. z o.o. úvěr ve výši 5 044 tis. PLN. K 31. prosinci 2025 činí jistina 5 044 tis. PLN (28 972 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 14 tis. PLN (83 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 0 tis. PLN (0 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2035.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Darnius sp. z o.o. úvěr ve výši 894 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 894 tis. EUR (21 663 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 3 tis. EUR (62 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 135 tis. EUR (3 271 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2035.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Darnius sp. z o.o. úvěr ve výši 1 940 tis. PLN. K 31. prosinci 2025 činí jistina 1 940 tis. PLN (11 143 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 6 tis. PLN (34 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 0 tis. PLN (0 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. PLN, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2035.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti 4P - Immo. Praha s.r.o. úvěr ve výši 23 745 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 23 475 tis. EUR (575 698 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 1 091 tis. EUR (26 458 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do září roku 2030.

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 2025 činí jistina 746 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 746 tis. Kč). V roce 2020, 2022, 2023 a 2025 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 21 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 70 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 25 tis. Kč (31. prosince 2024: 12 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 2025 činí jistina 96 072 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 96 072 tis. Kč). V roce 2020, 2022, 2023 a 2025 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 2 703 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 9 029 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 3 210 tis. Kč (31. prosince 2024: 1 499 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti Uničov II s.r.o. úvěr ve výši 2 300 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 2 300 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 2 300 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 555 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 394 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 7 tis. Kč (31. prosince 2024: 2 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, který byl v roce 2024 a 2025 částečně navýšen o 4 216 tis. Kč a 512 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 6 709 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 6 196 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 781 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 322 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 141 tis. Kč (31. prosince 2024: 258 tis. Kč). Splatnost úvěru je do konce roku 2028.

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 2025 činí jistina 9 600 tis. EUR (232 752 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 9 600 tis. EUR, resp. 241 776 tis. Kč). V roce 2024 a 2025 došlo k splacení části naběhlého příslušenství. K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 1 889 tis. EUR (45 800 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 1 391 tis. EUR, resp. 35 034 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 693 tis. EUR (16 812 tis. EUR; 31. prosince 2024: 882 tis. EUR, resp. 22 208 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2027.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

V roce 2024 poskytl Fond své dceřiné společnosti Byty u Gymnázia s.r.o. úvěr ve výši 108 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2025 činí jistina 108 000 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 108 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 12 075 tis. Kč (k 31. prosince 2024: 4 410 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 2 012 tis. Kč (31. prosince 2024: 2 642 tis. Kč). Splatnost úvěru je do 3. června 2029.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Accolade PL 51 sp. z o.o. úvěr ve výši 6 590 tis. EUR. V roce 2025 došlo k splacení části jistiny. K 31. prosinci 2025 činí jistina 4 086 tis. EUR (99 056 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 81 tis. EUR (1 976 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 586 tis. EUR (14 199 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2030.

V roce 2025 poskytl Fond své dceřiné společnosti Accolade PL 53 sp. z o.o. úvěr ve výši 7 907 tis. EUR. K 31. prosinci 2025 činí jistina 7 907 tis. EUR (191 694 tis. Kč; k 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše naběhlého příslušenství činí 38 tis. EUR (924 tis. Kč; k 31. prosinci 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). K 31. prosinci 2025 výše přecenění činí 1 167 tis. EUR (28 299 tis. Kč; 31. prosince 2024: 0 tis. EUR, resp. 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je do prosince roku 2030.

V roce 2025 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 149 123 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2024: 110 552 tis. Kč).

V roce 2025 realizoval Fond náklady na depozitáře v celkové výši 7 819 tis. Kč, hrazené společností Conseq Investment Management, a.s. (2024: 5 797 tis. Kč).

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

28 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

2025	ČR	EU	Ostatní	Celkem
tis. Kč	2025	2025	2025	2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	262 989	24 857		287 846
Náklady na úroky	-1 561	0		-1 561
Výnosy z akcií a podílů	9 000	0		9 000
Náklady na poplatky a provize	-652	0		-652
Zisk nebo ztráta z finančních operací	531 295	86 829	43	618 167
Ostatní provozní výnosy	21 504	0		21 504
Ostatní provozní náklady	-0	0		-0
Správní náklady	-164 964	0		-164 964
Daň z příjmů	-56 838	0		-56 838

2024	ČR	EU	Celkem
tis. Kč	2024	2024	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	268 044	19 372	287 416
Náklady na úroky	-1 087	0	-1 087
Výnosy z akcií a podílů	2 400	0	2 400
Náklady na poplatky a provize	-495	0	-495
Zisk nebo ztráta z finančních operací	332 201	-47 006	285 195
Ostatní provozní výnosy	40 358	0	40 358
Ostatní provozní náklady	-8 517	0	-8 517
Správní náklady	-124 617	0	-124 617
Daň z příjmů	-16 699	0	-16 699

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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:

31.12.2024				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 (měnové forwardy)	12 827	0	12 827	0	-0	12 827
Poskytnutý úvěr buy sell	1 790 000	0	1 790 000	-1 777 088	0	12 912
Záporné hodnoty finančních derivátů (měnové forwardy)	-7 110	0	-7 110	0	+8 250	1 140

31.12.2024				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 (měnové forwardy)	10 139	0	10 139	0	-11 300	-1 161
Poskytnutý úvěr buy sell	2 700 000	0	2 700 000	-2 642 757	0	57 243
Záporné hodnoty finančních derivátů (měnové forwardy)	-7 711	0	-7 711	0	+0	-7 711

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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)

Závazky

- 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 2025			
Pohledávky za bankami	1 843 094	0	1 843 094
Pohledávky za nebankovními subjekty	3 311 365	0	3 311 365
Dluhové cenné papíry	7 036	0	7 036
Účasti s rozhodujícím vlivem	5 904 823	0	5 904 823
Pohledávky za nájemci	1 791	0	1 791
Ostatní aktiva - Pohledávka za KC Karlovarská park a KC Rutland(prodej obchodního podílu)	597 225	0	597 225
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	12 827	0	12 827
Závazky vůči bankám	0	-0	-0
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-126	-126
Ostatní pasiva – záorná hodnota derivátů	0	-7 110	-7 110
Celkem	11 678 161	-7 236	11 670 925

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	3 080 701	0	3 080 701
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 946 124	0	1 946 124
Pohledávky za nájemci	1 059	0	1 059
Dluhové cenné papíry	21 183	0	21 183
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 352 630	0	2 352 630
Ostatní aktiva - Pohledávka za KC Karlovarská park (prodej obchodního podílu v Karlovarská Park s.r.o.)	521 301	0	521 301
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	10 139	0	10 139
Závazky vůči bankám	0	-11 300	-11 300
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-253	-253
Ostatní pasiva – záorná hodnota derivátů	0	-7 711	-7 711
Celkem	7 933 137	-19 264	7 913 873

31 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

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 **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatily.

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 **úrovní 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 32 (b).

(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.

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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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. V případě „distressed“ dluhopisů se použije ocenění modelem, který pracuje se scénářem splacení nominální hodnoty včetně úrokového příslušenství a scénářem uspokojení pohledávek majitelů dluhopisů z konkurzní podstatě emitenta (recovery ratio), přičemž každému ze scénářů je přiřazena míra pravděpodobnosti.

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.

(b) Nástroje peněžního trhu

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

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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 zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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 2025

(g) Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	1 843 094	0	1 843 094
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	3 311 365	3 311 365
Dluhové cenné papíry	7 036	0	0	7 036
Účasti s rozhodujícím vlivem			5 904 823	5 904 823
Pohledávky za nájemci	0	0	1 791	1 791
za KC Karlovarská park a KC Rutland (prodej obchodního podílu)	0	0	597 225	597 225
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	12 827	0	12 827
Celkem	7 036	1 855 921	9 815 204	11 678 161
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	126	126
Ostatní pasiva – krátké prodeje s majetk. CP	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	7 110	0	7 110
Celkem	0	7 110	126	7 236
K 31. prosinci 2024				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	3 080 701	0	3 080 701
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 946 124	1 946 124
Pohledávky za nájemci	0	0	1 059	1 059
za KC Karlovarská park (prodej obchodního podílu v Karlovarská Park s.r.o.)	0	0	521 301	521 301
Dluhové cenné papíry	21 183	0	0	21 183
Účasti s rozhodujícím vlivem			2 352 630	2 352 630
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	10 139	0	10 139
Celkem	21 183	3 090 840	4 821 114	7 933 137
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči bankám	0	11 300	0	11 300
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní provozní závazky	0	0	253	253
Ostatní pasiva – krátké prodeje s majetk. CP	0	0	0	0
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	7 711	0	7 711
Celkem	0	19 011	253	19 264

V průběhu roku 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

(h) 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%) hodnota úvěrů vzrostla o 128 024 tisíc Kč/ poklesla o 120 999 tisíc Kč (2024: +76 034 tis. Kč/ -71 855 tis Kč).

Citlivostní analýza k 31.12.2025 tis. Kč	Změna kreditní marže	
	-100 bps	+100 bps
4P - Immo. Praha	26 463	-25 035
PDC_Industrial_center	11 039	-10 420
Accolade PL 51	5 703	-5 383
Accolade_PL_XXIII	5 797	-5 632
ARE_Tábor	46	-45
Břeclav_park	5 745	-5 355
Centaurea_I	6 587	-5 931
Centrum_Karviná	6 172	-5 813
Centrum_Karviná_2	1 037	-977
Centrum_Karviná_3	4 308	-4 146
Darnius_I	2 511	-2 261
MICKE_Systems	4 111	-3 940
NOKERA_Invest	1 422	-1 381
OC_Čtyři_Dvory	1 744	-1 700
OC_Opatovská	7 298	-6 913
Olomouc_Park	19 586	-18 616
Pohořelice Park	3 750	-3 564
RP_Poděbradská	3 731	-3 322
RPHK	6 886	-6 625
Uničov_park_I	23	-22
Uničov_park_I_2	2 966	-2 855
Uničov_park_II	83	-80
Uničov_park_II_2	222	-214
Visionary_Prague	794	-769
Celkem	128 024	-120 999

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Citlivostní analýza k 31.12.2024	Změna kreditní marže	
	-100 bps	+100 bps
tis. Kč		
Úvěr Auto Real Estate Tábor	134	- 131
Úvěr Rutland Pardubice a.s.	454	- 444
Úvěr Retail Park HK s.r.o	9 377	- 8 943
Úvěr FHA Czech s.r.o.	8 763	- 8 363
Úvěr RP Poděbradská s.r.o.	4 080	- 3 605
Úvěr Centrum Karviná s.r.o.	14 511	- 13 666
Úvěr OC Opatovská s.r.o.	8 642	- 8 118
Úvěr Břeclav park s.r.o.	6 870	- 6 349
Úvěr NOKERA Invest s.r.o.	2 116	- 2 037
Úvěr OC Čtyři dvory a.s.	2 714	- 2 622
Úvěr Uničov park I s.r.o.	4 175	- 3 982
Úvěr Uničov park II s.r.o.	369	- 352
Úvěr Accolade PL XXIII	8 808	- 8 475
Úvěr Byty u Gymnázia s.r.o.	5 022	-4 767
Celkem	76 034	-71 855

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 každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitostí v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2025	31. prosince 2024
Nemovitosti			
Nebytové prostory Ostrava	2010	0,11 %	0,15 %
Nebytové prostory Kamýk	2013	0,75 %	1,09 %
Nebytové prostory Hostivice	2013	0,60 %	0,87 %
Nebytové prostory Hradec Králové	2021	0,66 %	0,97 %

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv 31. prosince 2024 31. prosince 2024	
Podíly v nemovit. společnostech			
Auto Real Estate Tábor s.r.o.	2010	0,17%	0,23%
Retail Property Portfolio s.r.o.	2016	1,36%	1,85%
Uničov park I s.r.o.	2018	1,11%	1,70%
Uničov park II s.r.o.	2018	0,43%	0,65%
Retail Park Hradec Králové s.r.o.	2019	3,95%	5,87%
RP Poděbradská s.r.o.	2021	1,18%	1,44%
Centrum Karviná s.r.o.	2021	2,42%	3,73%
OC Opatovská s.r.o.	2021	1,74%	2,38%
Accolade PL XXIII sp. z o.o.	2021	-0,47%	-1,02%
Břeclav park s.r.o.	2022	0,89%	1,23%
Byty u Gymnázia s.r.o.	2023	1,35%	1,76%
NOKERA Invest s.r.o.	2024	0,79%	1,37%
OC Čtyři dvory a.s.	2024	2,09%	3,27%
ATLANTIC Karlovy Vary a.s.	2024	1,12%	1,57%
Pohořelice Park s.r.o.	2025	1,17%	0,00%
Visionary Prague s.r.o.	2025	8,34%	0,00%
Olomouc Park s.r.o.	2025	4,45%	0,00%
Centaurea sp. z o.o.	2025	0,61%	0,00%
Darnius sp. z o.o.	2025	0,17%	0,00%
4P – Immo. Praha s.r.o.	2025	15,94%	0,00%

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména 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.

(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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2025

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Mimo EU	Celkem
Pohledávky za bankami	1 843 094	0	0	1 843 094
Pohl. za nebank. subjekty	2 549 061	762 304	0	3 311 365
Dluhové cenné papíry	7 036	0	0	7 036
Podílové listy, účasti	5 790 107	114 716	0	5 904 823
Ostatní aktiva	867 848	0	0	867 848
Celkem	11 057 146	877 020	0	11 934 166

31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Mimo EU	Celkem
Pohledávky za bankami	3 080 701	0	0	3 080 701
Pohl. za nebank. subjekty	1 647 106	299 018	0	1 946 124
Dluhové cenné papíry	21 183	0	0	21 183
Podílové listy, účasti	2 436 095	-83 465	0	2 352 630
Ostatní aktiva	789 464	0	0	789 464
Celkem	7 974 549	215 553	0	8 190 102

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Státní sektor	7 036	21 183
Celkem	7 036	21 183

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2025	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	1 843 094	0	1 843 094	1 777 088	CP/kolaterál
za KC Karlovarská park a Rutland (prodej obch. podílu)	597 225	0	597 225	0	0
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	3 311 365	0	3 311 365	0	0
31. prosince 2024	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	3 080 701	0	3 080 701	2 642 757	CP/kolaterál
za KC Karlovarská park (prodej obchodního podílu v Karlovarská Park s.r.o.)	521 301	0	521 301	0	0
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	1 946 124	0	1 946 124	0	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

(c) 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 2025

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	52	12 832	1 830 210	1 843 094
Pohledávky za nebank. subjekty	0	2 660 484	650 881	3 311 365
Dluhové cenné papíry	0	0	7 036	7 036
Podílové listy, účasti	0	0	5 904 823	5 904 823
Ostatní aktiva	0	0	867 848	867 848
Celkem aktiva	52	2 673 316	9 260 798	11 934 166
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	106 951	106 951
Výnosy příštích období	0	0	1 112	1 112
Rezervy	0	0	3 639	3 639
Oceňovací rozdíly	0	0	9 163	9 163
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	396 847	11 416 454	11 813 301
Celkem pasiva	0	396 847	11 537 319	11 934 166
Podrozvahová aktiva	0	0	8 792 681	8 792 681
Podrozvahová pasiva	0	8 786 965	1 777 088	10 564 053
Čistá devizová pozice	52	-6 510 496	4 739 072	-1 771 372

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2024

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	62	1 192	3 079 447	3 080 701
Pohledávky za nebank. subjekty	0	1 256 136	689 988	1 946 124
Dluhové cenné papíry	0	0	21 183	21 183
Podílové listy, účasti	0	0	2 352 630	2 352 630
Ostatní aktiva	0	0	789 464	789 464
Celkem aktiva	62	1 257 328	6 932 712	8 190 102
Závazky vůči bankám	0	0	11 300	11 300
Ostatní pasiva	0	0	31 586	31 586
Výnosy příštích období	0	0	30	30
Oceňovací rozdíly	0	0	7 925	7 925
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	294 758	7 844 503	8 139 261
Celkem pasiva	0	294 758	7 895 344	8 190 102
Podrozvahová aktiva	0	0	3 302 922	3 302 922
Podrozvahová pasiva	0	3 300 494	2 642 757	5 943 251
Čistá devizová pozice	62	-2 337 924	-302 467	-2 640 329

(b) 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 2025

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	1 843 094	0	0	0	0	1 843 094
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	2 255 808	1 055 557	0	3 311 365
Dluhové cenné papíry	1 055	5 013	968	0	0	7 036
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	5 904 823	5 904 823
Ostatní aktiva	0	0	0	0	867 848	867 848
Celkem aktiva	1 844 149	5 013	2 256 776	1 055 557	6 772 671	11 934 166
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0	106 951	106 951
Výnosy příštích období	0	0	0	0	1 112	1 112
Rezervy	0	0	0	0	3 639	3 639
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	9 163	9 163
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	11 813 301	11 813 301
Celkem pasiva	0	0	0	0	11 934 166	11 934 166
Gap	1 844 149	5 013	2 256 776	1 055 557	-5 161 495	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	3 080 701	0	0	0	0	3 080 701
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	733 750	1 212 374	0	1 946 124
Dluhové cenné papíry	5 039	15 064	1 080	0	0	21 183
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	2 352 630	2 352 630
Ostatní aktiva	0	0	0	0	789 464	789 464
Celkem aktiva	3 085 740	15 064	734 830	1 212 374	3 142 094	8 190 102
Závazky vůči bankám	11 300	0	0	0	0	11 300
Ostatní pasiva	0	0	0	0	31 586	31 586
Výnosy příštích období	0	0	0	0	30	30
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	7 925	7 925
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	8 139 261	8 139 261
Celkem pasiva	11 300	0	0	0	8 178 802	8 190 102
Gap	3 074 440	15 064	734 830	1 212 374	-5 036 708	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

(e) 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, nieméně 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 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Bez vlivu	Celkem
Pohledávky za bankami	1 843 094	0	0	0	0	1 843 094
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	2 255 808	1 055 557	0	3 311 365
Dluhové cenné papíry	1 055	0	5 981	0	0	7 036
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	5 904 823	5 904 823
Ostatní aktiva	16 490	428	597 251	103	253 576	867 848
Celkem aktiva	1 860 639	428	2 859 040	1 055 660	6 158 399	11 934 166
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	93 796	741	0	12 414	0	106 951
Výnosy příštích období	1 112	0	0	0	0	1 112
Rezervy	3 639	0	0	0	0	3 639
Oceňovací rozdíly	9 163	0	0	0	0	9 163
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	11 813 301	11 813 301
Celkem pasiva	107 710	741	0	12 414	11 813 301	11 934 166
Gap	1 752 929	-313	2 859 040	1 043 246	-5 654 902	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Bez vlivu	Celkem
Pohledávky za bankami	3 080 701	0	0	0	0	3 080 701
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	733 750	1 212 374	0	1 946 124
Dluhové cenné papíry	5 039	4 996	6 102	5 046	0	21 183
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	2 352 630	2 352 630
Ostatní aktiva	10 988	4 612	521 559	32	252 273	789 464
Celkem aktiva	3 096 728	9 608	1 261 411	1 217 452	2 604 903	8 190 102
Závazky vůči bankám	11 300	0	0	0	0	11 300
Ostatní pasiva	19 658	681	0	11 247	0	31 586
Výnosy příštích období	30	0	0	0	0	30
Oceňovací rozdíly	7 925	0	0	0	0	7 925
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	0	0	0	0	8 139 261	8 139 261
Celkem pasiva	38 913	681	0	11 247	8 139 261	8 190 102
Gap	3 057 815	8 927	1 261 411	1 206 205	-5 534 358	0

(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.

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

tis. Kč	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	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	44,0%/ 17,82%	0	35,6%/ 14,29%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	1 003	0,87%	1 789
Apresiasi/depreciace měny fondu	10,1%	776 589	22,6%	668 220
Změna cen na trhu s nemovitostmi	8,5%	523 348	7,5%	300 252
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	1 177 158	30%	0

Conseq realitní, otevřený podílový fond

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

33 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

23. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce



Ing. Jan Vedral