



Conseq realitní OPF je kvalitní nástroj pro investování do nemovitostí, který Vám umožní 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.	Minimální jednorázová investice:	10 000 Kč
Depozitář:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	Minimální pravidelná investice:	500 Kč měsíčně
Typ fondu:	speciální fond nemovitostí	Investiční horizont:	doporučení minimálně 5 let
Investiční zaměření:	investice do nemovitostí v ČR a ostatních zemích střední a východní Evropy	Vstupní poplatek:	maximálně 5 % (aktuálně 4 %) z hodnoty vydávaných podílových listů
Datum založení:	1. listopad 2007	Výstupní poplatek:	není
ISIN:	CZ0008472859	Manažerský poplatek:	1,5 % p.a.
Celková nákladovost hrazená z majetku fondu (TER) k 31. 12. 2019:	1,61 %	Obchodní dny:	poslední pracovní den každého kalendářního měsíce

INVESTIČNÍ CÍL FONDU

Zaměřujeme se na budování portfolia nemovitostí na atraktivních a dobře pronajimatelných místech v Praze a ostatních velkých městech ČR. Jádro investic do nemovitostí tvoří zejména objekty obchodu a služeb, dále obytné, rezidenční nebo administrativní reality, logistické a průmyslové parky, pozemky a nemovitosti určené k výstavbě a dalšímu rozvoji. Proto zamýšlíme minimálně 75 % nemovitostního portfolia fondu alokovat do těchto nemovitostí, které jsou velmi dobře likvidní a neohrožuje je pokles popřípadě volatilita výše nájemného jako v ostatních lokalitách.



PROČ NEMOVITOSTI? PROČ FOND?

- V kontextu historicky nízkých úrokových sazeb nabízí solidní výnosový potenciál.
- Vývoj není přímo závislý na finančních trzích, zlepši 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?

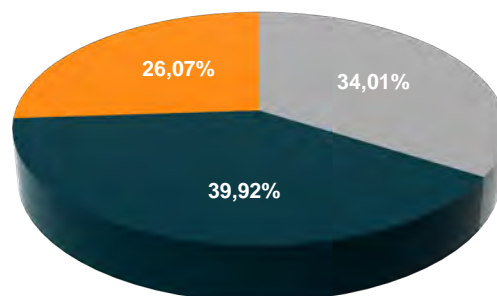
- Nemovitostem rozumíme. Conseq realitní má za sebou již dvanáct let úspěšné existence.
- Ani v nejtěžších letech 2009 a 2010 neklesla hodnota podílového listu pod svou úpisovou hodnotu.
- Skupina Conseq má již více než dvacetipětiletou historii a námi obhospodařované fondy patří ve srovnání s konkurencí k nejvýkonnějším.

ZÁKLADNÍ STATISTIKA K 30. 04. 2020

NAV CZK třídy (ISIN CZ0008472859)	2 869 499 691,33 CZK
NAV EUR třídy (ISIN CZ0008475654)	782 339,30 EUR
Celkové NAV v CZK	2 890 697 173,70 CZK
NAV na PL CZK třídy	1,3999 CZK
NAV na PL EUR třídy	0,1012 CZK
LTV*	19,97 %
WAULT**	2,75 let
Průměrný výnos nemovitostí	6,74 %
Podíl nemovitostní složky	69,57 %

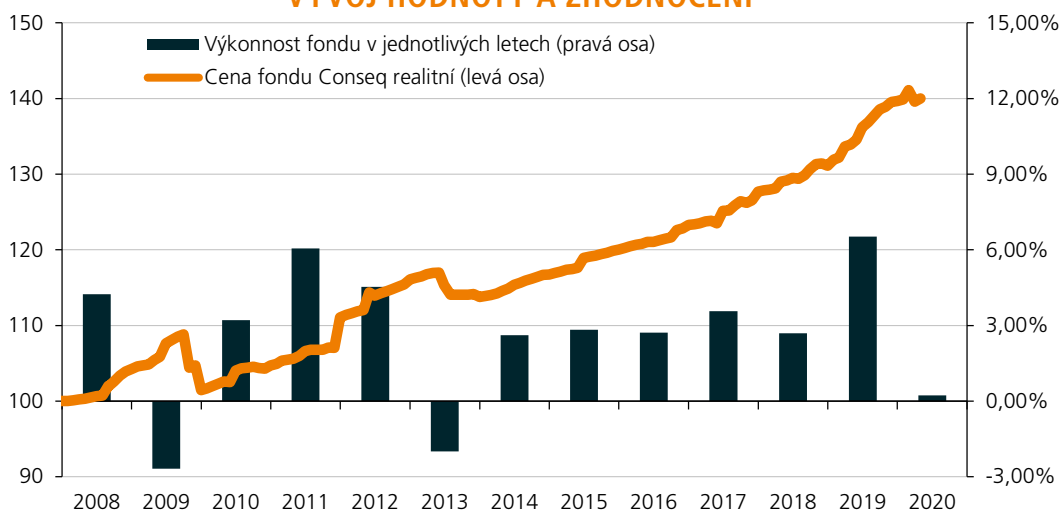
* podíl cizích zdrojů na hodnotě majetku fondu

** průměrná doba do konce nájemních smluv vyjádřená v letech

SLOŽENÍ NEMOVITOSTNÍHO PORTFOLIA
K 30. 04. 2020

■ Retail ■ Office ■ Industrial

VÝVOJ HODNOTY A ZHODNOCENÍ



KOMENTÁŘ PORTFOLIO MANAŽERA

Hodnota podílového listu korunové třídy Conseq realitního fondu se v březnu 2020 snížila o 1,1 %. Přestože se jedná o poměrně malý pokles hodnoty, který vymazává výnos pouze posledních tří měsíců hospodaření fondu a meziroční výkonnost fondu zůstává i po tomto poklesu na hodnotě přes 4,5 %, dovolujeme si předložit podrobnější komentář, který objasňuje důvody tohoto poklesu.

S ohledem na drastické omezení aktivity ve většině odvětví národního hospodářství, ke kterým došlo v návaznosti na opatření přijatá vládou ve snaze zamezit šíření Covid-19, rozhodlo představenstvo Conseq Funds investiční společnosti, jakožto obhospodařovatele a administrátora Conseq realitního fondu, požádat výbor odborníků o provedení mimořádného přecenění nemovitostního portfolia fondu k datu 31. 3. 2020.

Výbor odborníků konstatoval, že vzhledem k zmrzení nemovitostního trhu, a to jak v ČR, tak ostatních státech středoevropského regionu, na kterém od vypuknutí pandemie neprobíhají téměř žádné nové transakce, nelze s jistotou kvantifikovat pohyb hladiny tržních cen nemovitostí, resp. růst či pokles míry kapitalizace (nájemního výnosu). Výbor odborníků se přiklonil k názoru, že předpokládaný růst rizikové premie je plně kompenzován poklesem dlouhodobých bezrizikových výnosových měr, ke kterému dochází vlivem snížení základních úrokových sazeb a kvantitativním uvolňováním měnových politik, ke kterému přistoupila jak ČNB, tak ECB. V ocenění tedy nebylo přistoupeno k plošné změně kapitalizačních měr (nájemních výnosů). Naproti tomu výbor odborníků zohlednil riziko krátkodobého poklesu nájemního příjmu z nepotravinářských maloobchodních jednotek, ke kterému vzhledem k jejich nucenému uzavření s velkou pravděpodobností dojde. Dále výbor v modelu ocenění prodloužil předpokládanou dobu mezi koncem stávajících nájemních vztahů a uvažovaných nových nájemních vztahů, a to vzhledem k očekávanému zpomalení nájemní aktivity ve všech segmentech nemovitostního trhu.

Úpravou těchto parametrů ocenění klesla hodnota nemovitostního portfolia Conseq realitního fondu o necelá 3 %. Tento pokles byl ovšem částečně kompenzován zvýšením hodnoty vyjádřené v korunách měnově nezajištěné části portfolia nemovitostí, jejichž nájem je denominován v EURu, a to vlivem posílení směnného kurzu EURa vůči koruně.

Celkově tedy hodnota podílového listu Conseq realitního fondu poklesla pouze o 1,1 % meziměsíčně, meziročně fond i přes uvedený pokles zhodnotil prostředky klientů o 4,5 %.

PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ

Nacházíme se v mimořádné situaci, jejímž následkem dojde k pravděpodobně nejhlubšímu propadu světového HDP v moderních dějinách. Vzhledem k tomu, že tento propad je vyvolán jednorázovým šokem a nikoli systémovým selháním, a dále díky naprosto bezprecedentnímu rozsahu fiskálního a monetárního impulsu, ke kterému simultánně přistoupily téměř všechny vlády a centrální banky světa, lze očekávat, že se bude jednat pouze o krátkodobý propad trvající pouze dvě až tři čtvrtletí. Proto zatím nepředpokládáme, že recese přeroste v globální finanční krizi. S trochou štěstí může domácí realitní sektor toto období nejistoty přečkat bez hlubších otřesů. Opatrnost nám však vešla promítnout současnou nejistou situaci do ocenění aktiv Conseqrealitního fondu raději dříve, nežli později.

Conseq realitní fond vstupuje do tohoto období nejistoty ve výborné kondici. Naše portfolio je konzervativně oceněné, široce diverzifikované a nemovitosti jsou pronajaty ve většině případů dlouhodobě stabilním firmám, které s výjimkou nepotravinářského maloobchodu a stravování (na celkových nájmeh se podílí pouze 28 %) jsou současnou krizí dotčeny jen nepřímo. Nejhuře postižený sektor – ubytování / zábava není v portfoliu fondu zastoupen vůbec. Likvidní finanční aktiva fondu (bankovní depozita, nástroje peněžního trhu) ve výši 700 mil. Kč tvoří 22 % hodnoty fondu.

Předpokládáme, že současná nejistota na trhu přinese nové příležitosti, jež budeme díky silné hotovostní pozici moci využít.

INVESTICE REALIZOVANÉ K 30. 04. 2020

**Obchodní podíl (100 %) v nemovitostní společnosti
Retail Park Hradec Králové**

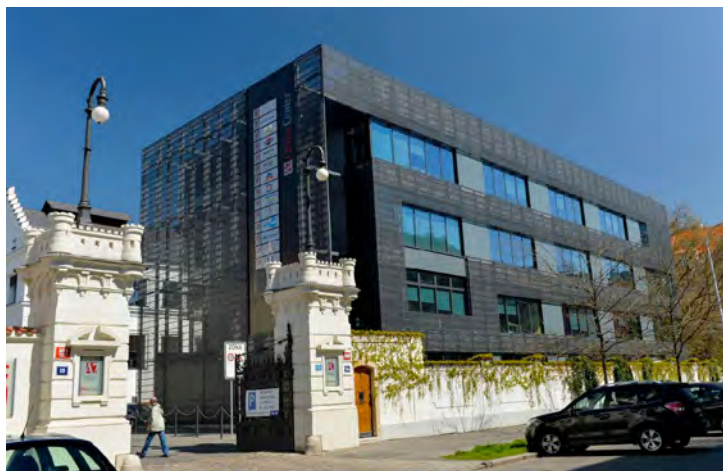
Hodnota majetkové účasti fondu:	519 653 090 CZK
Podíl na NAV fondu:	17,98 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	7,50 %

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 čtyř budov o celkové pronajimatelné ploše 21 025 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.

**Majetková účast (100 %) v nemovitostní společnosti
FHA Czech, s.r.o.**

Hodnota majetkové účasti fondu:	434 894 958 CZK
Podíl na NAV fondu:	15,04 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	6,40 %

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, které tvoří moderní administrativní a obchodní komplex A7 Office Center. Celkově jde o 4 budovy + 1 podzemní parkovací garáž. Nemovité 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.

**Majetková účast (90 %) v nemovitostní společnosti
Uničov park I, s.r.o. a Uničov park II, s.r.o.**

Hodnota majetkové účasti fondu:	272 269 727 CZK
Podíl na NAV fondu:	9,42 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	7,25 %

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 společnosti 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.

**Majetková účast (90 %) v nemovitostní společnosti
Karlovarská Park, s.r.o.**

Hodnota majetkové účasti fondu:	252 382 723 CZK
Podíl na NAV fondu:	8,73 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	7,00 %

Společnost Karlovarská Holding, s.r.o. vlastní skrze dceřinou společnost Karlovarská Park, s.r.o. jeden z nejmodernějších průmyslových areálů v České republice, Karlovarská Business Park. Tento průmyslový areál se nachází v těsné blízkosti pražského Městského okruhu, díky kterému je zajištěna skvělá dopravní dostupnost všech klíčových dálnic (D5, D1, D11, D6, D7, D8 a D10). Spojení s centrem Prahy zajišťuje nově vybudovaný tunel Blanka. Nájemní jednotky slouží pro účely logistiky, skladování, dále jako showrooms, kancelářské a průmyslové prostory. Hlavními nájemci jsou převážně silné mezinárodní společnosti jako např. Mercedes EvoBus, Lindab, Fresenius nebo LifeSport Kettler. Conseq realitní otevřený podílový fond drží ve společnosti Karlovarská Holding, s.r.o. 90% podíl, zbylých 10 % náleží investiční skupině Accolade.

**Obchodní podíl (100 %)
ve společnosti Retail Property Portfolio s.r.o.**

Hodnota majetkové účasti fondu:	154 676 000 CZK
Podíl na NAV fondu:	5,35 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	7,67 %

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

Administrativní budova v k.ú. Michle

Hodnota nemovitosti:	102 334 000 CZK
Podíl na NAV fondu:	3,54 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	5,75 %

Administrativní budova v katastrálním území Michle, obec Praha v ulici Hanusova má 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.

INVESTICE REALIZOVANÉ K 30. 04. 2020

Nebytová jednotka v bytovém domě k.ú. Kamýk

Hodnota nemovitosti:	79 950 000 CZK
Podíl na NAV fondu:	2,77 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	6,25 %

Nemovitost je nebytová jednotka v 1. NP v novém bytovém projektu v katastrálním území Kamýk, obec Praha 4. Celý projekt byl kolaudován v prosinci 2012. Na nebytový prostor je uzavřena nájemní smlouva se společností AHOLD Czech Republic, s.r.o. na 10 let, následně na dalších 5 let se společností Tesco Stores ČR, a.s.



Obchodní podíl (100 %) v nemovitostní společnosti Rutland Pardubice a.s.

Hodnota majetkové účasti fondu:	87 294 921 CZK
Podíl na NAV fondu:	3,02 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	6,15 %

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 Modá, UniCredit Bank a Kosme, s.r.o. Celková pronajímatelná plocha činí 3 619 m².

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 přeceňují.

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 statutu (prospektu) 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.

Obchodní budova v k.ú. Litovice

Hodnota nemovitosti:	70 711 000 CZK
Podíl na NAV fondu:	2,45 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	6,75 %

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.

Obchodní podíl (100 %) ve společnosti Auto real estate Tábor s.r.o. a Auto real estate ČB s.r.o.

Hodnota majetkové účasti fondu:	53 406 667 CZK
Podíl na NAV fondu:	1,85 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	Tábor 7,75%, ČB 7,5%

Fond poskytl úvěry dceřiným společnostem na pořízení nemovitostí. Tyto nemovitosti jsou pronajaty jako autosalóny společností Toyota Dolák s.r.o.

Nebytové prostory v polyfunkční budově v k.ú. Moravská Ostrava

Hodnota nemovitosti:	9 330 000 CZK
Podíl na NAV fondu:	0,32 %
Účel:	nájem
Očekávaný výnos p.a.:	7,00 %

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 nejsou od 1. 1. 2020 pronajaty.

KONTAKTUJTE NÁS

 fondy@conseq.cz
 +420 225 988 225

 www.conseq.cz