

Conseq realitní OPF je kvalitní nástroj pro investování do nemovitostí a umožní Vám participovat na vývoji realitního trhu. Výhodou fondu je rozložení investic do více segmentů realitního trhu a do různých lokalit České republiky.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Investiční společnost:	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Conseq Investment Management, a.s.
Typ fondu:	speciální fond nemovitostí
Investiční zaměření:	investice do nemovitostí v ČR a ostatních zemích střední a východní Evropy
Datum založení:	1. listopad 2007
ISIN (CZK třída):	CZ0008472859
ISIN (EUR třída):	CZ0008475654
Celková nákladovost hrazená z majetku fondu (TER) k 31. 12. 2023:	1,62 %

Minimální jednorázová investice:	200 Kč (CZK třída) 400 Eur (EUR třída)
Minimální pravidelná investice:	200 Kč měsíčně (CZK třída) 20 Eur (EUR třída)
Investiční horizont:	doporučení minimálně 5 let
Vstupní poplatek:	2,55–4 % z hodnoty vydávaných podílových listů
Výstupní poplatek:	není
Manažerský poplatek:	1,5 % p. a.
Obchodní dny:	poslední pracovní den každého kalendářního měsíce

INVESTIČNÍ CÍL FONDU

Zaměřujeme se na budování portfolia nemovitostí na atraktivních a dobře pronajímatelných místech v Praze a ostatních městech střední a menší velikosti po celé ČR. Jádro investic do nemovitostí tvoří zejména objekty obchodu a služeb, dále administrativní reality, logistické a průmyslové parky, okrajové pozemky a nemovitosti určené k výstavbě a dalšímu rozvoji. Proto i v budoucnu zůstane cílem alokovat většinu prostředků fondu do nemovitostního portfolia konzervativnějšího charakteru, které nebudou podléhat volatilitě nájemného a budou dobře odolávat výkyvům trhu. Budeme dále akcentovat výběr silných bonitních nájemců a lokalit vhodných pro daný typ podnikání.

PROČ NEMOVITOSTI? PROČ FOND?

- Vývoj není přímo závislý na finančních trzích, zlepší se tak rozložení rizika Vašeho investičního portfolia.
- Díky investování prostřednictvím fondu nemáte s investicí žádné další starosti (správa nemovitosti, financování).
- Výnosy se těší příznivějšímu daňovému režimu než přímé vlastnictví nemovitosti.
- Likvidita investice do fondu je výrazně lepší než u přímého vlastnictví nemovitosti.

PROČ CONSEQ REALITNÍ?

- Nemovitostem rozumíme. Conseq realitní má za sebou již patnáct let úspěšné existence.
- Za celou dobu trvání fondu neklesla hodnota podílového listu pod svou upisovací hodnotu.
- Skupina Conseq má již více než dvacetipětiletou historii a námi obhospodařované fondy patří ve srovnání s konkurencí k nejvýkonnějším.



ZÁKLADNÍ STATISTIKA K 31.12.2023

NAV CZK třídy (ISIN CZ0008472859)	6 516 573 169,43 CZK
NAV EUR třídy (ISIN CZ0008475654)	11 228 646,36 EUR
Celkové NAV v CZK	6 794 201 477,04 CZK
NAV na PL CZK třídy	1,7750 CZK
NAV na PL EUR třídy	0,1404 EUR
LTV*	11,34 %
WAULT**	4,63
Průměrný yield***	7,03 %
Podíl nemovitostí na aktivech fondu	59,80 %

* podíl cizích zdrojů na hodnotě majetku fondu

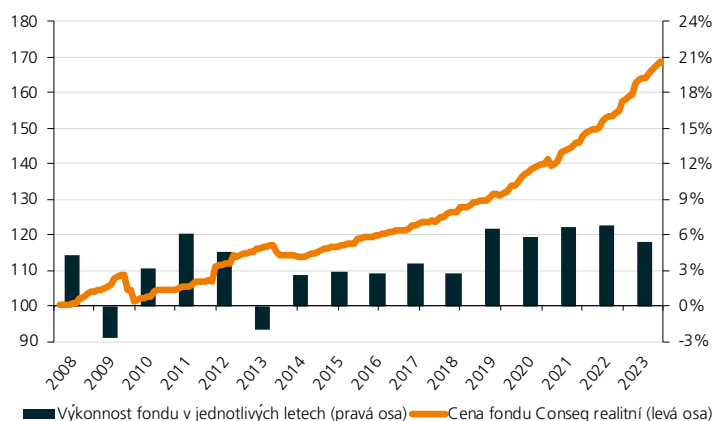
** průměrná doba do konce nájemních smluv vyjádřená v letech

*** průměrná výnosová míra zohledňující poměr čistého vybraného nájemného k hodnotě nemovitosti

VÝKONNOST ZA UVEDENÉ OBDOBÍ K 31.12.2023

OBDOBÍ	FOND	
	kumulativně	p.a.
1 rok	5,44 %	-
3 roky	20,05 %	6,28 %
5 let	35,38 %	6,25 %
10 let	54,03 %	4,55 %
Od 31. 1. 2008	77,50 %	3,67 %

VÝVOJ HODNOTY A ZHODNOCENÍ



KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAŽERA



Conseq realitní má za sebou další rok působení, která ukončil růstem 5,44 % p. a. Z celkového pohledu na trh by se mohlo zdát, že se nejedná o úplně nejlepší výkonost, v porovnání s ostatními realitními fondy. Tato výkonost má několik důvodů, nad kterými bych se zde rád krátce zamyslel.

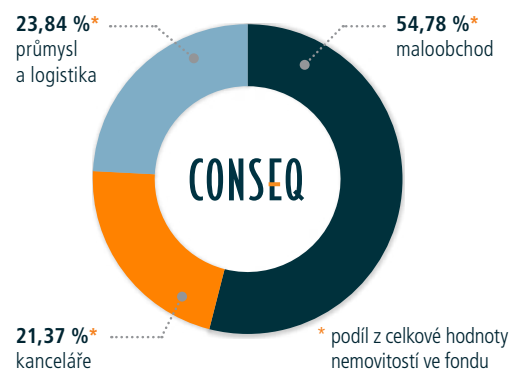
Hlavním důvodem je celkový růst yieldů na nemovitostním trhu v České republice. Meziroční změna činila v ČR +0,5 % u kancelářských nemovitostí, +0,25 % u průmyslových nemovitostí a +0,75 % u retail parků. Pro ilustraci, že v tomto případě není ČR nejvíce postiženou zemí, meziroční změna yieldů u kancelářských nemovitostí v Německu, konkrétně v Berlíně, je +1,10 %. Vzhledem k takto opatrné dlouhodobé situaci na nemovitostním trhu, přistupuje fond k přeocenení

nemovitostí velmi obezřetně a výbor odborníků (oceňovací orgán fondu) pečlivě zvažuje každý pohyb ocenění. Nemovitostní trh byl poznamenán v loňském roce zejména stagnací, kdy investiční objem poklesl o 25 % vzhledem k předchozímu roku a o 58 % vzhledem k roku 2019. Takže bylo pouze



A7 Office Center Holešovice

SLOŽENÍ NEMOVITOSTNÍHO PORTFOLIA K 31.12.2023



velmi málo transakcí, které by mohly být brány jako referenční pro stanovování míry kapitalizace, klíčového oceňovacího ukazatele. Proto výbor přistoupil u většiny nemovitostí k ponechání stávající yieldů, případně k jejich drobné korekci v souladu s trhem. Jsou však i jiné podpůrné proměnné, které znalci promítají do svých oceňovacích modelů a které mohou výrazně ovlivnit výsledné ocenění. Takovými ukazateli mohou být tzv. void – ukazatel délky neobsazenosti nájemních prostor po ukončení nájemního vztahu, než je předmět nájmu opět obsazen a s tím související capex, který indikuje náklady, které má pronajímatel spojené s přípravou prostor pro nového nájemce. Tyto ukazatele se vzhledem k významnému propadu ekonomické aktivity částečně změnil v neprospěch pronajímatelů. Tyto trendy lze objektivně na trhu pozorovat a do ocenění kvantifikovat. Vzhledem k tomu, že se snažíme, společně s výborem odborníků, oceňovat co nejobjektivněji a nejférověji, tak znalci upravují i tyto veličiny. Cílem je, aby ocenění každou oceňovací periodu odpovídalo tomu, za kolik by se daná nemovitost dala realizovat bez problémů i na tak málo likvidním trhu, jaký je dnes. Capexy se zvyšují zejména kvůli vyšší ceně vstupů, tj. ceně práce a stavebních a zařizovacích materiálů, ale také kvůli vyšší náročnosti nájemců, kteří jsou si vědomi situace na trhu, kdy současnou dobu využívají k získání kvalitnějšího prostoru s lepším vybavením. U ukazatele void znalci přistoupili k jeho částečnému prodloužení a to také z důvodu poklesu ekonomické aktivity a poklesu maloobchodních

KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAŽERA - POKRAČOVÁNÍ

tržeb v případě retailových nemovitostí. Podle mého názoru je tento postup fér i v době, kdy některé nemovitosti fondu mají ještě velmi dlouhý wault – průměrnou zbytkovou dobu nájemního vztahu. Bylo by tedy možné s oceněním manipulovat pouze na úrovni míry kapitalizace, neboť délka expirace nájemních smluv by daleko přesahovala oceňovací periodu fondu a ocenění by tak mohlo vyčkávat na lepší časy. Tento přístup by podle mě ale nebyl objektivní a mohl by významně znevýhodnit podílínky kteří v tomto období vstupují do fondu a naopak zvýhodnit ty, kteří z něj vystupují. Podle mého názoru se nyní ukazuje nutnost přistupovat k ocenění nemovitostí tak, jako se přistupuje k oceňování cenných papírů, tzn. včetně jejich volatility a cyklické změny trhu. Nemovitosti bohužel nemají žádný kotovaný trh, který by byl měřítkem pro objektivní určení jejich hodnoty jako je Burza cenných papírů a podobné instrumenty finančního trhu. Z toho důvodu, aby bylo ocenění co nejobektivnější, klademe velký důraz na složení výboru odborníků, jehož tři členové jsou jmenování orgány investiční společnosti na dobu 3 roky z řad renomovaných odborníků. Tímto přísným výběrem zajišťujeme pro naše podílínky vždy férové a objektivní ocenění, které odpovídá aktuální situaci na trhu a splňuje zejména výše uvedené kritérium prodejnosti. Nejzajímavějším testem správnosti ocenění jsou bezesporu reálné prodeje nemovitostí oceňovaných v rámci fondů. V našem případě u všech nemovitostí, které jsme dali na trh, dosahujeme mírně lepších hodnot než na které je máme oceněny.

V uplynulém roce se celkově investiční nemovitostní trh nesl ve znamení pokračujícího významného poklesu investiční aktivity. Celkově investiční trh poklesl meziročně o 58 %. A to zejména v segmentu kanceláří a průmyslových nemovitostí. I z vlastní praxe a fungování našeho fondu to implikuje zejména stále pokračující nesoulad mezi cenovým očekáváním prodávajících a kupujících. Předchozí dekáda na investičním trhu byla ve znamení nepřetržitého růstu a někteří účastníci trhu již zapomněli na to, že i nemovitost je investiční produkt jako každý jiný a její cena může v čase růst ale i klesat. A pokud nedojde k řádnému přecenění, tak je pak princip prodeje, který by neměl být prodělkem, v zásadě narušen. Zásadním ukazatelem, který do jisté míry ukazuje míru atraktivity investic do nemovitostí je aktuální hodnota 10 letých státních dluhopisů. Ta u CZK se sice meziročně změnila o -0,74 %, stejně tak u 10 letého německého dluhopisu, který se změnil o -0,55 %, nicméně rozdíl mezi dosahovanou kapitalizací nemovitostí a výnosem z garantovaného státního dluhopisu činí přidanou rizikovou prémii pro investory do nemovitostí, kdy podle našeho názoru není ještě dostatečná a výše této premie stále není podobná té výši, která byla nárůstem úrokových sazeb. Bude tedy ještě chvíli trvat, kdy budou klesnou sazby u těchto bezpečných instrumentů, případně stoupne marže u výnosů do nemovitostí. ČNB již zahájila proces snižování základní úrokové sazby, uvidíme jak bude ve své politice pokračovat ECB, jejíž vliv na cenotvorbu a očekávání investorů do nemovitostí je podstatně silnější.

Při ocenění konkrétních nemovitostí ve vlastnictví fondu, výbor odborníků přikročil k několika významným změnám. Nejvýznamnějšími změnami, kdy znalci přistoupili k přecenění směrem dolů bylo u nemovitostí A7 office center a u Obchodního centra Opatovská. U A7 mělo toto přecenění dvě hlavní motivace, nejdůležitější byl celkový pokles kancelářského trhu v Praze, kdy trh nevěří stálému růstu hodnoty kanceláří a tento trh zaznamenal meziroční růst výnosů o +0,5 %. Dalším hybatelem bylo pokračující tvoření rezerv na úpravy objektu po odchodu Czech news center, tak aby mohl být tento objekt zaplněn více nájemníky. S tím souvisí i fakt, že Czech news center odchází z nemovitosti na konci 3/2024 a vlastník tak dočasně přijde o významnou část příjmu. Toto musí být v ocenění reflektováno tak, aby ocenění bylo v každé oceňovací periodě fér a objektivní. U OC Opatovská bylo hlavní motivací opět tvorba rezerv na rozsáhlé stavební práce, které tento objekt čekají v tomto roce. Tyto práce budou v souvislosti s příchodem významných nových nájemců, kdy po mnoha problémech jsme se rozhodli změnit celkovou koncepci OC a vyměnit více nájemců malých jednotek z řad lokálních podnikatelů za velké řetězce, které přinesou obchodnímu centru významně vyšší finanční stabilitu a stávajícím nájemcům více návštěvníků, které do tohoto centra přilákají. Předpokládám, že v dalším reportu již budu moci tyto nájemce představit. Naopak kladně přecenění si připsalo obchodní centrum Korso Karviná, které začíná těžit ze změn v obsazení nájemci, které jsme započali v loňském roce a kdy nejvýznamnějšími změnami je příchod Sinsay a Lékárny Benu. Další nemovitostí, kterou znalci i v současné době přecenili nahoru je Retail park Poděbradská. Zde je stabilní mix nájemníků již od jejího pořízení a tento park v současnosti těží zejména z postcovidové mimořádné oblíbenosti tohoto typu retailových nemovitostí mezi investory, kdy tento typ jako jeden z mála na nemovitostním trhu nemá zásadní růst výnosové hodnoty, jako ostatní typy nemovitostí.

Fond byl v minulém období již také velmi aktivní na poli nákupů a prodejí, kdy využil zajímavých příležitostí na trhu a pracuje na nových přírůstcích, ale i prodeích. Myslím, že je dobré přistupovat v současné době k trhu velmi opatrně a rychle využívat finanční možnosti, které fond má, zejména díky vysokému podílu likvidity a také díky velmi nízkému LTV.

Tento rok bude v nemovitostním světě záviset především na vývoji úrokových měr u EUR, která do jisté míry determinuje zajímavost nemovitostí jako investičního cíle, ale také v našem regionu a geopolitické situaci, která bude rozhodovat o návratu, či pokračující absenci zahraničního kapitálu. Čeká nás tedy velmi zajímavé období jak v našem fondu, který čekají významné změny ve struktuře i v nájemním mixu, tak na trhu celkově, protože proměnných, které mohou určovat další trendy je stále nejistých velmi mnoho.

Vladan Kubovec, portfoliomanáger fondu

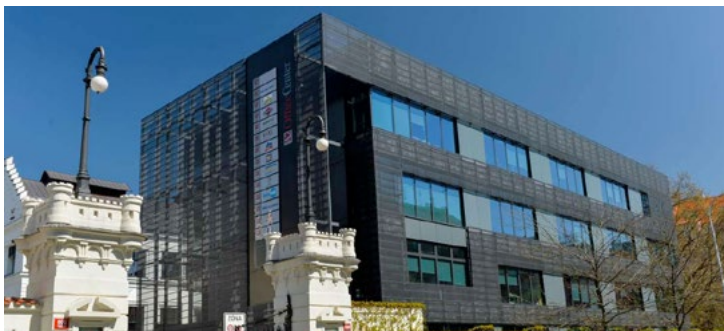
PŘEHLED INVESTIC REALIZOVANÝCH K 31.12.2023

A7 Office Center Holešovice

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	52,30 %
Podíl na celkových aktivech fondu	11,33 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	16 016
Účel	nájem
WAULT	1,45

Klíčoví nájemci:

CZECH NEWS CENTER, a.s., Direct pojišťovna, a.s., Albert Česká republika, s.r.o.,



Společnost FHA Czech vlastní nemovitosti nacházející se v centru Prahy 7 - Holešovice s dobrým dopravním spojením. Jedná se o bývalý pivovar, který byl částečně zdemolován a zbývající část prošla rekonstrukcí. Dále se zde nacházejí nově postavené kancelářské objekty. Celkově jde o 4 budovy + 1 podzemní parkovací garáž. Nemovitě věci, které společnost vlastní v pražských Holešovicích, jsou pronajímány jako kancelářské a maloobchodní prostory, které jsou k datu ocenění pronajaty 27 nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.



Korso Karviná

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	39,89 %
Podíl na celkových aktivech fondu	8,87 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	12 900
Účel	nájem
WAULT	3,43

Klíčoví nájemci: Albert Česká republika, s.r.o., C&A Moda s.r.o., New Yorker CZ, s.r.o.

Moderní obchodní centrum s vynikající skladbou nájemníků Centrum je po celkové rekonstrukci a je přebudované podle posledních architektonických trendů. Nachází se v obchodní zóně v Karviné a jedním ze dvou nákupních možností v tomto městě. Jsou zde zastoupeny nejvýznamnější retailové řetězce, které zde mají většinou dlouhodobé nájemní smlouvy.

Průmyslová zóna K-Flex Uniejow

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti (90 %)
LTV	59,30 %
Podíl na celkových aktivech fondu	8,11 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	34 540
Účel	nájem
WAULT	13,84
Klíčovní nájemci: K-FLEX Polska	



Jedná se průmyslovou výrobní halu se skvělou lokací nedaleko města Lodž ve středním Polsku. Nájemce je renomovaný italský výrobce izolačních materiálů. Výhodnou této nemovitosti je dlouhá nájemní smlouva s nájemcem a velký potenciál jeho dalšího růstu v této lokalitě. Dalším plusem je skvělé napojení na polskou, tj i evropskou dálniční síť.

Retail park Poděbradská

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	46,05 %
Podíl na celkových aktivech fondu	3,46 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	4 100
Účel	nájem
WAULT	5,32
Klíčovní nájemci: BILLA, spol. s r.o., McDonald's ČR spol, s r.o., Kik textil a Non-Food spol. s r.o.	



Společnost RP Poděbradská s.r.o. vlastní retail park v Praze Vysočanech na ulici Poděbradská. Jedná se o klasický moderní retail park s obchody, které mají samostatné vstupy. Jednotlivé obchodní jednotky jsou pronajímány obchodním řetězcům jako je Billa, Kik, Pepco a ostatní. To vše na celkové pronajímatelné ploše 4 100 m². Na parkovišti je restaurace rychlého občerstvení Mc Donald's. Areal má velmi dobrou polohu uprostřed pražské čtvrti Vysočany, která v budoucnu projde prudkým rozvojem nové bytové výstavby, proto i naši nejnovější akvizici vnímáme tak, že má ještě velký potenciál budoucího rozvoje.

Retail park Hradec Králové

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	8,25 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	21 185
Účel	nájem
WAULT	3,43
Klíčovní nájemci: ASKO - NÁBYTEK, spol.s r.o., Electro World s.r.o., dm drogerie markt s.r.o.	



Společnost Retail Park Hradec Králové s.r.o. vlastní obchodní zónu v Hradci Králové s vynikající dostupností z okolí. Nemovitosti v majetku společnosti sestávají ze 4 čtyř budov o celkové pronajímatelné ploše 21 185 m². Nemovité věci, které společnost vlastní v Hradci Králové, jsou pronajímány jako maloobchodní prostory, které jsou k datu ocenění pronajaty nájemcům. Současní nájemci představují kombinaci národních a mezinárodních společností, které jsou kontraktovány na dobu určitou.



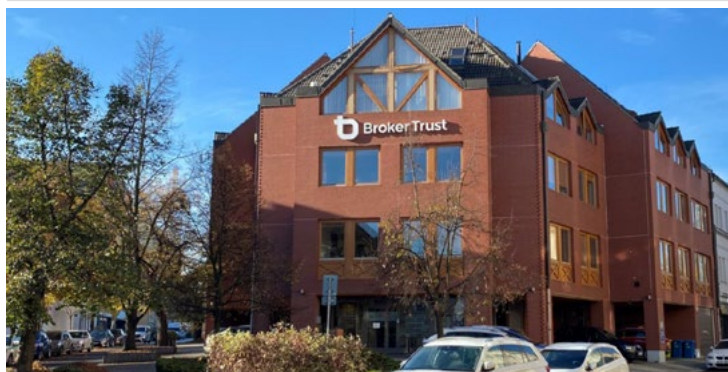
OC Opatovská

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	5,01 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	6 233
Účel	nájem
WAULT	3,47
Klíčovní nájemci: Lidl Česká republika v.o.s., Kik textil a Non-Food spol. s r.o., Pepco Czech republic s.r.o.	

Fond vlastní prostřednictvím OC Opatovská s.r.o. Obchodní centrum na sídlišti Opatov. Jedná se o nově vystavěné obchodní centrum o několika podlažích, které poskytuje zázemí obchodům a službám, včetně restaurací, bankomatů, parkování, atd. Hlavní nájemce je řetězec Lidl. OC Opatovská těží zejména ze skvělého místa uprostřed velkého sídliště, kde je dost potenciálních nakupujících. Stavba OC byla kolaudována v 12/2020, takže na většinu stavebních prvků je stále běžící záruka dodavatele.

Administrativní budova Michle

Majetková účast (způsob držby)	Přímé vlastnictví nemovitosti fondem
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	1,39 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 865
Účel	nájem
WAULT	1,75
Klíčovní nájemci: Broker Trust, a.s.	



Administrativní budova v katastrálním území Michle, obec Praha v ulici Hanusova mající čtyři podlaží s částečně ustupujícím podkrovím a se zázemím v přízemí. Součástí přízemí jsou dvě samostatné garáže, 12 parkovacích stání na pozemcích a prosklené vnitřní atrium. Stavební součástí jsou z roku 1998, nyní po celkové rekonstrukci. Dne 30.7.2015 byla uzavřena nájemní smlouva se společností Broker Trust, a.s. na 10 let.

Decathlon Hradec Králové

Majetková účast (způsob držby)	Přímé vlastnictví nemovitosti fondem
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	1,09 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	2 610
Účel	nájem
WAULT	17,47
Klíčovní nájemci: Decasport s.r.o.	



Samostatně stojící obchodní jednotka s jediným nájemcem, kterým je obchodní řetězec Decathlon. Jedná se o vhodné doplnění Retail parku Hradec Králové, který je v těsném sousedství a který fond vlastní již delší dobu.



Průmyslová zóna Uničov

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti (90 %)
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	3,85 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	15 702
Účel	nájem
WAULT	3,92
Klíčovní nájemci: Miele Technika s.r.o.	

Společnost Uničov park I s.r.o. vlastní moderní skladovou halu a přiléhající dvoupodlažní kancelářské prostory v Uničově. Conseq realitní otevřený podílový fond drží ve spol. Uničov park I s.r.o. 90 % podíl, zbylých 10 % náleží investiční skupině Accolade. Jediným nájemcem skladové haly, včetně kancelářských prostor, je společnost Miele Technika s.r.o., renomovaný výrobce sušiček, praček a dalších spotřebičů. Společnost Uničov park II s.r.o. vlastní stavební pozemky v Uničově, které by v blízké budoucnosti měly posloužit ke stavbě průmyslové haly. Conseq realitní otevřený podílový fond drží ve spol. Uničov park II s.r.o. 90 % podíl, zbylých 10 % náleží investiční skupině Accolade.

Pyramida Pardubice

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	1,25 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	3 619
Účel	nájem
WAULT	4,58
Klíčovní nájemci: C&A Moda, s.r.o., UniCredit Bank CR and Slovakia, a.s.	



Rutland Pardubice a. s. vlastní nebytové jednotky v nemovitosti Pyramida v Pardubicích. Nemovitost se nachází v samotném centru Pardubic, na rohu třídy Míru a ulice Pernerova, poblíž obchodních center Atrium a Grand. Objekt je multifunkční budovou s obchodními plochami, kancelářemi i byty. Okolní zástavba zahrnuje kombinaci komerčních ploch a bytů. Lokalitu definuje velmi dobrá občanská vybavenost a dopravní obslužnost. Nebytové prostory v majetku fondu se nacházejí v prvním a druhém nadzemním podlaží, nájemci jsou společnosti C & A Moda, UniCredit Bank a Kosme s.r.o. a celková pronajímatelná plocha činí 3 619 m².

Břeclav park

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	2,68 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	11 614
Účel	nájem
WAULT	5,90
Klíčovní nájemci: Linde + Wiemann CZ, s.r.o.	

Penny Market Kamýk

Majetková účast (způsob držby)	Přímé vlastnictví nemovitosti fondem
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	1,24 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 383
Účel	nájem
WAULT	9,01
Klíčovní nájemci: Penny Market, s.r.o.	

Nemovitost je nebytová jednotka v 1. NP v novém bytovém projektu v katastrálním území Kamýk, obec Praha 4. Celý projekt byl kolaudován v 12/2012. Na nebytový prostor je uzavřena nájemní smlouva se společností Penny Market, s.r.o. na 10 let.

Nebytové prostory v budově Ostravská brána

Majetková účast (způsob držby)	Přímé vlastnictví nemovitosti fondem
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,17 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	405
Účel	nájem
WAULT	2,95
Klíčovní nájemci: Malé zdraví, a.s.	

Nemovitost tvoří tři nebytové jednotky, které jsou součástí polyfunkční budovy Ostravská brána v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava. Dvě jednotky tvoří kancelářské prostory, jedna je kolaudována jako kavárna. Dne 1. 12. 2016 byly prostory kavárny pronajaty na 10 let praktickému lékaři a následně proběhla přestavba a rekolaudace prostor. Kancelářské prostory od 1. 1. 2020 nejsou pronajaty.

Autosalón společnosti Toyota Dolák s.r.o., Tábor

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,35 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 933
Účel	nájem
WAULT	2,50
Klíčovní nájemci: Dolák, s.r.o.	

Fond poskytl úvěr dceřinné společnosti na pořízení nemovitosti. Tato nemovitost je pronajata jako autosalón společnosti Toyota Dolák s.r.o.

Penny Market Hostivice

Majetková účast (způsob držby)	Přímé vlastnictví nemovitosti fondem
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	1,01 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 718
Účel	nájem
WAULT	1,47
Klíčovní nájemci: Penny Market, s.r.o.	



Nemovitost je samostatně stojící objekt na okraji obce Hostivice, katastrální území Litovice. Stáří nemovitosti je 10 let. Na objekt jsou uzavřeny dvě nájemní smlouvy – se společností Penny Market s.r.o., členem obchodní skupiny REWE, která v objektu provozuje obchod s potravinami, a se společností M.U.S.P. a.s., která provozuje řeznictví. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny do roku 2024 a roku 2023.

Portfolio 5 supermarketů

Penny Market Ostrov nad Ohří

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,60 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 134
Účel	nájem
WAULT	3,84
Klíčovní nájemci: Penny Market s.r.o.	

BILLA Karlovy Vary

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,26 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 182
Účel	nájem
WAULT	1,96
Klíčovní nájemci: BILLA, spol. s.r.o.	

Penny Market Mariánské Lázně

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,36 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 167
Účel	nájem
WAULT	4,75
Klíčovní nájemci: Penny Market s.r.o.	

Společnost Retail Property Portfolio s.r.o. vlastní pronajaté nemovitosti v Horní Litvínově, Klášteci nad Ohří, Ostrově, Drahovicích a Mariánských Lázních. Jde o nebytové objekty určené pro provoz obchodů s potravinami. Prostory jsou v současnosti úplně obsazeny.

Penny Market Horní Litvínov

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,59 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 147
Účel	nájem
WAULT	2,93
Klíčovní nájemci: Penny Market s.r.o.	

Norma Klášterec nad Ohří

Majetková účast (způsob držby)	Majetková účast fondu v nemovitostní společnosti
LTV	0,00 %
Podíl na celkových aktivech fondu	0,29 %
Hrubá pronajímatelná plocha (m ²)	1 183
Účel	nájem
WAULT	5,73
Klíčovní nájemci: NORMA, k.s.	



RIZIKA

Existující rizika související s konkrétní nemovitostí v majetku Fondu

- S nájemcem nebytových prostor může být ukončena smlouva z důvodu prodloužení s úhradou nájemného.

Rizika vyplývající z investic do nemovitostí a nemovitostních společností

- Mohou to být například **rizika stavebních vad** nebo **ekologických zátěží** spojených s nemovitostí - toto riziko je však zajištěno kvalitním stavebním dozorem a odborným posouzením nemovitostí před jejich nabytím.
- Riziko **chybného ocenění nemovitosti** nebo **účasti v nemovitosti** je snižováno přísným výběrem znalců a odborníků, kteří sledují jejich stav, využití a další skutečnosti.
- Riziko **poklesu cen nemovitostí** je pravidelně vyhodnocováno výběrem odborníků, který nemovitosti průběžně přeceňuje.

Další rizika

- Dalšími riziky jsou riziko **úvěrové**, riziko **likvidity** a **operační** riziko.

Důležitá upozornění:

Před rozhodnutím investovat do podílového fondu by měl potenciální investor věnovat pozornost sdělení klíčových informací a statutu (prospektu) fondu. Před rozhodnutím investovat do fondu Conseq realitní věnujte pozornost investiční strategii tohoto fondu popsané ve statutu (prospektu) fondu. Informace uvedené v této zprávě mají pouze informační charakter a jejich účelem není nahradit sdělení klíčových informací nebo statut (prospekt) nebo poskytnout jeho kompletní shrnutí. Údaje o minulých kursech a výnosech uvedené v tomto dokumentu nelze považovat za indikátor budoucího vývoje. Hodnota investice do podílových fondů může s časem jak stoupat, tak i klesat a Conseq Investment Management, a.s., ani jiná osoba nezaručuje návratnost původně investované částky, nepřebírá odpovědnost za jednání učiněná na podkladě údajů v tomto dokumentu uvedených, ani za přesnost a úplnost těchto údajů, a doporučuje investorům konzultovat investiční záměry s odbornými poradci. Další informace, sdělení klíčových informací, kopie statutu (prospektu) fondu a poslední výroční a pololetní zprávy můžete (zdarma) získat v sídle společnosti Conseq Investment Management, a.s. nebo na www.conseq.cz.

KONTAKTUJTE NÁS

- fondy@conseq.cz
- +420 225 988 225
- www.conseq.cz