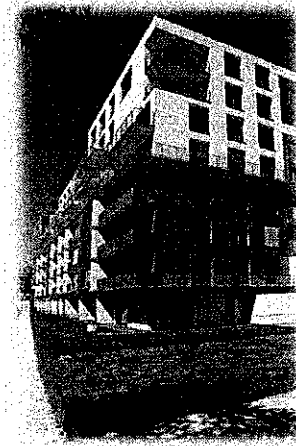
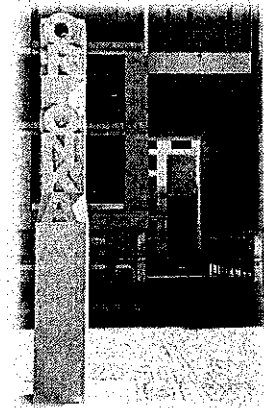
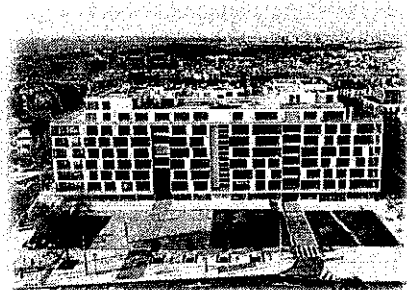


## VÝROČNÍ ZPRÁVA INVESTIČNÍHO FONDU

CONVENIO,  
UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ  
FOND, A.S.



k 31. prosinci 2013

## Obsah

1.	O společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.	4
2.	Představenstvo a dozorčí rada Fondu	6
2.1	Představenstvo k 31. 12. 2013	6
2.2	Dozorčí rada k 31. 12. 2013	7
3.	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku	8
3.1	Činnost fondu v kalendářním roce od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013	8
3.2	Hospodaření fondu v období od 01. ledna 2013 do 31. prosince 2013	8
3.3	Stav majetku	9
3.4	Výhled pro období 1/2014 až 12/2014	9
4.	Zpráva dozorčí rady Fondu	10
5.	Charakteristika Fondu	11
5.1	Základní údaje o fondu	11
5.2	Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během kalendářního roku	12
5.3	Údaje o investiční společnosti, která v kalendářním roce obhospodařovala fond	12
5.4	Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek	13
5.5	Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách, portfolio manažerech fondu a členech výboru odborníků	13
5.6	Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na fondu	14
5.7	Údaje o osobách, na kterých měl Fond kvalifikovanou účast	14
5.8	Údaje o osobách, které byly s fondem personálně propojené	14
5.9	Údaje o osobách, které jednaly v rozhodném období s fondem ve shodě a které nejsou uvedeny výše	16
5.10	Údaje o všech depozitářích fondu	16
5.11	Údaje o všech osobách zajišťujících úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu	16
5.12	Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro fondy kolektivního investování obhospodařované fondem	16
5.13	Údaje o dni, kterým končí doba, na kterou byl fond založen	16
5.14	Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu, jehož se spor týká	16
5.15	Údaje o aktivech fondu zatížených právy třetích osob	16
5.16	Údaje o vývoji akcií investičního fondu	17
5.17	Údaje o identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu	17
5.18	Údaje o všech vyplacených výnosech na jednu akcii	17
5.19	Údaje o počtu emitovaných akcií	18
5.20	Údaje o kapitálu připadajícím na jednu akcii	18
5.21	Údaje o skladbě majetku v portfoliu	18
5.22	Údaje o úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku investičního fondu	18
5.23	Údaje o úplatě za výkon depozitáře	18
5.24	Údaje o vlastním kapitálu investičního fondu a vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii za poslední tři uplynulá období	19
5.25	Náležitosti výroční zprávy podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů	19

VI.	Seznam příloh .....	21
-----	---------------------	----

## 1. O společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s

Po dokončení vnitrostátní fúze se společností Rezidence Korunní, s.r.o., která byla vlastníkem rozestavěného luxusního bytového komplexu v atraktivní lokalitě pražských Vinohrad, společnost projekt dokončila a úspěšně zkolaudovala. Nyní pokračuje v prodeji dokončených bytových i nebytových jednotek. Projekt ideálně vyjadřuje kosmopolitní povahu města a zároveň respektuje soukromí, které je pro každého z nás tak důležité! Nabídka obytných domů uspokojí každého zájemce. Budoucí obyvatelé novostaveb uvnitř naleznou dvůr s vodní plochou, zelení a lavičkami. Ze dvora je přímý vstup do jednotlivých součástí komplexu. Další odpočinkový prostor nabízí roh ulic Korunní a Říčanská. Toto místo, jež může sloužit pro společenské setkávání lidí, nabízí další stromy, zatravněné plochy, veřejná osvětlení a místa k posezení.

Najdete zde nadstandardní bytové jednotky, které splní Vaše nejnáročnější přání. Součástí nabídky jsou rovněž ateliéry. Bydlet můžete v jedné z celkových třech částí novostavby:

### **Boulevard, Villa či Industrial.**

#### **BOULEVARD**

Severní část komplexu nových bytů na Vinohradech zvaná Boulevard přiléhá k ulici Korunní. Je tvořena osmipatrovým bytovým domem s balkony. Zájemci o moderní bydlení v Praze zde ocení nejen vnitřní prostorové řešení a vybavení, ale také výhledy na Strašnice, Bohdalec, Vršovice, Nusle, Pankrác či Vinohrady. Zejména ve večerních hodinách upoutá nádherně osvětlená Žižkovská televizní věž.

Bydlení v některém z nově postavených bytů komplexu Boulevard je jedinečnou možností, jak bydlet v nadstandardním bytu v Praze za přiměřenou cenu. Těšit se zde můžete nejen z prestižní lokality a architektonicky zdařilého projektu, ale také z genia loci, který zde zůstal zachován.

#### **VILLA**

Východní a jižní část Rezidence Korunní, jež nese název Villa, je určena nadstandardnímu bydlení. Její výška se postupně svažuje směrem k ulicím Hradešinská a Říčanská a ve svém nejnižším bodě citlivě naváže na stávající zástavbu městských vil, které na Vinohradech vznikly na začátku minulého století.

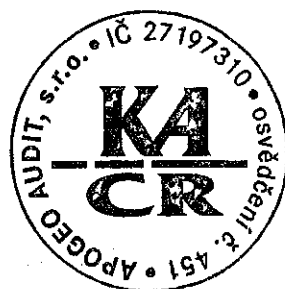
Jak už její název napovídá, Villa odkazuje na tradici luxusního městského bydlení v Praze. Villa uspokojí ty, kterým jde kromě kvality bydlení i o styl, eleganci a nadčasovost. Pokud hledáte luxusní byty v Praze na Vinohradech, tak si z nabídky nových bytů v komplexu Villa určitě vyberete.

#### **INDUSTRIAL**

Západní nadstandardní část Rezidence Korunní – Industrial – sousedí se stávajícím bytovým projektem Korunní dvůr, který si ke svému bydlení již vybraly dvě velmi známé osobnosti, jako jsou například miss České republiky za rok 2004 Jana Doleželová, módní návrhářka Beata Rajská či fotbalista Patrik Berger.

Industrial se odlišuje svým technickým pojetím nadstandardního bydlení, jako jsou např. hliníková okna a kovové zárubně. Přesto nejsou nové byty v komplexu Industrial cihladné, studené nebo strohé. Naopak. Jak je

u bydlení obvyklé, krása je v detailu. A ten je v případě nových bytů projektu Industrial klíčový. Byty v komplexu Industrial doporučujeme zájemcům o moderní a luxusní bydlení v Praze s charakterem. Tuctovost zde rozhodně nehledejte.



## 2. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

### 2.1 Představenstvo k 31. 12. 2013

předseda představenstva: **Luděk Sekyra**

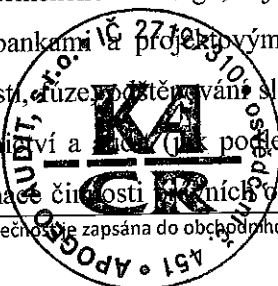
Zakladatel, předseda představenstva a vlastník společnosti Sekyra Group, a.s., která se později profilovala jako manažerská společnost v rámci nově vzniknuvšího holdingu Sekyra Group Real Estate N. V. Statutární zástupce a majoritní vlastník mateřské holdingové společnosti, působí jako jednatel resp. člen představenstva v projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu, kde je zodpovědný za strategické řízení společnosti, vedení klíčových jednání s bankami a investory a přijímání strategických rozhodnutí ohledně struktury celého holdingu. Dále se svým spolurozhodováním podílí na plánování a realizaci akvizic a určování strategie prodeje rozpracovaných i dokončených projektů.

člen představenstva: **Leoš Anderle**

Jako ředitel pro development a člen představenstva manažerské společnosti Sekyra Group, a.s. působí v holdingu od roku 2000, je statutárním zástupcem, jednatelem resp. členem představenstva v projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu. V rámci celého holdingu je zodpovědný za řízení projektů rozvoje velkých území (tzn. Rohanský ostrov, Smíchov City, Žižkov City); řízení pracovních týmů v rámci jednotlivých projektů rezidenčního i komerčního developmentu, koordinaci veškerých vztahů s municipalitami a orgány státní správy v oblasti developmentu; koordinaci veškerých vztahů s architekty a dodavateli stavebních prací včetně organizace výběrových řízení; řízení úseku marketingu; řízení prodeje nových bytů a komerčních budov a vedení jednání s nájemci vybudovaných kancelářských prostor. Dále je spoluodpovědný za určování rozvojové strategie společnosti; akvizice/divestice, jednání s investory a jednání s bankami při zajišťování projektového financování.

člen představenstva: **Ondřej Valenta**

Jako statutární zástupce působící od roku 2007 na pozici finančního a provozního ředitele, člen představenstva manažerské společnosti Sekyra Group, a.s., jednatel resp. člen představenstva v řadě projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu, který je svým jednáním zodpovědný za plánování, organizaci a efektivitu chodu nizozemského holdingu; zajišťování holdingového a projektového financování; koordinace vztahů a jednání s bankami a projektovými investory; řízení procesu postupné restrukturalizace holdingu (přeměny společnosti, fúze, oddělování, sloučení ad.); řízení daňové struktury holdingu (na všech úrovních holdingu); účetnictví a řízení (tak podle IFRS tak podle českých standardů); řízení oddělení vnitřního controllingu; koordinace činnosti jednotlivých oddělení (na všech úrovních holdingu);



řízení každodenní operativy (na všech úrovních holdingu). Dále se spolu s ostatními členy představenstva podílí na určování rozvojové strategie společnosti, akvizicích a jednání s holdingovými investory.

## 2.2 *Dozorčí rada k 31. 12. 2013*

Akcionář Fondu jmenoval do dozorčí rady kvalifikované osoby se zkušenostmi s řízením společností, právním prostředím a řízením nemovitostních projektů.

předseda dozorčí rady:

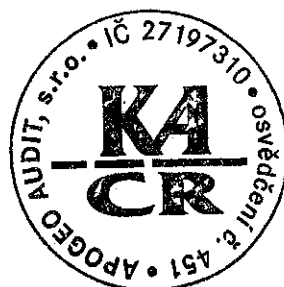
Libuše Sekyrová

člen dozorčí rady:

Věra Sekyrová Terzijská

člen dozorčí rady:

Marie Prokūpková



### 3. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku

#### 3.1 Činnost fondu v kalendářním roce od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013

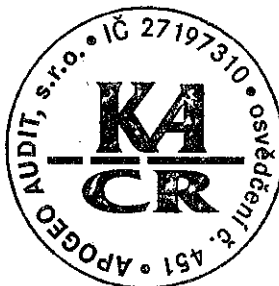
Fond v kalendářním roce 2013 pokračoval v prodeji bytových i nebytových jednotek v rezidenčním komplexu „Rezidence Korunní“ na pomezí ulic Korunní a Říčanská. Celý bytový komplex obnáší 297 jednotek z toho 285 bytů a atelierů, 7 jednotek o jediné místnosti – komor, 1 jednotky o jediné místnosti – sklad, 3 jednotek – komerční prostor a 1 nebytové jednotky – jako prostor s parkovacími stánkami a skladovacími prostory. Fond realizoval v průběhu roku prodeje jednotlivých bytových a nebytových jednotek zejména ve spolupráci se společnostmi Sekyra Group, a.s., a společností Lekvi, a.s.. K 31. 12. 2013 zbývá k prodeji 26 bytových jednotek a atelierů, 6 nebytových jednotek a 19 garážových stání.

Dále se fond zaměřil na rozšíření aktiv fondu a na základě smluv o postoupení pohledávek nakoupil půjčky za společnostmi, s nimiž tvoří konsolidovaný celek v celkové výši 156 697 tis. Kč.

#### 3.2 Hospodaření fondu v období od 01. ledna 2013 do 31. prosince 2013

Fond zpracoval o svém hospodaření účetní závěrku za období od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2013 („dále účetní období“), včetně přílohy, zprávy o vztazích a dalších dokumentů dle legislativy České republiky a dalších požadavků ČNB. Výsledky hospodaření Fondu a související dokumenty byly ověřeny auditorskou společností APOGEO audit s. r. o., Koněvova 2660/141, Praha 3, 130 00, IČ 271 973 10, která vydala k předložené účetní závěrce výrok, který je součástí této Výroční zprávy Fondu.

Fond v účetním období vykázal ztrátu ve výši 23 580 tis. Kč, která vycházela z odpisu oceňovacího rozdílu za prodané bytové jednotky.





### 3.3 Stav majetku

#### Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2013 celková aktiva v celkové částce 516 803 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami splatnými na požádání ve výši 58 678 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 156 697 tis. Kč, dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 254 134 tis. Kč a stavem ostatních aktiv ve výši 46 778 tis. Kč, která tvoří zejména pohledávky za prodané byty a náklady a příjmy příštích období ve výši 516 tis. Kč.

#### Pasiva

Celková pasiva Fondu v rozvaze k 31. prosinci 2013 činila 516 803 tis. Kč, která jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 50 000 tis. Kč, nerozděleným ziskem ve výši 226 021 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 57 040 tis. Kč, ostatními závazky ve výši 173 413 tis. Kč a oceňovacím rozdílem ve výši 32 080 tis. Kč a v neposlední řadě ztrátou fondu za vykazované účetní období ve výši 23 580 tis. Kč

### 3.4 Výhled pro období 1/2014 až 12/2014

Jako své hlavní cíle si Fond pro nadcházejících 12 měsíců roku 2014 vytyčil prodej zbývajících počtu bytových a nebytových jednotek z rezidenčního projektu „Rezidence Korunní“. Dále Fond připravuje v rámci rozložení aktiv fondu nákup obchodního podílu společností Riverside Apartmets, s.r.o. z portfolia skupiny, který v roce 2014 zahájil výstavbu bytového domu pro sociální bydlení.

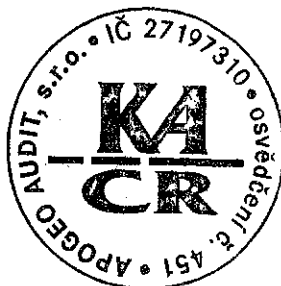
V Praze dne 28. dubna 2014



Luděk Sekyra

předseda představenstva

Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

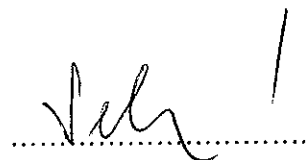


## 4. Zpráva dozorčí rady Fondu

### Vyjádření dozorčí rady Fondu k účetní uzávěrce Fondu za účetní období od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2013 (dále „účetní období“) a návrhu na rozdělení zisku

Dozorčí rada na svém zasedání dne 28. dubna 2014 přezkoumala účetní uzávěrku Fondu za účetní období, zejména výši a strukturu aktiv a pasiv, tvorbu hospodářského výsledku za účetní období. Na základě předložených účetních výkazů, účetní uzávěrky a auditu, zpracovaného firmou Apogeo Audit s.r.o., Koněvova 2660/141, Praha 3 - Žižkov, 130 83, IČ 271 97 310, dospěla k závěru, že údaje jsou v souladu s podmínkami pro vedení účetnictví a účetní závěrka odráží finanční situaci i hospodaření Fondu. Dále konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období žádná újma v souvislosti se smlouvami a dohodami uzavřenými mezi propojenými osobami. Po ověření celého komplexu dalších doplňujících údajů doporučuje dozorčí rada akcionářům Fondu, aby při výkonu působnosti valné hromady schválili účetní závěrku za účetní období a rozhodli o úhradě ztráty tak, jak bylo navrženo představenstvem Fondu. Dozorčí rada Fondu pravidelně dohlížela na výkon podnikatelské činnosti Fondu. V průběhu účetního období se rada sešla dvakrát. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit účetní závěrku Fondu za účetní období a schválit návrh představenstva Fondu o rozhodnutí s výsledkem hospodaření.

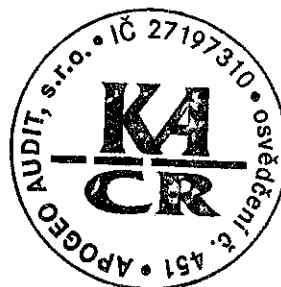
V Praze dne 28. dubna 2014



Libuše Sekyrová

předseda dozorčí rady

Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.



## 5. Charakteristika Fondu

### 5.1 Základní údaje o fondu

(Dle obchodního rejstříku)

**Název Fondu:** Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

**Sídlo Fondu:**

Ulice: U Sluncové 666/12a  
Obec: Praha 8, Karlín  
PSČ: 180 00

**Vznik Fondu:**

Česká národní banka (dále jen ČNB) udělila povolení k činnosti Fondu dne 11. října 2010 pod č. 2010/8893/570. Rozhodnutí o povolení nabylo právní moci 11. října 2010. Datum vzniku Fondu je 21. října 2010. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 15. října 2010, č. j. F 124241/2010, které nabylo právní moci dne 21. října 2010. Fond je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 16570.

**Identifikační údaje:**

IČ: 247 51 448  
DIČ: CZ247 51 448  
Bankovní spojení: 2106270446/2700

**Základní kapitál:** 50 000 000 Kč; splaceno 100%

**Akcie:** 50 000 000 ks kmenových akcií na jméno  
ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

**Orgány Fondu**

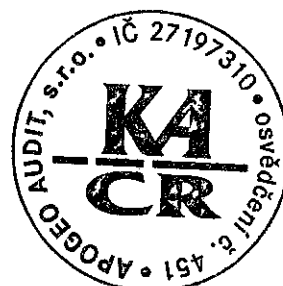
(dle výpisu z obchodního rejstříku):

**Představenstvo:**

předseda představenstva: Luděk Sekyra  
člen představenstva: Leoš Anderle  
člen představenstva: Ondřej Valenta

**Dozorčí rada:**

předseda dozorčí rady: Libuše Sekyrová  
člen dozorčí rady: Věra Sekyrová Terzijská  
člen dozorčí rady: Marie Prokūpková

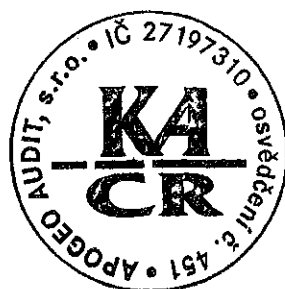


5.2 **Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během kalendářního roku**  
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. b))

V daném účetním období nedošlo k žádným změnám, které by byly předmětem zápisu do obchodního rejstříku.

5.3 **Údaje o investiční společnosti, která v kalendářním roce obhospodařovala fond**  
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. c))

V roce 2013 Fond obhospodařovala investiční společnost AVANT investiční společnost, a.s. sídlící na adrese Praha 3 - Žižkov, Koněvova 2660/141, PSČ 130 83, který byla zapsána do obchodního rejstříku dne 18. 8. 2006 vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 11040. Povolení k činnosti investiční společnosti získala rozhodnutím České národní banky č. 41/N/157/2006/5 ze dne 4. 4. 2007, které nabylo právní moci dne 4. 4. 2007.



## 5.4 Údaje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. d))

V průběhu účetního období nedošlo k žádným významným událostem, které by měly vliv na výkon činnosti investičního fondu. K hlavním faktorům mající vliv na hospodářský výsledek patřily tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši 232 886 tis. Kč.

## 5.5 Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách, portfolio manažerech fondu a členech výboru odborníků

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. e))

### 5.5.1 Členové představenstva

předseda představenstva: Luděk Sekyra  
člen představenstva: Leoš Anderle  
člen představenstva: Ondřej Valenta

*Odborná způsobilost je popsána v části „II. Představenstvo a dozorčí rada Fondu“.*

### 5.5.2 Členové dozorčí rady

předseda dozorčí rady: Libuše Sekyrová  
člen dozorčí rady: Věra Sekyrová Terzijská  
člen dozorčí rady: Marie Prokūpková

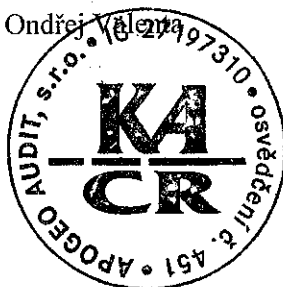
*Odborná způsobilost je popsána v části „II. Představenstvo a dozorčí rada Fondu“.*

### 5.5.3 Portfolio manažer

Manažer portfolia nebyl v uvedeném období jmenován.

### 5.5.4 Vedoucí osoby

předseda představenstva: Luděk Sekyra  
člen představenstva: Leoš Anderle  
člen představenstva: Ondřej Valenta



## 5.5.5 Členové výboru odborníků – členové Investičního výboru

Členové Investičního výboru k 31. 12. 2013:

JUDr. Luděk Sekyra

Ing Leoš Anderle

RNDr. Dušan Brabec

Výbor odborníků v uvedeném období zřízen nebyl.

## 5.6 Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na fondu

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. f))

Na základní kapitál Fondu bylo vydáno 50 000 000 ks kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1,- Kč v listinné podobě, jejichž vlastníkem jsou Sekyra Group Real Estate B. V., IČO: 248 00 996 se sídlem společnosti Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 Karlín s 74,874 % podílem na základním kapitálu a společnost LIVERA, s.r.o., IČO: 276 46 556 se sídlem: Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 Karlín s podílem na základním kapitálu ve výši 25,126 %.

Žádní akcionáři nemají nepřímou účast na řízení Fondu.

## 5.7 Údaje o osobách, na kterých měl Fond kvalifikovanou účast

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. g))

Fond neměl kvalifikovanou účast na žádné osobě, a to ani po část rozhodného období.

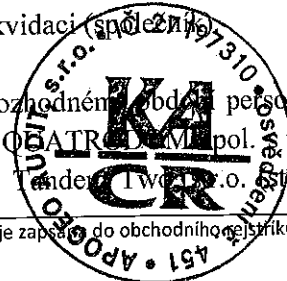
## 5.8 Údaje o osobách, které byly s fondem personálně propojené

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. h))

Členové představenstva

JUDr. Luděk Sekyra, předseda představenstva, byl v rozhodném období personálně propojen se společnostmi PENTADOM spol. s r.o. (statutární orgán), Smíchov Station Development, a.s. (dozorčí rada), Tandem Two, s.r.o. (statutární orgán), SG Kofir, s.r.o. (statutární orgán), BRISOT, s.r.o. (společník), Tandem One, s.r.o. (statutární orgán), Konsorcium Rohan, s.r.o. (statutární orgán), Žižkov Station Development, a.s. (dozorčí rada), Opatov Park, a.s. (dozorčí rada), SGR Key Projects, SE (dozorčí rada), BelariePark II a.s. (statutární orgán), VINCOLIA, a.s. (dozorčí rada), Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka (statutární orgán zřizovatele – zahraniční osoby), Sekyra Group, a.s. (statutární orgán), Dassel s.r.o. (společník), epstein & partner CHODOV, a.s. (dozorčí rada), DEJVICE-CENTER, a.s. (dozorčí rada), EMA ROCHOVÁ, s.r.o. (společník, statutární orgán), SGRE One, a.s. (dozorčí rada), „POLOS“, s.r.o. v likvidaci (společník)

Ondřej Valenta, člen představenstva, byl v rozhodném období personálně propojen se společnostmi PENTADOM spol. s r.o. (statutární orgán), Opatov Park, a.s. (statutární orgán), Smíchov Station Development, a.s. (statutární orgán), Tandem Two, s.r.o. (statutární orgán), LIVERA, s.r.o.



(statutární orgán), Tandem One, s.r.o. (statutární orgán), Konsorcium Rohan, s.r.o. (statutární orgán), Žižkov Station Development, a.s. (statutární orgán), Vinořský dvůr, s.r.o. (statutární orgán), BelariePark II a.s. (statutární orgán), Nové Tuhnice s.r.o. (statutární orgán), Počernice I s.r.o. (statutární orgán), Počernice II s.r.o. (statutární orgán), VINCOLIA, a.s. (dozorčí rada), Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka (statutární orgán zřizovatele – zahraniční osoby, vedoucí organizační složky), Rohan One, s.r.o. (statutární orgán), Rohan Two, s.r.o. (statutární orgán), Rohan Three, s.r.o. (statutární orgán), Miškovická, s.r.o. (statutární orgán), Sekyra Group, a.s. (statutární orgán), ANECT a.s. (dozorčí rada), Riverside Apartments, s.r.o. (statutární orgán), IGY2 Development, s.r.o. v likvidaci (statutární orgán), HAVAMO s.r.o. v likvidaci (společník), SG Investment, s.r.o. (statutární orgán), BSG Musical Instruments s.r.o. (společník), Belarie Real Estate, s.r.o. (statutární orgán).

Leoš Anderle, člen představenstva, byl v rozhodném období personálně propojen se společnostmi PENTADOM spol. s r.o. (statutární orgán), QUATRODOM spol. s r.o. (statutární orgán), Smíchov Station Development, a.s. (statutární orgán), Tandem Two, s.r.o. (statutární orgán), LIVERA, s.r.o. (statutární orgán), Tandem One, s.r.o. (statutární orgán), Konsorcium rohan, s.r.o. (statutární orgán), Žižkov Station Development, a.s. (statutární orgán), Opatov Park, a.s. (statutární orgán), Vinořský dvůr, s.r.o. (statutární orgán), SGR Key Projects, SE (statutární orgán), BelariePark II a.s. (statutární orgán), Nové Tuhnice s.r.o. (statutární orgán), Počernice I s.r.o. (statutární orgán), Počernice II s.r.o. (statutární orgán), VINCOLIA, a.s. (statutární orgán), Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka (statutární orgán zřizovatele – zahraniční osoby), Rohan One, s.r.o. (statutární orgán), Rohan Two, s.r.o. (statutární orgán), Rohan Three, s.r.o. (statutární orgán), SOELCO, SE (statutární orgán), Miškovická, s.r.o. (statutární orgán), Sekyra Group, a.s. (statutární orgán), epstein & partner CHODOV, a.s. (statutární orgán), DEJVICE-CENTER, a.s. (dozorčí rada), Riverside Apartments, s.r.o. (statutární orgán), IGY2 Development, s.r.o. (statutární orgán), SG Investment, s.r.o. (statutární orgán), Společenství vlastníků pro dům č. p. 159 v katastr. území Bedřichov, Špindlerův Mlýn (statutární orgán), Belarie Real Estate, s.r.o. (statutární orgán).

#### Členové dozorčí rady

Marie Prokůpková, člen dozorčí rady, byla v rozhodném období personálně propojena se společnostmi SG Infrastructure, s.r.o. (statutární orgán), Opatov Park, a.s. (dozorčí rada), BelariePark II a.s. (dozorčí rada), VINCOLIA, a.s. (dozorčí rada).

Libuše Sekyrová, předseda dozorčí rady, byla v rozhodném období personálně propojena se společnostmi BelariePark II a.s. (dozorčí rada), Domy s pečovatelskou službou o.p.s. (správní rada), EMA ROCHOVÁ, s.r.o. (společník), SGRE One, a.s. (dozorčí rada).

MUDr. Věra Sekyrová Terzijská, člen dozorčí rady, byla v rozhodném období personálně propojena se společnostmi Nadace Taťány Kuchařové – Krása pro seniory (správní rada), BelariePark II a.s. (dozorčí rada), Sekyra Group, a.s. (dozorčí rada), SGRE One, a.s. (dozorčí rada), Veramedica s.r.o. (společník, statutární orgán).



## 5.9 **Údaje o osobách, které jednaly v rozhodném období s fondem ve shodě a které nejsou uvedeny výše**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. i))

Žádné další osoby, které nejsou popsány ve výše uvedeném bodě, nejsou.

## 5.10 **Údaje o všech depozitářích fondu**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. j))

Depozitářem fondu: Convenio, uzavřený investiční fond, a.s., je na základě depozitářské smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4 – Michle, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B vložka 3608.

## 5.11 **Údaje o všech osobách zajišťujících úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. k))

Úschovu nebo jiné opatrování veškerého majetku Fondu zajišťoval v předmětném období depozitář Fondu.

## 5.12 **Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro fondy kolektivního investování obhospodařované fondem.**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. l))

Fond v rozhodném období nevyužíval služby žádného obchodníka s cennými papíry.

## 5.13 **Údaje o dni, kterým končí doba, na kterou byl fond založen**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. m))

Fond je založen na dobu neurčitou.

## 5.14 **Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu, jehož se spor týká**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. n))

Fond v rozhodném období nebyl účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu, jehož se spor týká.

## 5.15 **Údaje o aktivech fondu zatížených právy třetích osob**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. o))





Ve sledovaném účetním období byl plně splacen závazek za bankou a fond tudíž nemá žádná aktiva zatížená právy třetích osob.

## 5.16 Údaje o vývoji akcií investičního fondu

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. písm. p))

Investiční fond Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. vzhledem ke svému investičnímu cíli, kterým je prodej nemovitostí, nesleduje vývoj hodnoty akcií fondu. Hodnota vlastního kapitálu na 1 akcii k rozhodnému dni činila 5,72.

Období	Hodnota akcie
leden	5.55
únor	5.53
březen	5.49
duben	5.46
květen	5.49
červen	5.46
červenec	5.43
srpen	5.39
září	5.39
říjen	5.28
listopad	5.20
prosinec	5.69

Údaj za prosinec 2013 vychází z auditovaných výkazů Fondu.

## 5.17 Údaje o identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu

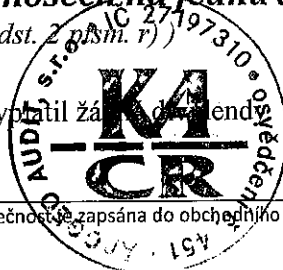
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. q))

Identifikace majetku	Požizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Nehmotný majetek	--	--
Hmotný majetek	222 054	254 134
<b>Celkem</b>	<b>222 054</b>	<b>254 134</b>

## 5.18 Údaje o všech vyplacených výnosech na jednu akcii

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1 odst. 2 písm. r))

Investiční fond v rozhodném období nevyplatil žádný výnos na akcii.



## 5.19 **Údaje o počtu emitovaných akcií**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. s))

Investiční fond emitoval 50 000 000 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,-- Kč.

## 5.20 **Údaje o kapitálu připadajícím na jednu akcii**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1 odst. 2 písm. t))

Ke dni sestavení řádné účetní závěrky činila hodnota vlastního kapitálu připadající na jednu akcii investičního fondu 5,69 Kč.

## 5.21 **Údaje o skladbě majetku v portfoliu**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1., odst. 2 písm. u))

Tyto údaje jsou uvedeny v bodě 17 této Výroční zprávy. V rozhodném období nedošlo k žádným změnám ve skladbě portfolia Fondu.

## 5.22 **Údaje o úplatě určené investiční společností za obhospodařování majetku investičního fondu**

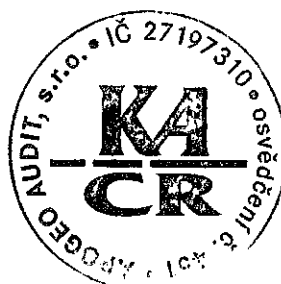
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. v))

Investiční fond vyplatil investiční společnosti v rozhodném období odměnu ve výši 480 tis. Kč.

## 5.23 **Údaje o úplatě za výkon depozitáře**

(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. w))

Investiční fond vyplatil depozitáři společnosti v rozhodném období odměnu ve výši 360 tis. Kč.



5.24 **Údaje o vlastním kapitálu investičního fondu a vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii za poslední tři uplynulá období**  
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. x))

Období	Vlastní kapitál (v tis. Kč)	Hodnota vlastního kapitálu na 1 akcii
31.12.2011	267 949	5,36
31.12.2012	277 622	5,55
31.12.2013	284 521	5,69

Investiční fond vznikl ke dni 21.10.2010, dne 1.června 2011 byl investiční fond zapsán jako nástupnická společnost z projektu fúze sloučením se společností Rezidence Korunní, s.r.o.. Na základě těchto skutečností nejsou k dispozici údaje za uplynulá tři období, a proto uvádíme data k rozhodnému dni fúze a konci kalendářního roku.

5.25 **Náležitosti výroční zprávy podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů**

**Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy**

Žádné takové skutečnosti ve Fondu nenastaly.

**Informace o předpokládaném vývoji činnosti společnosti**

Fond v roce 2014 plánuje pokračovat v dosavadní činnosti s případným rozvojem stávajících aktivit.

**Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Fond neprovádí činnosti v oblasti výzkumu a vývoje.

**Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

Fond neprovádí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí. Pracovněprávní vztahy Fondu se řídí zákonem č.262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

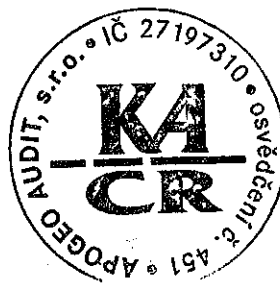
**Informace o tom, zda má Fond organizační složku v zahraničí**

Fond nemá organizační složku v zahraničí.



## Informace požadované podle zvláštních právních předpisů

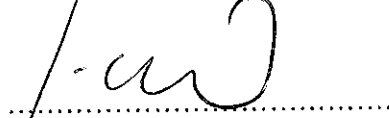
Fond uvádí informace podle zvláštních právních předpisů (podle vyhlášky č.194/2011 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel v kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů a nových zákonů) v textu, který je uveden výše.



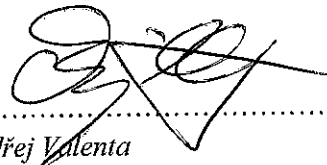
## VI. Seznam příloh

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku, Přílohu k účetní závěrce, Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a Zprávu nezávislého auditora.

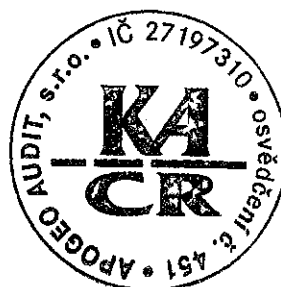
V Praze 28. dubna 2014



.....  
Luděk Sekyra  
předseda představenstva  
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

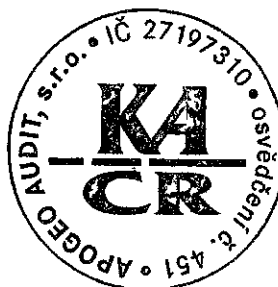


.....  
Ondřej Valenta  
člen představenstva  
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.



Příloha č. 1 k výroční zprávě

## FINANČNÍ ČÁST ÚČETNÍ ZÁVĚRKY



Subjekt: Conventio, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 24751448  
 Předmět podnikání: činnost podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb.,  
 o kolektivním investování, vykonávaná na základě  
 rozhodnutí České národní banky

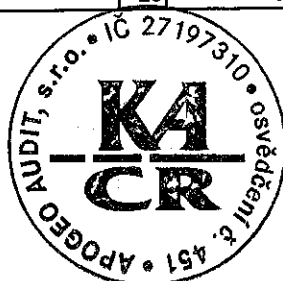
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2013  
 Rozhodné období - rok: 2013

## ROZVAHA

ke dni: 31.12.2013

údaje v tis. Kč

AKTIVA	č.ř.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	1	517 308	-505	516 803	513 203
Pokladni hotovost a vklady u centrálních bank	2				
Státní bezkupónové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování	3				
v tom: a) vydané vládními institucemi	4				
b) ostatní	5				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6	58 678		58 678	28 126
v tom: a) splatné na požádání	7	58 678		58 678	28 126
b) ostatní pohledávky	8				
Pohledávky za nebankovními subjekty	9	156 697		156 697	
v tom: a) splatné na požádání	10				
b) ostatní pohledávky	11	156 697		156 697	
Dluhové cenné papíry	12				
v tom: a) vydané vládními institucemi	13				
b) vydané ostatními osobami	14				
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	15				
Účasti s podstatným vlivem	16				
z toho: v bankách	17				
Účasti s rozhodujícím vlivem	18				
z toho: v bankách	19				
Dlouhodobý nehmotný majetek	20				
z toho: goodwill	21				
Dlouhodobý hmotný majetek	22	254 134		254 134	456 893
z toho: pozemky a budovy pro provozní činnost	23				
Ostatní aktiva	24	47 283	-505	46 778	27 372
Pohledávky z upsaného základního kapitálu	25				
Náklady a příjmy příštích období	26	516		516	812



PASIVA		Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	1	516 803	513 203
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	2		104 643
v tom: a) splatné na požádání	3		
b) ostatní závazky	4		104 643
Závazky vůči nebankovním subjektům	5	173 413	59 411
v tom: a) splatné na požádání	6		
b) ostatní závazky	7	173 413	59 411
Závazky z dluhových cenných papírů	8		
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	9		
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů	10		
Ostatní pasiva	11	57 040	71 310
Výnosy a výdaje příštích období	12	1 109	217
Rezervy	13	720	
v tom: a) na důchody a podobné závazky	14		
b) na daně	15	720	
c) ostatní	16		
Podřízené závazky	17		
Základání kapitál	18	50 000	50 000
z toho: a) splacený základní kapitál	19	50 000	50 000
Emisní ažio	20		
Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku	21		
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy	22		
b) ostatní rezervní fondy	23		
c) ostatní fondy ze zisku	24		
Rezervní fond na nové ocenění	25		
Kapitálové fondy	26		
Oceňovací rozdíly	27	32 080	
z toho: a) z majetku a závazků	28	32 080	
b) ze zajišťovacích derivátů	29		
c) z přepočtu účastí	30		
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	31	226 021	217 932
Zisk nebo ztráta za účetní období	32	-23 580	9 690
<b>Vlastní kapitál (18+20+21+25+26+27+31+32)</b>	-	<b>284 521</b>	<b>277 622</b>

Sestaveno dne:

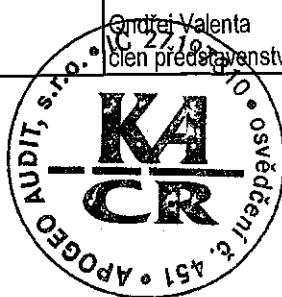
28.4.2014

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Leoš Anderle  
člen představenstva

Ondřej Valenta  
člen představenstva

Sestavil:





Subjekt: Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.  
 Sídlo: Praha 8 - Karlín, Ke Stvanici 656/3, PSČ 186 00  
 Identifikační číslo: 24751448  
 Předmět podnikání: činnost podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2013  
 Rozhodné období - rok: 2013

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2013

údaje v tis. Kč

	č.ř.	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	1	1 893	22
z toho: úroky z dluhových cenných papírů	2		
Náklady na úroky a podobné náklady	3	4 620	10 792
z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů	4		
Výnosy z akcií a podílů	5		
v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem	6		
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	7		
c) ostatní výnosy z akcií a podílů	8		
Výnosy z poplatků a provizí	9		
Náklady na poplatky a provize	10	40	543
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11		
Ostatní provozní výnosy	12	232 886	252 279
Ostatní provozní náklady	13	234 533	262 468
Správní náklady	14	18 070	20 428
v tom: a) náklady na zaměstnance	15		
z toho: aa) mzdy a platy	16		
ab) sociální a zdravotní pojištění	17		
b) ostatní správní náklady	18	18 070	20 428
Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	19		51 749
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	20		
Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek	21	5	
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám	22	381	129
Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	23		
Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použ. opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem	24		
Rozpuštění ostatních rezerv	25		
Tvorba a použití ostatních rezerv	26		
Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem	27		
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	28	-22 860	9 690
Mimořádné výnosy	29		
Mimořádné náklady	30		
Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním	31		
Daň z příjmu	32	720	
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	33	-23 580	9 690

Sestaveno dne:

28.4.2014

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Leně Anděle

člen představenstva

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448

Číslo účtu: 24751448





Příloha č. 2 k výroční zprávě

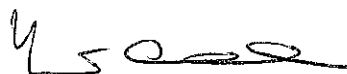
## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013

Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

*Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní  
jednotkou*

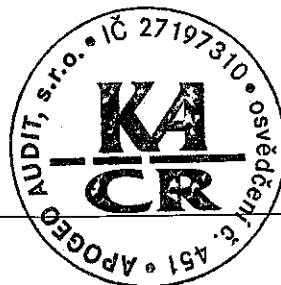
Leoš Anderle



Ondřej Valenta



V Praze 28. 04. 2014



## 1. OBECNÉ INFORMACE

### *Vznik a charakteristika společnosti*

<b>Obchodní firma:</b>	Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. („Fond“)
<b>Sídlo:</b>	U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8
<b>Den zápisu do Obchodního rejstříku:</b>	21. října 2010
<b>Identifikační číslo:</b>	247 51 448
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570
<b>Předmět podnikání:</b>	kolektivní investování - zejména zhodnocení aktiv prostřednictvím investic do nemovitostních společností, cenných papírů a obchodních podílů společností.

### **Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2013:**

#### *Členové představenstva*

JUDr. Luděk Sekyra  
Ing. Leoš Anderle  
Ondřej Valenta

předseda představenstva  
člen představenstva  
člen představenstva

#### *Členové dozorčí rady*

Libuše Sekyrová  
MUDr. Věra Sekyrová Terzijská  
Marie Prokúpková

předseda dozorčí rady  
člen dozorčí rady  
člen dozorčí rady

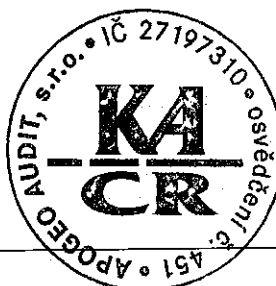
### **Změny v obchodním rejstříku**

Ve sledovaném účetním období nastala změna sídla společnosti, která byla do obchodního rejstříku zapsána dne 27. prosince 2013. Nové sídlo společnosti je U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8.

### **Organizační struktura**

Fond je řízen výkonným ředitelem, který je současně předsedou představenstva. Přiměřeně dle dalšího rozvoje podnikatelské činnosti se také bude rozvíjet řídicí a organizační struktura.

Fond působí v místě sídla.



### **Vlastník fondu k 31. 12. 2013**

Společnost Sekyra Group Real Estate, B. V., Praha 8 Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00, vlastní 37 437 111 ks akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, které dohromady představují 74, 874% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

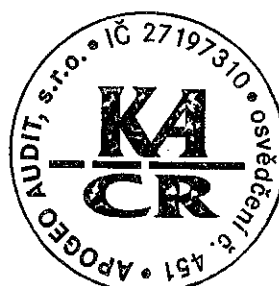
Společnost LIVERA, s.r.o., identifikační číslo 276 46 556, Praha 8 Karlín, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00, vlastní 12 562 889 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, které dohromady představují 25, 126% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

### **Obhospodařující investiční společnost**

AVANT investiční společnost, a.s.

### **Depozitář**

UniCredit Bank Czech Republic a.s.



## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Minulé účetní období představuje údaje za období kalendářního roku 2012.

Údaje jsou uvedeny v celých tisících Kč.

## 3. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

### b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Realizovatelné cenné papíry, akcie podílové listy a ostatní podíly jsou oceňovány reálnou hodnotou a zisky a ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“. Při prodeji je příslušný oceňovací rozdíl zachycen ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotu jako tržní, reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

c) *Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem*

Účasti s rozhodujícím vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém je Fond většinovým podílníkem. Fond má v tomto případě rozhodující vliv na řízení subjektu a plně kontroluje jeho činnost. Tento vliv vyplývá z podílu na základním kapitálu, nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Účasti s podstatným vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém má Fond nejméně 20% účast na jeho základním kapitálu. Fond má v tomto případě podstatný vliv na řízení subjektu, který vyplývá z podílu na základním kapitálu, nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou oceňovány reálnou hodnotou stanovenou kvalifikovaným odhadem se souhlasem depozitáře. Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

d) *Pohledávky*

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

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho Fond stanovuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze znehodnocení. Pokud Fond přímo neodepíše část pohledávky odpovídající ztrátě ze znehodnocení, tvoří k této části pohledávky opravnou položku. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. Odpisy nedobytných pohledávek jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných pohledávek jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Pohledávky, které fond nabyt a určil k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

e) *Tvorba rezerv*

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

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



f) *Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný majetek představuje developerský projekt „Rezidence Korunní“, který je od počátečního záměru určen k prodeji. Projekt je oceněn vlastními náklady, zahrnujícími cenu materiálu, práce subdodavatelů a úroky z úvěru poskytnutého na realizaci projektu. Zvolená metoda ocenění odpovídá mezinárodním účetním standardům, které v tomto případě poskytují věrnější a poctivější obraz předmětu účetnictví než metoda podle CAS. Přecenění znalcem pro účely rozdělení odštěpení sloučením bylo promítnuto do hodnoty majetku. Úbytek majetku při jeho prodeji je oceňován standardními cenami. Fond účtuje o projektu jako zásobách ve smyslu nedokončené výroby a změny stavu vlastních výrobků.

K datu účetní závěrky bylo provedeno porovnání hodnoty stavu vykazovaných zásob s posudkem znalce, který uvádí cenu obvyklou dle zákona o oceňování, přičemž výsledný rozdíl z přecenění neprovozního majetku je vykázan v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb. v položce pasiv, tak aby konečná vykázaná hodnota majetku odpovídala reálné hodnotě, resp. vyhlášce č. 244/2013 Sb., resp. zákonu č. 240/2013 Sb. v platném znění.

Fond nemá dlouhodobý nehmotný majetek.

g) *Přepočty cizích měn*

Fond používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty z přepočtu aktiv a pasiv, kromě majetkových účastí, jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty jako „Ostatní provozní výnosy / náklady“.

h) *Zdanění*

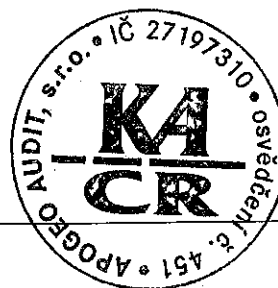
Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce účtuje Fond v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

i) *Položky z jiného účetního období a změny účetních metod*

Položky z jiného účetního období než kam účetně patří a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování nákladů a výnosů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.



#### 4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V daném účetním období nedošlo k žádné změně účetním postupů a metod.

#### 5. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

	31/12/2013	31/12/2012
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z úvěrů	1 891	--
z běžných a termínovaných účtů	2	22
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>1 893</b>	<b>22</b>

#### 6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond v průběhu účetního období neměl žádné zaměstnance.

	31/12/2013	31/12/2012
Mzdy a odměny zaměstnanců	--	--
Sociální a zdravotní pojištění	--	--
Ostatní náklady na zaměstnance	--	--
<b>Celkem osobní náklady</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Náklady na obhospodařování	480	540
Náklady na depozitáře	360	360
Náklady na audit	150	150
Právní poradenství	177	77
Účetní a daňové poradenství	598	393
Zprostředkovatelské služby	7 801	6 836
Propagace a reklama	3 172	4 955
Ostatní	5 332	7 117
<b>Celkem</b>	<b>18 070</b>	<b>20 428</b>

Průměrný počet členů statutárních orgánů Fondu byl následující:

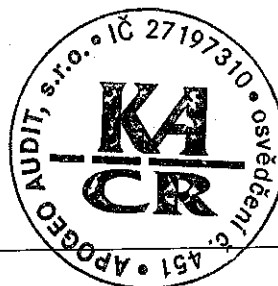
	31/12/2013	31/12/2012
Členové představenstva	3	3
Členové dozorčí rady	3	3
<b>Celkem</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

#### 7. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY.

Fond nevykázal mimořádné výnosy a náklady.

## 8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	31/12/2013	31/12/2012
<b>Pohledávky z obchodního styku</b>		
Sekyra Group, a.s.	16 486	--
Sekyra Group Real Estate B. V.	26 200	--
<b>Celkem</b>	<b>42 686</b>	<b>--</b>
<b>Závazky z obchodního styku</b>		
Sekyra Group, a.s.	29 975	44 660
<b>Celkem</b>	<b>29 975</b>	<b>44 660</b>
<b>Výnosy</b>		
Sekyra Group Real Estate N. V.	543	--
Tandem One, s.r.o.	196	--
Tandem Two, s.r.o.	199	--
Počernice I s.r.o.	152	--
Počernice II s.r.o.	180	--
Konsorcium Rohan s. r.o.	449	--
BeláriePark II a.s.	44	--
Nové Tuhnice s.r.o.	128	--
<b>Celkem</b>	<b>1 891</b>	<b>--</b>
<b>Náklady</b>		
Sekyra Group Real Estate B.V.	2 802	9 025
Sekyra Group, a.s.	3 437	3 748
<b>Celkem</b>	<b>6 239</b>	<b>12 773</b>
<b>Půjčky přijaté</b>		
Sekyra Group Real Estate B.V.	163 178	46 459
<b>Celkem</b>	<b>163 178</b>	<b>46 459</b>



	31/12/2013	31/12/2012
Půjčky poskytnuté		
Sekyra Group Real Estate N.V.	31 535	--
Tandem One, s.r.o.	10 517	--
Tandem Two, s.r.o.	10 734	--
Počernice I s.r.o.	7 354	--
Počernice II s.r.o.	20 635	--
Konsorcium Rohan s.r.o.	55 890	--
BeláriePark II a.s.	4 337	--
Nové Tuhnice s.r.o.	15 695	--
<b>Celkem</b>	<b>156 697</b>	<b>--</b>

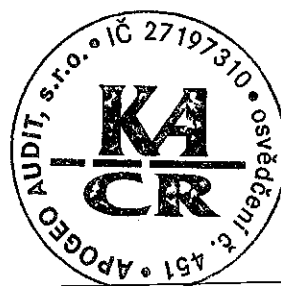
**9. ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM**  
k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012

Společnost	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Účetní (reálná hodnota)
--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	--	--	--	--	--	--	--

**10. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**  
k 31. 12. 2013 a 31. 12. 2012

Společnost	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Účetní (reálná hodnota)
--	--	--	--	--	--	--	--
<b>Celkem</b>	--	--	--	--	--	--	--

**11. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**  
Fond o dlouhodobém nehmotném majetku neúčtuje.

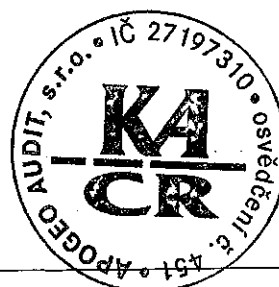


## 12. *DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK* Změny dlouhodobého hmotného majetku

	Pozemky a budovy pro provozní činnost	Ostatní	Celkem
<b>Pořizovací cena k 01. 01. 2013</b>	<b>456 893</b>	--	<b>456 893</b>
Přírůstky	680	--	680
Úbytky	235 519	--	235 519
<b>Oceňovací rozdíl k 31. 12. 2013</b>	<b>32 080</b>	--	<b>32 080</b>
<b>Oprávký a opravné položky k 01. 01. 2013</b>	<b>254 134</b>	--	<b>254 134</b>
Roční odpisy	--	--	--
Úbytky	--	--	--
Opravné položky	--	--	--
<b>k 31. 12. 2013</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Zůstatková cena k 31. 12. 2013</b>	<b>254 134</b>	--	<b>254 134</b>

## 13. *NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ* Fond vykazuje k rozvahovému dni:

- Náklady příštích období ve výši 395 tis. Kč (2012 – 677 tis. Kč), které představují provize za prodané byty.
- Ostatní příjmy příštích období ve výši 122 tis. Kč (2012 – 135 tis. Kč), které představují přefakturovávané náklady na elektroměry.



## 14. OSTATNÍ AKTIVA

	31/12/2013	31/12/2012
Byty a nebytové prostory „Rezidence Korunní“	--	--
Pohledávky za prodané byty	43 439	18 637
Zálohy na služby	2 394	3 385
Ostatní pohledávky	1 4450	58
FÚ - daň z nemovitosti	--	--
FU - daň z příjmu	--	5 421
<b>Celkem (brutto)</b>	<b>47 283</b>	<b>27 501</b>
Opravné položky k pohledávkám	505	129
<b>Celkem (netto)</b>	<b>46 778</b>	<b>27 372</b>

## 15. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

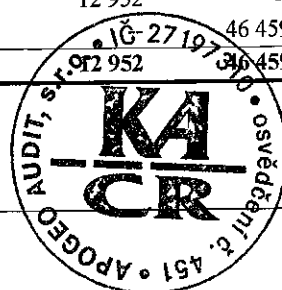
	31/12/2013	31/12/2012
Komerční banka	--	104 643
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>104 643</b>

## 16. ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

	31/12/2013	31/12/2012
SGRE B.V.-jistina	159 837	37 434
SGRE B.V. - úroky	3 341	9 025
COFINAS,Ltd. -jistina	--	11 070
COFINAS,Ltd. -úroky	--	1 882
OKTOREM Invest Ltd.-jistina	10 235	--
OKTOREM Invest Ltd.-úroky	--	--
<b>Celkem</b>	<b>173 413</b>	<b>59 411</b>

2013	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2013	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
SGRE B.V	31.12.2015	3%	57 996	--	57 996	--
SGRE B.V.	31.12.2015	3%	86 897	--	86 897	--
SGRE B.V.	28.01.2014	4%	18 285	18 285	--	--
OKTOREM Inv.Ltd	30.09.2012	6%	10 235	10 235	--	--
<b>Celkem</b>	--	--	<b>173 413</b>	<b>28 520</b>	<b>144 893</b>	<b>--</b>

2012	Splatnost	Úrok. sazba	Zůstatek 31.12.2012	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násl. letech
COFINAS,Ltd.	30.09.2012	6%	12 952	12 952	--	--
SGRE B.V.	28.1.2014	4%	46 459	--	46 459	--
<b>Celkem</b>	--	--	<b>59 411</b>	<b>25 902</b>	<b>46 459</b>	<b>--</b>



## 17. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond v daném účetním období nevykazuje podřízené závazky.

## 18. OSTATNÍ PASIVA

	31/12/2013	31/12/2012
Závazky z obchodního styku	30 913	44 734
Přijaté zálohy	--	--
Přijaté zálohy na nájem	--	--
Přijaté zálohy na byty	10 681	13 933
FÚ – daň z příjmu	--	--
FÚ – daň z přidané hodnoty	10 389	2 277
Odložený daňový závazek	1 600	--
FÚ-daň z nemovitosti	487	--
Dohadné účty pasivní	2 898	3 627
Jiné a ostatní závazky	72	6 739
<b>Celkem</b>	<b>57 040</b>	<b>71 310</b>

## 19. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

(a) Společnost vykazuje výdaje příštích období ve výši 1 109 tis. Kč (2012 – 217 tis. Kč) z titulu správních nákladů společnosti.

## 20. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

	Základní kapitál	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 01.01.2013			
50 000 akcií o nominální hodnotě 1,- Kč	50 000	--	50 000
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>50 000</b>	<b>--</b>	<b>50 000</b>

## 21. NEROZDĚLENÝ ZISK Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

	Základní kapitál	HV běžného období	Nerozdělený zisk	Neuhrazená ztráta	Zákonný rezervní fond	Oceňovací rozdíl	Celkem
Zůstatek k 01.01.2013	50 000	9 690	347 525	-129 593	--	--	277 622
Přiděly fondům	--	-9 690	-119 904	131 193	--	32 080	32 080
HV běžného období	--	-23 580	--	--	--	--	-23 580
Změna oceňovacích rozdílů z přecenění	--	--	--	--	--	--	--
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>50 000</b>	<b>-23 580</b>	<b>227 621</b>	<b>1 600</b>	<b>--</b>	<b>32 080</b>	<b>284 521</b>



## 22. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

	Majetek a závazky	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 01.01.2013	--	--	--	--
Snížení	--	--	--	--
Zvýšení	32 080	--	--	32 080
<b>Zůstatek k 31.12.2013</b>	<b>32 080</b>	--	--	<b>32 080</b>

## 23. REZERVY

	k 31/12/2013	k 31/12/2012
na důchody a podobné závazky	--	--
na daně	720	--
ostatní	--	--
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>720</b>	<b>--</b>

## 24. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

### (a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2013 ve výši 0 tis. Kč. Fond vykázal daňový zisk ve výši 14 384 tis. Kč a zaúčtovala rezervu na daň ve výši 720 tis. Kč.

### (b) Odložená

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

	Pohledávky		Závazky		Rozdíl	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Dlouhodobý majetek	--	--	-1 619	--	-1 619	--
Zásoby	--	--	--	--	--	--
Pohledávky	19	--	--	--	19	--
Rezervy	--	--	--	--	--	--
Daňové ztráty	--	329	--	--	--	329
<b>Odložená daňová pohledávka/(závazek)</b>	<b>19</b>	<b>329</b>	<b>-1 619</b>	<b>--</b>	<b>-1 600</b>	<b>329</b>

Pro výpočet odložené daně byla použita daňová sazba 5%.

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3 h) nebylo o odložené dani účtováno. Odložená daňová pohledávka je evidována v podrozvahové evidenci fondu. V roce 2013 společnost účtovala o odloženém daňovém závazku.

## 25. **FINANČNÍ NÁSTROJE - 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.

Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu fondu.

## 26. **FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO**

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

## 27. **FINANČNÍ NÁSTROJE - 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 kolektivní investování v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb. O kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice fondu realizovány v souladu s platným Statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře fondu, kterým je UniCredit Bank Czech Republic a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

## 28. **ZÁVAZKY A POHEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE**

Přijátá bankovní záruka ve výši 20 000 tis. Kč vystavená bankou UniCredit Bank za jejího klienta Metrostav a.s. ze dne 30. 11. 2011, platná do 30. 6. 2016.

## 29. **VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Fondu známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. 12. 2013.

Příloha č. 3 k výroční zprávě

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

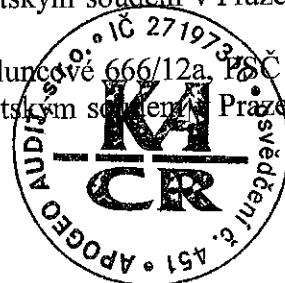
## Zpráva o vztazích

V souladu s § 66a odst. 9 zákona č. 513/1992 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, jednatele ovládané společnosti **Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.** IČ: 247 51 448, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570 (dále jen „**Convenio, a.s.**“), zpracovali za účetní období **2013** tuto zprávu o vztazích.

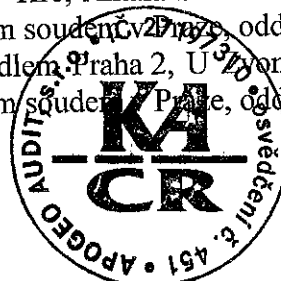
Společnost **Convenio, a.s.** je ovládána společností **Sekyra Group Real Estate B. V. (74,874 %)**, která je zapsaná v obchodním rejstříku Obchodní komory Amsterdam Nizozemské království pod číslem 34231538, s adresou U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika, která je ovládána společností **Sekyra Group Real Estate N. V., zapsanou** v obchodním rejstříku Obchodní komory Amsterdam Nizozemské království pod číslem 34283210 s adresou: U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika. Společnost Sekyra Group Real Estate N. V., která je ovládána **Dr. Lud'kem Sekyrou**.

Dalšími společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou (ať již přímo nebo nepřímo, právně nebo fakticky) jsou:

- **Sekyra Group, a.s.**, IČ: 639 98 611, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3442
- **Počernice II, s.r.o.** IČ: 247 56 750, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171767
- **SGR Key Projects, SE**, IČ: 246 92 468, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 239
- **Konsorcium Rohan, s.r.o.**, IČ: 278 93 669, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124763
- **LIVERA, s.r.o.**, IČ: 276 46 556, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121300
- **Rohan One, s.r.o.**, IČ: 241 27 523, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 181084
- **Rohan Two, s.r.o.**, IČ: 241 27 418, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 181074
- **Rohan Three, s.r.o.**, IČ: 241 26 110, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 180941
- **Riverside Apartments, s.r.o.**, IČ: 261 95 615, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78756
- **SG Investment, s.r.o.**, IČ: 267 48 967, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91300
- **Tandem One, s.r.o.**, IČ: 278 78 589, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 123642



- **Tandem Two, s.r.o.**, IČ: 274 49 190, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112762
- **VINCOLIA, a.s.**, IČ: 247 58 078, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16623
- **BelariePark II a.s.**, IČ: 247 56 628, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16610
- **Miškovická, s.r.o.**, IČ: 241 43 332, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 182628
- **Nové Tuhnice, s.r.o.** IČ: 247 56 687, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171763
- **PENTADOM spol. s r.o.**, IČ: 271 74 191, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101943
- **Počernice I s.r.o.**, IČ: 247 56 733, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171766
- **QUATRODOM spol. s r.o.**, IČ: 271 75 791, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102066
- **Vinořský dvůr, s.r.o.**, IČ: 246 81 059, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 165641
- **Belárie Real Estate, s.r.o.**, IČ: 242 55 351, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 197514 (od 2. září 2013)
- **IGY2 Development, s.r.o.**, IČ: 261 97 545, se sídlem Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78940 (obchodní podíl 50 %)
- **Starohorská Development, s.r.o.**, IČ: 35 889 195, se sídlem Bratislava, Staré Grunty 24, PSČ 841 04, Slovenská republika, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 32045/B
- **Hirzo & CIE Limited**, se sídlem C/o Citco (Mauritius) Limited, 9th floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius, identifikační číslo: 54078/C2/GBL
- **CEE Holdings N.V.**, se sídlem De Ruyterkade 62, Willemstad, Curacao, Nizozemské Antily, identifikační číslo: 97386 (0)
- **SGR Holdings Ltd.**, se sídlem Kolokotroni & Chrysorrogiatissis, P.C. 3040, Limassol, Kypr, identifikační číslo: 200852
- **SGR Infrastructure B.V.**, se sídlem Locatellikade 1 Parnassustrn, 1076AZ Amsterdam, Nizozemské království, identifikační číslo: 34117294
- **SG Infrastructure, s.r.o.**, IČ: 276 46 530, se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 1859/34, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121294
- **Dassel s.r.o.**, IČ: 250 95 803, se sídlem Praha 4 - Krč, Antala Staška 1859/34, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49286
- **EMA ROCHOVÁ, s.r.o.**, IČ: 614 67 987, se sídlem Praha 2, U Zvonárky 9, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 29564



- **Rezidence Hřebenky s.r.o.**, IČ: 281 69 026, se sídlem Praha 1, Nové Město, Vodičkova 710/31, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130211
- **MORRIS CAPITAL PARTNERS LC**, se sídlem 7803 Blue Spring Dr, Land O Lakes, FL 34637, Spojené Státy Americké, registrační číslo: L99000001462
- **SGR INTERNATIONAL LTD.**, se sídlem London W1B 3BH, Office 404, 4th Floor, Albany House, Regent Street 324/326, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, identifikační číslo: 05505097
- **epstein & partner CHODOV, a.s.**, IČ: 261 69 444, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6500
- **Opatov Park, a.s.**, IČ: 289 61 161, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15558
- **PARKHOTEL Praha s.r.o.**, IČ: 273 85 698, se sídlem Praha 7, Veletržní 1502/20, PSČ 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115550
- **SG Mountain Resort, s.r.o.**, IČ: 276 07 372, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118502
- **SGRE One, a.s.**, IČ: 267 77 614, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8212
- **DEJVICE-CENTER, a.s.**, IČ: 261 95 542, se sídlem U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00 Praha 8 - Karlín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6689
- **SG Kofir, s.r.o.**, IČ: 275 72 668, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114914

(dále jen „Společnosti ovládané JUDr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými“)

1. **Smlouvy uzavřené mezi společností *Convenio, a.s.* a společnostmi ovládanými Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými za účetní období 2013.**

Datum uzavření	Název smlouvy	Smluvní strany
30.06.2013	Smlouva o postoupení pohledávek	SGRE B.V. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	BelářiPark II – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	Konsorcium Rohan, s.r.o. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	Nové Tuhnice, s.r.o. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	Počernice II, s.r.o. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	SGRE N.V. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	Tandem One, s.r.o. – Convenio, a.s.
15.07.2013	Úvěrová smlouva	Tandem Two, s.r.o. – Convenio, a.s.
07.10.2013	Smlouva o postoupení pohledávek	SGRE B.V. – Convenio, a.s.

Veškeré smlouvy, které byly v rozhodném období uzavřeny, byly uzavřeny za obvyklých podmínek v obchodním styku.



2. **Plnění poskytnutá v roce 2013 mezi společností *Convenio, a.s.* na jedné straně a společnostmi ovládanými Dr. Luděkem Sekyrou nebo osobami blízkými a jejich protiplnění.**

Případná plnění poskytnutá v roce 2013 mezi společností *Convenio, a.s.* a výše uvedenými osobami a jejich protiplnění jsou uvedena v příloze účetní závěrky. Veškerá plnění a protiplnění byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek. Ovládané osobě nevznikla těmito ovládacími vztahy žádná újma.

3. **Jiné právní úkony, které byly učiněny společností *Convenio, a.s.* v zájmu společností ovládaných Dr. Luděkem Sekyrou nebo osobami blízkými.**

Jednatelé společnosti *Convenio, a.s.* prohlašují, že společností *Convenio, a.s.* nebyly v účetním období 2013 učiněny v zájmu výše uvedených osob jiné právní úkony mimo rámec právních úkonů v rámci běžného obchodního styku, popř. právních úkonů uskutečněných společností *Convenio, a.s.* v rámci běžného výkonu práv.

4. **Ostatní opatření, která byla učiněna v roce 2013 společností *Convenio, a.s.* v zájmu nebo na popud společností ovládaných Dr. Luděkem Sekyrou nebo osobami blízkými, jejich výhody a nevýhody.**

Představenstvo společnosti *Convenio, a.s.* prohlašují, že společností *Convenio, a.s.* nebyla v účetním období 2013 v zájmu nebo na popud výše uvedených osob přijata nebo uskutečněna žádná opatření mimo rámec běžného obchodního styku, popř. mimo rámec běžného výkonu práv.

5. **Újma společnosti *Convenio, a.s.* z výše uvedených smluv a opatření.**

Jednatelé společnosti *Convenio, a.s.* prohlašují, že z výše uvedených smluv a opatření nevznikla společnosti *Convenio, a.s.* žádná újma.

6. **Závěr**

Na základě informací představenstva společnosti a jeho jednotlivých členů a z výše uváděných údajů představenstvo konstatuje, že v rozhodném období nevyplývala ovládané osobě újma ze vztahů s ovládající osobou nebo ze vztahů s propojenými osobami.

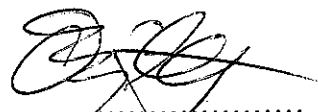
V Praze, dne 28. března 2014

**Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.**

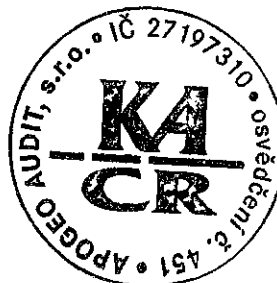


.....  
Leoš Anderle  
člen představenstva

**Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.**



.....  
Ondřej Valenta  
člen představenstva



Příloha č. 4 k výroční zprávě

ZPRÁVA AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky společnosti  
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.  
k 31. 12. 2013**

---

APOGEO Audit, s.r.o.  
Koněvova 2660/141  
CZ 130 83 Praha 3

počet stran: 3

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: U Sluncové 666/12a, Praha 8, PSČ 186 00

Identifikační číslo: 247 51 448

Hlavní předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny příloze této účetní závěrky.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné materiální nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné materiální nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

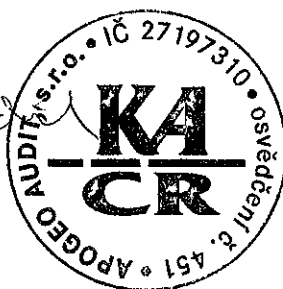
## Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 28. dubna 2014

*Apogeo Audit*

**Auditorská společnost:**  
APOGEO Audit, s.r.o.  
Koněvova 2660/141, Praha 3  
Oprávnění č. 451



*Novák*

**Odpovědný auditor:**  
Ing. František Novák  
Oprávnění č. 1043

**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření výroční zprávy společnosti  
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.  
k 31. 12. 2013**

---

APOGEO Audit, s.r.o.  
Koněvova 2660/141  
CZ 130 83 Praha 3

počet stran: 2

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: U Sluncové 666/12a, Praha 8, PSČ 186 00

Identifikační číslo: 247 51 448

Hlavní předmět podnikání: činnost podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 189/2004 Sb. o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy je určena akcionářům společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za úplnost a správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výroku o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů české republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

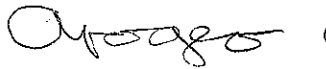
Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

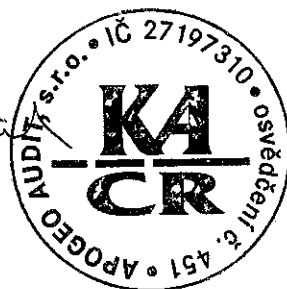
Součástí ověření byla i prověrka věcné správnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013. Za úplnost a správnost zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. Naším úkolem bylo ověřit věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami.


Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním auditorským standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2013.

V Praze dne 28. dubna 2014

  
Auditorská společnost:  
APOGEO Audit, s.r.o.  
Koněvova 2660/141, Praha 3  
Oprávnění č. 451



  
Odpovědný auditor:  
Ing. František Novák  
Oprávnění č. 1043