



# Pololetní zpráva společnosti

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2019 do 30. 06. 2019

(„pololetní zpráva“)

## Obsah

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ....	1
za období od 1. 1. 2019 do 30. 06. 2019 .....	1
<b>A Základní údaje o emitentovi .....</b>	<b>4</b>
Fondový kapitál emitenta dle IFRS .....	4
Údaje o cenných papírech .....	5
<b>B Informace o podnikatelské činnosti emitenta .....</b>	<b>6</b>
<b>C Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019 .....</b>	<b>6</b>
Komentáře k účetním výkazům (neauditované).....	12
1 Vykazující jednotka .....	12
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	12
3 Významné události ve vykazovaném období .....	12
4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech .....	12
5 Sezónnost .....	13
6 Vykazování podle segmentů .....	13
7 Využití odhadů a úsudků .....	14
8 Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	14
8.1 Pozemky, budovy a zařízení .....	14
8.2 Investice do nemovitostí .....	15
8.3 Zásoby .....	15
8.4 Poskytnuté úvěry a zápůjčky .....	15
8.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	16
Krátkodobé.....	16
8.6 Přijaté úvěry a zápůjčky.....	17
8.7 Obchodní a jiné závazky .....	17
8.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	18
8.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky připadající na zakladatelské akcie (tzv. ostatní majetek fondu) .....	18
8.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup v rámci investičního majetku fondu ..	18
9 Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření.....	19
9.1 Tržby.....	19
9.2 Finanční náklady a výnosy .....	19
9.3 Ostatní služby .....	19
9.4 Ostatní náklady a výnosy.....	20
10 Odměny klíčového vedení.....	20
11 Zisk na akcii .....	20
12 Transakce se spřízněnými stranami .....	21
13 Řízení rizik .....	24
13.1 Typy podstupovaných rizik .....	24
13.1.1 Tržní riziko.....	24
13.1.2 Kreditní riziko.....	25
13.1.3 Likviditní riziko .....	25
13.1.4 Operační, právní a ostatní rizika .....	26
14 Události po rozvahovém dni .....	26
<b>D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí .....</b>	<b>26</b>
<b>E Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období .....</b>	<b>27</b>
<b>F Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával.....</b>	<b>27</b>
<b>G Prohlášení emitenta .....</b>	<b>27</b>

**V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:**

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb. o auditorech
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu
AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

Mezitímní účetní závěrka, která je vložena do pololetní zprávy, byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

Pololetní zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF vyskytuje se dále ve zprávě pod označením fond, nebo emitent.

## **A Základní údaje o emitentovi**

Název fondu:	<b>Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</b>
IČO:	<b>247 51 448</b>
LEI:	315700JRUT4BIO7B1X48
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 16570
Vznik:	21. 10. 2010
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	1.1.2019 – 30.06.2019
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

### **Fondový kapitál emitenta dle IFRS**

Výše fondového kapitálu:	379 392 613 Kč (30.06.2019)
z toho neinvestiční:	138 158 Kč
z toho investiční:	379 254 455 Kč

**Údaje o cenných papírech**

**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	20 000 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, na jméno, listinný cenný papír
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená
Počet akcií emitovaných v účetním období:	0 ks
Počet akcií odkoupených v účetním období:	0 ks

Práva spojená se zakladatelskou akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

**Výkonnostní investiční akcie:**

Počet akcií:	47 105 529 ks
Druh, forma, podoba:	výkonnostní investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008041530
Obchodovatelnost:	Výkonnostní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Počet emitovaných akcií v účetním období	0 ks
Počet odkoupených akcií v účetním období	0 ks

Práva spojená s výkonnostní investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

**Prioritní investiční akcie:**

Počet akcií:	27 000 000 ks
Druh, forma, podoba:	prioritní investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008042777
Obchodovatelnost:	Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné. Prioritní investiční akcie jsou od 24. 7. 2017 veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO PIA SICAV.
Počet emitovaných akcií v účetním období	0 ks
Počet odkoupených akcií v účetním období	0 ks

Práva spojená s prioritní investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

## B Informace o podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem činnosti emitenta je kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu prvního pololetí roku 2019 emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Investiční strategie emitenta se zaměřuje na dvě oblasti. Vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek zejména do sesterských společností, jejich předmětem činnosti je developerská činnost, tedy výstavba rezidenčních a komerčních nemovitostí. Emitent těmto společnostem poskytuje financování developerských projektů, zejména prostřednictvím úvěrů a zápůjček – v uplynulém pololetí roku 2019 emitent poskytl sesterským společnostem nové úvěry a zápůjčky v objemu 97,2 mil. Kč, zároveň sesterské společnosti splatily emitentovi úvěry a zápůjčky v objemu 36,5 mil. Kč. Další informace o transakcích se spřízněnými osobami poskytuje sekce 9 Komentářů k účetním výkazům dále. Emitent hodlá těžit ze zlepšující se kondice realitního trhu, která umožňuje inkasovat úroky při výhodných pevných úrokových sazbách. Druhou oblastí předmětu podnikání emitenta jsou přímé investice do nemovitého majetku, a to zejména do bytových a nebytových realitních komplexů, nicméně žádné takovéto investice nebyly ve sledovaném období realizovány. Ve sledovaném období emitent realizoval či držel zejména portfolio úvěrů a zápůjček do nemovitostních společností.

## C Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2019

V uplynulém pololetí účetního období 2019 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především úroky z poskytnutých úvěrů. K 30. 6. 2019 měl emitent celková aktiva ve výši 641 257 tis. Kč, z toho aktiva pocházející z investiční činnosti ve výši 641 119 tis. Kč a z neinvestiční činnosti 138 tis. Kč. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům akcií s právem na odkup činila ke dni 30. 6. 2019 379 254 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období činí zisk ve výši 11 136 tis. Kč. Pokud aktuální období srovnáme s minulým účetním obdobím (první polovinou roku 2018), vzrostla oproti tomuto období aktiva o cca 7 %, vlastní kapitál o cca 3 %. Hospodářský výsledek poklesl o cca 6 % - podrobnosti zobrazuje tabulka níže.

## Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2019	31/12/2018
<b>AKTIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím</b>			
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.5	138	138
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		138	138
<b>AKTIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>PASIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím</b>			
Zapisovaný základní kapitál	6.9	100	100
Nerozdělené výsledky		38	38
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		138	138
<b>PASIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná k držitelům akcií s právem na odkup</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	8.1	41 000	41 000
Dlouhodobé úvěry	8.3	543 951	496 875
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>584 951</b>	<b>537 875</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	8.3	10	10
Obchodní a jiné pohledávky	8.4	150	23
Daňové pohledávky	8.5	1 598	4 706
Krátkodobé úvěry		38 546	37 613
Peníze a peněžní ekvivalenty		15 850	20 898
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>56 168</b>	<b>63 250</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná k držitelům akcií s právem na odkup celkem</b>		<b>641 119</b>	<b>601 125</b>
<b>PASIVA přiřaditelná k držitelům akcií s právem na odkup</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Úvěry	8.6	124 499	91 125
Obchodní a jiné závazky	8.6	134 452	134 282
Odložený daňový závazek	8.6	1 137	1 145
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>260 088</b>	<b>226 552</b>

## POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	8.6	1 776	6 455
Úvěry a zápůjčky		-	-
Rezervy	8.7	-	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>1 776</b>	<b>6 455</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>261 864</b>	<b>233 007</b>
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům akcií s právem na odkup</b>		<b>379 254</b>	<b>368 118</b>
<b>PASIVA přiřaditelná k držitelům akcií s právem na odkup</b>		<b>641 119</b>	<b>601 125</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>641 257</b>	<b>601 263</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>641 257</b>	<b>601 263</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA</b>		<b>1,1033</b>	<b>1,0761</b>
<b>Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA</b>		<b>7,4188</b>	<b>7,198</b>



## Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)\*

k 30. červnu 2019

(v tis. Kč)

	Poznámka	30/06/2019	30/06/2018
Tržby		1	775
Náklady k tržbám		-	-
<b>Marže</b>		<b>1</b>	<b>775</b>
Všeobecné náklady		-941	-1 182
Úrokové náklady		-4 314	- 2 404
Úrokové výnosy		16 540	15 542
Ostatní finanční náklady		-140	- 146
Ostatní finanční výnosy		-	-
Ostatní náklady		795	-170
Ostatní výnosy		-	-
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>11 941</b>	<b>12 415</b>
Daň ze zisku		-805	- 507
<b>Zisk (ztráta) za rok</b>		<b>11 136</b>	<b>11 908</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>			
<b>Celkový úplný výsledek</b>		<b>11 136</b>	<b>11 908</b>

\*) Hospodářský výsledek byl dosažen pouze investiční činností

### Zisk na investiční akcií

Akcie PIA	0,0324	0,0344
Akcie VIA	0,2178	0,2331

## Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům akcií s právem na odkup (neauditovaný)

k 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

	2019	2018
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům akcií s právem na odkup k 1. lednu</b>	<b>368 119</b>	<b>351 901</b>
Emise investičních akcií	-	-
Odkup investičních akcií	-	-
Zvýšení/snížení čistých aktiv o celkový úplný výsledek	11 136	11 908
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům akcií s právem na odkup k 30. červnu</b>	<b>379 255</b>	<b>363 809</b>

## Výkaz peněžních toků

k 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30/06/2019	Pololetí končící 30/06/2018
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
<b>Zisk za období</b>		<b>11 136</b>	<b>11 908</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>			
Daňový náklad		805	507
Úrokové výnosy		-16 540	- 15 542
Úrokové náklady		4 314	2 204
Tvorba opravných položek		-841	- 4 565
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>- 1 126</b>	<b>- 5 287</b>
Změna stavu ostatních aktiv		1 312	-
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek		-140	2 134
Změna stavu obchodních a jiných závazků		- 2 569	1 081
Změna stavu zásob		-	-
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním</b>		<b>- 2 523</b>	<b>- 2 072</b>
Zaplacené daně ze zisku		- 485	- 2 464
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností</b>		<b>-3 008</b>	<b>- 4 536</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Změna stavu poskytnutých půjček		-32 600	- 38 987
Zaplacené úroky		1 500	3 837
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>- 31 100</b>	<b>- 35 150</b>
<b>Peněžní tok z finančních činností</b>			
Změna stavu Přijatých úvěrů a půjček		29 062	35 907
Zaplacené úroky		-2	- 57
<b>Čistý peněžní tok z finančních činností</b>		<b>29 060</b>	<b>35 850</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů</b>		<b>- 5 048</b>	<b>- 3 836</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<b>21 036</b>	<b>20 812</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>15 988</b>	<b>16 976</b>

## Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

### 1 Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond) se sídlem U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika a je nekonsolidovaná.

### 2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2018 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

### 3 Významné události ve vykazovaném období

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

### 4 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níže jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou finančních investic, které jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2018, a která je veřejně publikována.

Vysvětlující poznámky tak obsahují dostačující informace pro zajištění srovnatelnosti zkrácené rozvahy a zkrácené výsledovky s roční účetní závěrkou.

## 5 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 6 Vykazování podle segmentů

Z hlediska území jsou všechny operace fondu v České republice.

Investiční strategie fondu se zaměřuje na tři oblasti, ze kterých by mohly být odvozeny provozní segmenty:

- vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek do společností, jejichž předmětem činností je developerská činnost,
- přímé investice do podílů ve společnostech rozvíjejících developerské projekty,
- přímé investice do pozemků s developerským potenciálem.

V roce 2019 byly výnosy fondu tvořeny 100% (2018: 97%) výnosy z portfolia pohledávek, zisk ve 100% (2018: 100%) výši plynul také z portfolia pohledávek. Dále portfolio pohledávek představuje 91 % (2018: 89%) celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 3% (2018: 4%) a asi 6% (2018: 7%) je investice do nemovitostí (pozemek s očekávaným budoucím zhodnocením), v roce 2019 i 2018 tvoří tedy portfolio pohledávek hlavní část výnosů, zisku i aktiv.

Vedení Fondu stanovilo provozní segmenty na základě oblastí aktuální investiční strategie fondu. Investiční společnosti (vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí) jsou pravidelně předkládány informace ve formě výkazu finanční pozice a výkazu o úplném výsledku, tomu odpovídají i vykazované údaje.

Všechny výnosy segmentů vyplývají z externích prodejů, mezi segmenty nejsou žádné tržby.

Jako Ostatní jsou uvedeny zejména administrativní náklady, zůstatky bankovních účtů, obchodní pohledávky a závazky, a další aktiva nebo závazky, které nejsou reportovány ve vazbě na segmenty.

V tis. Kč k 30.6.2019	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	582 497	10	41 000	17 612	<b>641 119</b>
Celkové závazky	259 746	-	-	2 118	<b>261 864</b>
Tržby development	-	1	-	-	1
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní výnosy celkem	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-943	-943
Úrokové a ostatní finanční výnosy	16 540	-	-	-	16 540
Úrokové a ostatní finanční náklady	-4 455	-	-	-	-4 455
Změna reálné hodnoty majetku	797	-	-	-	797
<b>Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním</b>	<b>12 882</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-943</b>	<b>11 940</b>

<b>Daň</b>	-804	-	-	-	<b>-804</b>
<b>Ostatní</b>	-	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>12 078</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>- 943</b>	<b>11 136</b>

V tis. Kč k 31.12.2018	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	534 488	10	41 000	25 627	601 125
Celkové závazky	224 426	-	-	8 581	233 007
Tržby development	-	776	-	-	776
Náklady development	-	-802	-	-	-802
Ostatní výnosy celkem	-	-	-	88	88
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-5 226	-5 226
Úrokové a ostatní finanční výnosy	31 469	-	-	-	31 469
Úrokové a ostatní finanční náklady	-15 379	-	-	-	-15 379
Změna reálné hodnoty majetku	-	-	7 000	-	7 000
<b>Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním</b>	<b>16 090</b>	<b>-26</b>	<b>7 000</b>	<b>-5 138</b>	<b>17 926</b>
<b>Daň</b>	<b>-805</b>	<b>-</b>	<b>-350</b>	<b>-553</b>	<b>-1 708</b>
<b>Ostatní</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>15 285</b>	<b>-26</b>	<b>6 650</b>	<b>-5 691</b>	<b>16 218</b>

## 7 Využití odhadů a úsudků

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

## 8 Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 8.1 Pozemky, budovy a zařízení

Jednalo se o provozní majetek vykazovaný dle IAS 16 jako sklad pro účely provozu Fondu, který byl prodán a k 30. 6. 2019 Fond tento majetek již neeviduje.

## 8.2 Investice do nemovitostí

Jedná se zejména o pozemky v katastrálním území Chodov s vysokou pravděpodobností zástavby dle územního plánu a s umožněním mimo jiné také výstavbu administrativních budov, obchodů i bytů. Pozemky jako investice do nemovitostí jsou oceněny v reálné hodnotě. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku v období, kdy bylo provedeno přecenění. Fond dle statutu přeceňuje majetek na konci kalendářního roku, proto se hodnota této investice nezměnila.

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	8 000	8 000
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>41 000</b>	<b>41 000</b>

## 8.3 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Pozemky k výstavbě	-	-
Nemovitosti ve výstavbě	-	-
Nemovitosti dokončené k prodeji	10	10
<b>Zásoby celkem</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Zásoby jsou majetkem Fondu v rámci developerských projektů a jsou určeny k prodeji od samého počátku jejich existence. Zásoby jsou oceněny na nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Ocenění zásob představuje vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce subdodavatelů a úroky z úvěru poskytnutého na realizaci projektu, který byl již historicky splacen.

Snížení ocenění zásob na úroveň čisté realizovatelné hodnoty je zpravidla provedeno na bázi individuálního přecenění. Ztráta ze snížení hodnoty těchto zásob byla k 31.12.2018 vykázána výsledkově (jako náklad). Pokud následně dojde ke změně ekonomických podmínek a existuje důkaz o tom, že je čistá realizovatelná hodnota vyšší než pořizovací cena zásob, vykáže se storno původního snížení hodnoty (výsledkově, jako snížení nákladů).

## 8.4 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

<b>Dlouhodobé</b>		
<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	543 951	496 875
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>543 951</b>	<b>496 875</b>
<b>Krátkodobé</b>		
<i>v tis. Kč</i>	<b>30/6/2019</b>	<b>31/12/2018</b>

Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	38 546	37 613
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>38 546</b>	<b>37 613</b>

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku.

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení hodnoty dlouhodobých úvěrů.

Krátkodobé úvěry a zápůjčky jsou poskytnuty v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti.

Společnost se domnívá, že nenastane riziko splacení. V opačném případě by Fond na tyto rizikové úvěry a zápůjčky začal tvořit opravné položky.

## 8.5 Obchodní a jiné pohledávky

### Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2019	31/12/2018
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	13 093	13 934
Poskytnuté zálohy	-	841
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami	-	-
Ostatní pohledávky za třetími stranami	-	19 558
Daňové pohledávky DPH	1 748	-
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-13 093	-13 934
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>1 748</b>	<b>20 399</b>

Dlouhodobé pohledávky Fond nemá.

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota pohledávek z obchodních vztahů a jiných pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě.

V rámci ostatních pohledávek za spřízněnými stranami Fond eviduje pohledávky převážně z titulu postoupení. Detaily jsou uvedeny v bodu 9. jako transakce se spřízněnými osobami.

Většina pohledávek z titulu poskytnutých záloh na služby (stavební práce k projektu výstavby) byly převzaty fúzí se společností Riverside Apartments, s.r.o.



**8.6 Přijaté úvěry a zápůjčky**

<b>Dlouhodobé</b>		
<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	123 679	908
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	820	90 217
<b>Celkem</b>	<b>124 499</b>	<b>91 125</b>

Ve sledovaném období došlo k mírnému snížení hodnoty úvěrů a zápůjček přijatých od spřízněných stran – úročený závazek vůči společnosti PENTADOM spol. s r.o. byl v objemu 98 tis. Kč splacen, zároveň narostl o 10 tis. Kč z titulu úroků. Dále došlo k nárůstu úvěrů a půjček přijatých od třetích stran, a to z titulu nových čerpání úvěru od spol. AGATEAN INVESTMENT v objemu 29 mil. Kč, zbývající část nárůstu představují úroky.

Krátkodobé úvěry a půjčky přijaté fond nemá.

**8.7 Obchodní a jiné závazky**

<b>Krátkodobé</b>		
<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	181	171
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	428	640
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	-	4 500
Ostatní závazky za třetími stranami	1 167	1 120
Závazky vůči státu	-	-
Závazky vůči zaměstnancům	-	24
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>1 776</b>	<b>6 455</b>

<b>Dlouhodobé</b>		
<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Ostatní závazky za třetími stranami	133 471	133 301
Ostatní závazky	-	-
<b>Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>133 471</b>	<b>133 301</b>

Obchodní závazky též zahrnují závazky z titulu stavebních dodávek včetně pozastávek (zádržného) s odloženou splatností. Tyto závazky patří do kategorie obchodních závazků, které souvisejí s provozními náklady, jsou součástí pracovního kapitálu používaného během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, i když jsou splatné za více než dvanáct měsíců po rozvahovém dni.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky se spřízněnými osobami pak představují zejména závazky z titulu postoupení pohledávek a nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmens, s.r.o. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. postoupila na Convenio, pohledávku vůči společnosti Metrostav a.s. ve výši 4 500 tis. Kč, která byla v průběhu období splacena.

Ostatní závazky se spřízněnými osobami představují zejména závazky z titulu postoupení pohledávek v celkové výši 64 347 tis. Kč a dále závazky z titulu nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmens, s.r.o. ve výši 74 510 tis. Kč. Tyto ostatní závazky byly v průběhu sledovaného účetního období překlasifikovány na dlouhodobé závazky. Vzhledem k tomu, že jsou tyto závazky neúročené a jejich splatnost se předpokládá v roce 2020, jsou tyto závazky diskontovány na současnou hodnotu bezrizikovou úrokovou sazbou platnou ke dni vzniku těchto závazků. Celková hodnota těchto závazků ještě tedy zohledňuje výši efektivních úroků. Část těchto úroků vztahující se k minulým účetním obdobím byla promítnuta v rámci oprav minulých účetních období do nerozdělených zisků Fondu.

Vedení Fondu je toho názoru, že účetní hodnota závazků z obchodních vztahů a jiných závazků odpovídá jejich reálné hodnotě.

### **8.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu, na kterém jsou uloženy finanční prostředky ve výši 138 tis. Kč. Tyto prostředky představují tržní hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. 6. 2019 činí 15 988 tis. Kč

### **8.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky připadající na zakladatelské akcie (tzv. ostatní majetek fondu)**

K 30. 6. 2019 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 100 tis. Kč a nerozdělené výsledky 38 tis. Kč.

### **8.10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup v rámci investičního majetku fondu**

<i>v tis. Kč</i>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Kapitálové fondy	56 900	56 900
Dodatečně vložený kapitál	-40 548	-40 548
Opravy minulých let	3 166	3 166
Nerozdělené výsledky minulých let	348 601	332 382
Výsledek hospodaření	11 136	16 218
<b>Celkem</b>	<b>379 255</b>	<b>368 118</b>

Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na jejich odkup fondem, představují sumu závazků vůči akcionářům z budoucího odkupu investičních akcií, pokud o něj akcionáři požádají.

## 9 Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

### 9.1 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30/06/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Tržby z prodeje bytů	-	774
Tržby z poskytování souvisejících služeb	-	1
<b>Celkem</b>	-	<b>775</b>

Výnosy jsou při prodeji zásob uznány v okamžiku, kdy podstatná rizika a odměny z vlastnictví byly převedeny na kupujícího a Fond si nezachová pokračující manažerskou angažovanost v míře obvyklé spojované s vlastnictvím prodaných bytů, ani skutečnou kontrolu na těchto bytovými jednotkami. V současné době Fond nemá ve výstavbě žádné projekty.

Náklady spojené s prodejem bytů a nebytových prostor nebyly realizovány

### 9.2 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Úrokové náklady	-4 314	-2 404
Úrokové výnosy	16 540	15 542
Ostatní finanční náklady	-141	-145
Ostatní finanční výnosy	-	-
<b>Celkem</b>	<b>12 085</b>	<b>12 993</b>

Podstatnou část úrokových nákladů a výnosů dosahují úrokové náklady a výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám. Úroky z poskytnutých půjček spřízněným stranám jsou diskontovány tržní úrokovou sazbou včetně přírážky. Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 9.

### 9.3 Ostatní služby

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Náklady na odměny statutárního auditu	-105	-85
Právní a notářské služby	-26	-4
Odměna za výkon obhospodařování	-306	-306
Služby depozitáře	-182	-144
Ostatní osobní náklady	-2	-
Ostatní správní náklady	-322	-643
<b>Celkem</b>	<b>-943</b>	<b>-1 182</b>

Ostatní správní náklady Fondu tvoří zejména náklady na opravy a udržování budov, účetní, marketingové a zprostředkovatelské služby.

#### 9.4 Ostatní náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2019	Pololetí končící 30/06/2018
Ostatní náklady	797	-170
Ostatní výnosy	-	-
<b>Celkem</b>	<b>797</b>	<b>-170</b>

Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem řízení společnosti, jako je např. zprostředkovatelské služby, soudní poplatky, daň z nemovitosti a další služby. Podstatnou část ostatních nákladů tvoří rozpuštění opravných položek k uhrazeným pohledávkám.

#### 10 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárními řediteli a správní radě s výjimkou úplaty statutárnímu řediteli (Investiční společnosti), jemuž v souladu se statutem fondu a smlouvou o výkonu funkce náleží za obhospodařování majetku fondu a jeho administraci měsíčně:

- a) fixní odměna ve výši 45.000,-Kč za každý započatý kalendářní měsíc;
- b) odměna ve výši 80.000,- Kč za účetní závěrku v mezinárodních účetních standardech pro účely pololetní, resp. výroční zprávy pro každé kalendářní pololetí;

#### 11 Zisk na akci

Fond vydává (kromě zakladatelských akcií) dva druhy investičních akcií:

- Prioritní investiční akcie
- Výkonnostní investiční akcie

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci fondového kapitálu (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části fondového kapitálu připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p.a., které je zároveň jejich maximálním dosažitelným zhodnocením.

Změna fondového kapitálu společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na fondový kapitál prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p.a. Zbývající změna fondového kapitálu společnosti se přiřazuje na fondový kapitál výkonnostních investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie.

Cílové zhodnocení 5,1 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií (5,1 % p.a.) je podmíněno dostatečným zhodnocením fondového kapitálu společnosti, případně existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Pro účely výpočtu zisku na akcii je nezbytné provést přepočtení počtu výkonnostních akcií na jejich ekvivalent v prioritních investičních akciích. Přepočtení na upravený počet prioritních investičních akcií byl zvolen z důvodu, že prioritní investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Přepočtení bylo provedeno na základě poměru hodnot jednotlivých druhů akcií určených k 30.6.2019 a 30.6.2018.

Hodnoty akcií k 30.6.2019:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 1,1033 Kč

Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) = 7,4188 Kč

Celkový zisk za účetní období: 11 135 906 Kč

Zisk přiřaditelný prioritním investičním akciím: 874 683,54 Kč

Zisk přiřaditelný výkonnostním investičním akciím na základě přepočtu: 10 261 222,83 Kč

Celkový přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií 343 746 577 ks

Přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 27 000 000 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výkonnostních investičních akcií: 47 105 529 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výkonnostních investičních akcií jako ekvivalent prioritních investičních akcií: 316 746 577 ks

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období:

Nebyly realizovány

Zisk na prioritní investiční akcii: 0,0324 Kč/akcie

Zisk na výkonnostní investiční akcii: 0,2178 Kč/akcie

Hodnoty akcií k 30.6.2018:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 1,0498 Kč

Hodnota jedné výkonnostní investiční akcie (VIA) = 7,1216 Kč

Celkový zisk za účetní období: 11 908 321 Kč

Zisk přiřaditelný prioritním investičním akciím: 927 779,21 Kč

Zisk přiřaditelný výkonnostním investičním akciím na základě přepočtu: 10 980 541,67 Kč

Celkový přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 346 552 996 ks

Přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 27 000 000 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výkonnostních investičních akcií: 47 105 529 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výkonnostních investičních akcií jako ekvivalent prioritních investičních akcií: 319 552 996 ks

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období:

Nebyly realizovány

Zisk na prioritní investiční akcii: 0,0344 Kč/akcie

Zisk na výkonnostní investiční akcii: 0,2331 Kč/akcie

## 12 Transakce se spřízněnými stranami

Společnost Convenio, fond s proměnným základním kapitálem je společností ovládanou, jejímž cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby.

Osobou ovládající je společnost Sekyra Group Real Estate SE se sídlem U Sluncové 666/12a, Praha 8, která má 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby.

Údaje o půjčkách jsou uváděny včetně již historicky naběhlého a dosud nesplaceného příslušenství a jsou diskontovány tržní úrokovou sazbou včetně přírážky.

<b>Ostatní výnosy</b>				
<i>v tis. Kč</i>			<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE	Postoupení pohledávky	ne	-	-
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group, a.s.	Převzetí dluhu, převod jednotky	ne	-	-
<b>Celkem</b>			<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní náklady</b>				
<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE	Postoupení pohledávky	ne	-	-
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group, a.s.	Nákup služeb, postoupení pohledávky	ne	-	315
<b>Celkem</b>			<b>-</b>	<b>315</b>
<b>Výnosy z úroků</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE		ne		-
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group, a.s.	Úvěr, zápůjčka	ne		5 064
QUATRODOM, spol. s r.o.	Úvěr, půjčka	ne		4 258
Nové Tuhnice s.r.o.	Úvěr	ne		1 063
Konsorcium Rohan s.r.o.	Úvěr, půjčka	ne		3 070
Belárie Real Estate, s.r.o.	Úvěr	ne		977
Tandem One, s.r.o.	Úvěr	ne		522
Tandem Two, s.r.o.	Úvěr	ne		505
HROTANO CZECH, s.r.o.	Úvěr	ne		7
Rohan Three, s.r.o.	Úvěr	ne		78
<b>Celkem</b>				<b>15 544</b>
<b>Náklady úroků</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>

## POLOLETNÍ ZPRÁVA SPOLEČNOSTI

<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE	Postoupení pohledávky	ne	-	-
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
PENTADOM, spol. s r.o.	Zápůjčka	ne		56
<b>Celkem</b>			-	<b>77</b>
<b>Závazky z obchodního styku</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group, a.s.	Nákup služeb	ne		171
<b>Celkem</b>			-	<b>171</b>
<b>Ostatní závazky</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE	Postoupení pohledávky, převod podílu	ne		134 282
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Konsorcium Rohan s.r.o.	Postoupení pohledávky	ne		4 500
<b>Celkem</b>				<b>138 782</b>
<b>Půjčky přijaté</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Mateřský podnik</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group Real Estate SE	Převod podílu	ne	-	-
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
PENTADOM, spol. s r.o.	Zápůjčka	ne	820	908
<b>Celkem</b>				<b>908</b>
<b>Půjčky poskytnuté</b>			<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<i>Ostatní spřízněné strany</i>	<i>Typ smlouvy</i>	<i>Zajištění</i>		
Sekyra Group, a.s.	Úvěr, zápůjčka	ne	192 516	163 766
Tandem One, s.r.o.	Úvěr	ne	19 580	19 103
Tandem Two, s.r.o.	Úvěr	ne	18 966	18 510
Konsorcium Rohan s.r.o.	Úvěr, půjčka	ne	121 657	125 762

Belárie Real Estate, s.r.o.	Úvěr	ne	58 631	51 284
Nové Tuhnice s.r.o.	Úvěr	ne	42 200	40 756
QUATRODOM, spol. s r.o.	Úvěr, půjčka	ne	136 337	132 639
Smíchov č.p. 125 (Rohan Three, s.r.o.)	Úvěr, zápůjčka	ne	2 065	2 038
HROTANO CZECH, s.r.o.	Úvěr	ne	531	527
<b>Celkem</b>			<b>592 483</b>	<b>554 385</b>

Závazky nejsou zajištěny, vypořádání se předpokládá úhradou dluhu.

### 13 Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrac e
pozemky	tržní		33 000	5,15%
pozemky	tržní		8 000	1,25%
pozemky	tržní		10	0,00%
běžný účet	kreditní	Unicredit Bank	124	0,02%
běžný účet	kreditní	Unicredit Bank	15 726	2,45%
úvěry krátkodobé	kreditní, úrokové	Nové Tuhnice, Smíchov č. p. 125	38 546	6,01%
úvěry dlouhodobé	kreditní, úrokové	Sekyra Group, a.s., Tandem two, QUATRODOM, Konsorcium Rohan, Tandem One, Belárie Real Estate, Smíchov č. p. 125, HROTANO CZECH	543 951	84,84%
ostatní	kreditní	Ostatní pohledávky	1 762	0,27%
celkem			641 119	100%

#### 13.1 Typy podstupovaných rizik

##### 13.1.1 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn, apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na



hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí. Riziko považujeme za nízké.

**Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč**

	<b>Hodnota*parametr</b>	<b>Zisk a ztráta</b>	<b>Vlastní kapitál</b>
riziko ceny nemovitostí	41 010*15%	6 152	-
úrokové riziko úvěrů	543 951*1%	-	-

**13.1.2 Kreditní riziko**

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k významnému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu hlavním rizikem a vzhledem výši prostředků na běžných účtech nízké.

**Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč**

	<b>Úvěry</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>Běžné účty</b>	<b>Celkem</b>
Standartní	582 497		15 850	598 347
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
<b>Celkem</b>	<b>582 497</b>	<b>0</b>	<b>15 850</b>	<b>598 347</b>

**13.1.3 Likviditní riziko**

Je schopnost fondu dostát svým závazkům, čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků, a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci, kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

**Likviditní riziko – splatnost aktiv**

a) bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	38 546	0	543 951	582 497
Plovoucí kupon	0	0	0	0

b) finanční deriváty v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	0	0	0	0
Plovoucí kupon	0	0	0	0

**13.1.4 Operační, právní a ostatní rizika**

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

**14 Události po rozvahovém dni**

V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této mezitímní účetní závěrce.

**D Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí**

V dalším průběhu roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že bude ze strany dlužníků pokračováno v čerpání z uzavřených rámcových úvěrových smluv, čímž bude v absolutních hodnotách navyšována nepřímá expozice vůči nemovitostnímu trhu v České republice.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia pohledávek a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond není vystaven významnému reinvestičnímu riziku, neboť sazby z těchto reinvestic jsou fixovány rámcovými smlouvami o úvěru, které jsou postupně čerpány. Rovněž nové smlouvy o úvěru lze uzavírat za obdobných úrokových sazeb.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu a zvyšování úrokových sazeb ze strany Česká národní banky. V případě přehřátí realitního trhu a následného zpomalení tempa růstu trhu hrozí za určitých okolností zpomalení tempa splácení poskytnutých úvěrů emitentem a jejich příslušenství. Případným rizikem je i nesolventnost dlužníků emitenta.

## E Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov. V průběhu sledovaného období došlo k jedné změně statutu fondu a to z důvody změny auditora fondu, kterým je nyní společnost EDM Utilitas Audit, s.r.o.

## F Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

**Název:** UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
**IČ:** 64948242  
**Sídlo:** Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092  
**Výkon činnosti depozitáře pro fond:** celé sledované období

## G Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta.

**Zpracoval:** Mgr. Robert Robek  
**Funkce:** pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
 AVANT investiční společnost, a.s.  
**Dne:** 27. 9. 2019

**Podpis:**

