



# POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA PODFOND SPOLEČNOSTI  
SCHÖNFELD & CO NEMOVITOSTI SICAV, A.S. S NÁZVEM:

**Schönfeld & Co,**  
**podfond Prémiové nemovitosti**  
(dále jen „Podfond“)

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2023

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2023 až 30. 6. 2023

### A. ÚDAJE O PODFONDU

#### Název podfondu

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dne 15. června 2020.

#### ISIN

Třída I1 CZ0008045127

Třída P CZ0008045119

#### Sídlo

Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3

#### Další údaje

Cílem Podfondu je dlouhodobě dosahovat stabilního zhodnocení svěřených prostředků především prostřednictvím investování do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia prostřednictvím výběru vhodných investičních příležitostí na realitním trhu a efektivní správou s cílem maximalizovat ekonomickou výkonnost jednotlivých nemovitostních investic.

### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

#### Název fondu

Schönfeld & Co Nemovitosti SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1. dubna 2020, oddíl B, vložka 25235.

#### IČO

090 68 546

#### Sídlo

Příběnická 972/16, Žižkov, 130 00 Praha 3

#### Podfondy

Schönfeld & Co, podfond Prémiové nemovitosti (dále jen „Podfond“)

#### Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen “ZISIF”), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

#### Vedoucí osoby Fondu

Představenstvem Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s.

## C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

### Název společnosti

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

### IČO

248 37 202

### Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05

### Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 11. června 2020.

Dodatek č. 12 smlouvy o zastoupení při některých činnostech souvisejících s kolektivním investováním (ZISIF), prostřednictvím kterého byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byl uzavřen po skončení rozhodného období dne 1. července 2020.

## D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH PODFONDU

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

Portfolio manažerem Podfondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost. Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Jan Vedral, Mgr. Hana Blovská a Mgr. Ing. Petr Nemerád.

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním a administrací investičních fondů od roku 2011.

### Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích Podfondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

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

Finanční aktiva Podfondu spravují portfolio manažeri Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po

celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Investiční společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Investiční společnosti.

## **D. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU**

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

## **E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU**

**v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával**

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

## **F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

## **G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

**v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával**

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

## H. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

**pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2023, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období**

|  | <i>Datum pořízení</i> | <i>Podíl na hodnotě majetku Podfondu</i> | <i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i> | <i>Reálná hodnota k 30.06.2023 (v tis. Kč):</i> |
|--|-----------------------|--|------------------------------------|---|
|--|-----------------------|--|------------------------------------|---|

### Ostatní aktiva:

|               |      |       |        |        |
|---------------|------|-------|--------|--------|
| Reverzní REPO | 2023 | 3,95% | 35 000 | 35 014 |
|---------------|------|-------|--------|--------|

### Majetkové účasti:

|  |      |       |         |         |
|--|------|-------|---------|---------|
| Účast s rozhodujícím vlivem – Vršovické rezidence s.r.o. | 2022 | 3,51% | 54 366  | 100 910 |
| Účast s rozhodujícím vlivem – Platinium s.r.o.           | 2022 | 6,77% | 83 527  | 125 440 |
| Účast s rozhodujícím vlivem – REDA Real Estate Brno      | 2021 | 27,78 | 162 711 | 199 400 |

### Poskytnuté úvěry:

|  |      |        |         |         |
|--|------|--------|---------|---------|
| Poskytnutý úvěr Nidelva s.r.o. - Vršovické rezidence s.r.o.    | 2020 | 13,25% | 105 600 | 117 497 |
| Poskytnutý úvěr – RSCB U Hráze-VRR- Vršovické rezidence s.r.o. | 2021 | 1,55%  | 12 000  | 13 748  |
| Poskytnutý úvěr – REDA Real Estate Brno                        | 2021 | 8,85%  | 70 000  | 78 511  |
| Poskytnutý úvěr – Platinium s.r.o.                             | 2022 | 23,27% | 192 093 | 206 349 |

## I. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

**které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období**

Podfond nebyl za rozhodné období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

## J. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

## **K. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU,**

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

Za období 1. ledna 2023 – 30. června 2023 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 25 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 30. června 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 145 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 30. června 2023 činily náklady na služby auditora 83 tis. Kč.

## **L. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,**

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

### **Rizika související s deriváty**

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která rovněž plní funkci depozitáře nebo PPF Bank, a.s.

### **Kvantitativní omezení**

**zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu**

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

### **Kvantitativní omezení**

**zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu**

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

## Metody

**zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu**

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

- monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- monitorování událostí operačního rizika.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

## **M. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků**

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků

## **N. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU, které jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2023 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období**

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy 1 (ISIN CZ0008045127) 56 147 674 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 45 165 353 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2023 bylo v oběhu 655 747 129 ks investičních akcií třídy 1 Podfondu.

Podfond v rozhodném období emitoval v rámci třídy P (ISIN CZ0008045119) 10 000 ks investičních akcií a zároveň odkoupil 0 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2023 bylo v oběhu 10 000 ks investičních akcií třídy P Podfondu.

## **O. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

K 30. červnu 2023 připadl na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,3476 Kč.

## **P. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU**

| Podíl v % na aktivech celkem           | 30. června 2023 | 30. června 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Pohledávky za bankami                  | 4,73%           | 37,47%          |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 48,01 %         | 38,06%          |
| Poskytnuté úvěry                       | 46,92%          | 24,41%          |
| Ostatní aktiva                         | 0,34%           | 0,06%           |

## I. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

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

Podfond nesleduje žádný index.

## J. 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 Podfonde 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 Podfonde) a jako podíl na aktivech spravovaných Podfondem

Podfond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 40 925 925,93 Kč za 1.pol.2023, které tvoří 4,61% objemu aktiv Podfonde k 30.06.2023.

### Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

### Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Podfonde byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 30.červnu 2023 byl nevypořádan pouze obchod s protistranou a to s Českou spořitelnou, a.s. v objemu 35 000 000 Kč.

### Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

### Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

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

Kolaterál není opětovně použit.



## Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Podfondu

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

## Úschova kolaterálu obdrženého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Pro úschovu Kolaterálů využívá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

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

Podfond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

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

v členění podle Podfondu, Investiční 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 |
|------------------------|---------------|---|----------------|---|
| Česká Spořitelna, a.s. | 1 369 752,23  | 100%                                    | 7 167,50       | x   |

## Q. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONU

### ROZVAHA K 30. ČERVNU 2023

| <b>Aktiva</b>                              |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| tis. Kč                                    | 30. června 2023 | 30.června 2022  |
| <b>Pohledávky za bankami</b>               | <b>41 927</b>   | <b>258 414</b>  |
| v tom: a) splatné na požádání              | 6 913           | 3 364           |
| <b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b> | <b>416 105</b>  | <b>168 366</b>  |
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>        | <b>425 750</b>  | <b>262 4601</b> |
| <b>Ostatní aktiva</b>                      | <b>3 044</b>    | <b>425</b>      |
| <b>Aktiva celkem</b>                       | <b>886 826</b>  | <b>689 664</b>  |

| <b>Pasiva</b>  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| tis. Kč  | 30. června 2023 | 30.června 2022 |
| <b>Ostatní pasiva</b>  | <b>177</b>      | <b>4 810</b>   |
| V tom: c) zúčtování se státním rozpočtem                       | 5               | 0              |
| d) ostatní pasiva  | 172             | 4 803          |
| <b>Rezervy</b>   | <b>878</b>      | <b>427</b>     |
| Z toho na daně   | <b>878</b>      | 427            |
| <b>Kapitálové fondy</b>  | <b>733 825</b>  | <b>629 213</b> |
| <b>Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období</b> | <b>103 090</b>  | <b>41 485</b>  |
| <b>Zisk/ztráta za účetní období</b>                            | <b>48 855</b>   | <b>13 730</b>  |
| <b>Pasiva celkem</b>   | <b>886 826</b>  | <b>689 664</b> |

## II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

### A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ PODFOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

#### Vršovické Residence, s.r.o.

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, IČO: 17807255, se sídlem: Vyskočilova 1410/1, Michle, 140 00 Praha 4, vznikla fúzí dvou společností v majetku Podfondu, za první, **Nidelva s.r.o.** a za druhé, **RSBC U Hráze, s.r.o.**, s datem zápisu do Obchodního rejstříku 8.12.2022.

#### Bytový dům Norská

Nemovitostní společnost Vršovické Residence, vlastní nemovitost na adrese Norská 561, Praha – Vršovice a s ní související pozemek. V majetku Podfondu je tato nemovitost od akvizice nemovitostní společnosti Nidelva, s.r.o. dne 29.10.2020. Tyto nemovité věci jsou vedeny Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha, pro obec Praha, katastrální území Vršovice

Součástí pozemku je stavba s č. p. 561 bytový dům (dále "Bytový dům Norská"). Jedná se o secesní rohový řadový činžovní bytový dům se sedmi nadzemními podlažními a jedním podlažím podzemním, jehož stavba byla dokončena v r. 1910. V 1. až 6. NP se nacházejí byty dispozice 1+kk až 3+1, většinou do 100 m<sup>2</sup> užitné plochy. V 7. NP je provedena vestavba, ve které se nachází tři mezonetové byty. Celkem je v objektu 32 bytů.

V 1. PP Bytového domu Norská se nachází nebytový prostor přístupný z ulice a další nebytový prostor, která je v rekonstrukci. Jeho součástí je i prostor garáže. Zbývající část 1.PP tvoří sklepní prostory. V 1.NP se nachází vstupní prostory, v objektu funguje osobní výtah, obsluhující 1. až 6. NP. Směrem do vnitrobloku se v úrovni 1. PP nachází dvůr o výměře cca 50 m<sup>2</sup>.

Budova byla do měsíce října 2021, kdy byly zahájeny přípravné stavební a vyklízečské práce před plánovaným projektem celkové rekonstrukce vnitřních prostor, využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Většina bytových jednotek byla do této doby pronajata a pronajatý byl také jeden ze dvou nebytových prostor. V současnosti jsou nájemní smlouvy ukončeny výpovědí ze strany pronajímatele a budova je bez nájemníků.

Dokončení projektu rekonstrukce je plánováno na 3. čtvrtletí r. 2024.

## **Bytový dům U HRÁZE**

Nemovitostní společnost Vršovické Residence vlastní bytový dům na adrese U Hráze 455/23, 100 00 Praha 10, který je součástí pozemku parc. č. 764 a pozemku parc. č. 764 včetně všech součástí a příslušenství, vedený v katastrálním území Strašnice (dále „Bytový dům U Hráze“). Bytový dům společnost Vršovické Residence nabyla jako součást majetku nemovitostní společnosti RSBC U Hráze s.r.o. (akvizice Podfondem dne 27.1.2021) při její fúzi se společností Nidelva s.r.o. dne 8.12.2022.

Budova č.p. 455 má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží včetně částečně stavebně upraveného podkroví. Budova byla postavena dle poskytnutých informací v roce 1923. Od té doby prošla dílčími stavebními zásahy a v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům. Budova má 11 rezidenčních jednotek ve 2. až 5. podlaží.

Podfond získal 100% obchodní podíl ve společnosti RSBC U Hráze, s.r.o. na základě kupní smlouvy ze dne 27.1.2021. Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům.

V 1.PP se nachází sklepní prostory. V 1.NP se nachází průjezd a 2 nebytové komerční prostory (kavárna a vinárna). Příslušenstvím bytového domu je 5 garáží nacházejících se ve vnitrobloku budovy. Příjezd ke garážím je z ulice U Hráze průjezdem v 1.NP budovy.

Budova je v současné době využívána zejména pro bydlení jako činžovní bytový dům, přičemž většina bytových jednotek je pronajata. Pronajaté jsou také oba nebytové prostory. Jedná se o nemovité věci pro rezidenční využití v historickém objektu pro bydlení v bytech bytového domu s doplňkovými komerčními prostory. Pozemky jsou využity maximálně bez předpokladu dalšího stavebního rozvoje. Tvarové členění pozemkových součástí je běžné.

Pořízení nemovitostní společnosti bylo realizováno za účelem zhodnocení bytového domu formou rekonstrukce spojené s vestavbou mezonetových bytů v rámci půdních jednotek, částečné renovace bytů a společných nebytových prostor. V rámci přípravy projektu rekonstrukce bude Podfond zvažovat její samostatnou stavební realizaci nebo případný prodej nemovitostní společnosti vč. bytového domu zájemci, se očekávaným zhodnocením v podobě přípravy úplné stavebně-projektové dokumentace.

Budova bude provozována s pokračujícími příjmy z pronájmu nemovitosti i po dobu částečné rekonstrukce s plánovaným zahájením v r. 2024.

## **REDA Real Estate, s.r.o.**

Nemovitostní společnost Reda Real Estate s.r.o., IČO: 07756992, se sídlem: Hvězdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno (dále jen „Nemovitostní společnost REDA“) vlastní nemovitosti na adrese Hvězdoslavova 1456/55d, Slatina, 627 00 Brno a s ní související pozemky. Součástí areálu je jeden provozně-kompaktní objekt se skladovými, výrobními a administrativními prostory s celkovou užitnou plochou téměř 17 tis. m<sup>2</sup>. Skladba nájemních ploch – sklady: 9.580 m<sup>2</sup>, výroba: 2.934 m<sup>2</sup>, kancelář a zázemí: 4.257 m<sup>2</sup>, kantýna 82 m<sup>2</sup>. Společnost nabyl Podfond při akvizici dne 26.7.2021.

Součástí nemovitostí REDA je 13 m vysoký sklad; 8 m světlá výška skladu, výrobní haly 4 m a 5 m světlé výšky, 6 m vysoká balicí hala, kancelář třídy B prostory, sociální a hygienické prostory, a dále kancelář třídy A.

Nemovitostní společnost REDA má jediného dlouhodobého stabilního nájemce společnost REDA a.s. Společnost REDA je členem mezinárodní skupiny Paul Stricker Group, která se s obratem přesahujícím 80 mil. EUR stala jednou z nejrychleji rostoucích skupin na trhu reklamních a dárkových předmětů v Evropě.

Jedná se o prémiové nemovitost určenou pro výrobní, skladovací a logistické využití. Areál se nachází na výjezdu z krajského města Brna, cca 8 km východně od centra Brna, konkrétně v okrese ze Slatiny na okraji průmyslové zóny Černovická Terasa. Areál má výbornou dostupnost a efektivní dopravní spojení do centra Brna, napojení na obchvat města Brna a přímé připojení k dálniční síti ČR. V okolí areálu se nacházejí obchodní, skladovací a lehké výrobní prostory, okolní residenční bydlení jež má střední hustotu.

## **RSBC Platinum s.r.o.**

Nemovitostní společnost RSBC Platinum s.r.o., IČO: 10738754, se sídlem: Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4 vlastní nemovitost na adrese Veveří 3163/111, 616 00 Brno – Žabovřesky a s ní související pozemky, kterou Podfond nabyl při akvizici dne 29.8. 2022.

Jedná se o prémiovou komerční nemovitost převážně s kancelářskými plochami, s retailem v přízemí a s nadstandardními parkovacími kapacitami, umístěnou necelé 2 km od městského centra, konkrétně v Žabovřeskách, v residenční a administrativní části v severní půlce Brna.

Budova Platinum má šest nadzemních podlaží sestávajících z 8.107 m<sup>2</sup> kancelářské plochy, 810 m<sup>2</sup> obchodní plochy, 245 m<sup>2</sup> skladovacích prostor a 179 m<sup>2</sup> teras. K dispozici je celkem 165 parkovacích míst z nichž 58 je zastřešených, 65 z nich se nabízí pro veřejnost.

Kancelářské prostory jsou třídy A, tj. samozřejmostí jsou zdvojené podlahy s flexibilně umístitelnými floor-boxy, sprinklery nebo individuálně ovládané topení a chlazení. K vyššímu komfortu užívání přispívají také otevíratelná okna nebo 3 metry světlé výšky.


Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou, která dle názoru zpracovatele nejlépe odpovídá charakteru nemovitosti.

## B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

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

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 31. srpna 2023



.....  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu  
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva