



Opravná informace k výroční zprávě fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

Opravná informace k výroční zprávě Fondu.

Statutární orgán Fondu informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy ČNB ze dne 21. prosince 2020 k opravení informace uvedené ve Výroční zprávě ze dne 29.4.2020 Fond doplnil nebo upřesnil informace prezentované ve Výroční zprávě, specificky ve:

- 1) Zprávě statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu, písm. a) Přehled investiční činnosti a důležité události ve vývoji podnikání emitenta v účetním období na str. 9 Výroční zprávy a doplnil podrobnější informace k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám, zejména se jedná o informace o objemech zapůjčených prostředků, úrokových sazbách, dobách splatnosti a účelů, na které byly finanční prostředky zapůjčeny,
- 2) Třetí části Výroční zprávy – Textová část Výroční zprávy, písm. l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) na str. 17 Výroční zprávy a opravil chybný údaj, vyčíslený na částku 688 Kč, v sekci Úplaty obhospodařovateli za obhospodařování.

Seznam a umístění opravné informace

(doplněno kurzívou)

Kapitola/strana	Opravná informace																												
Kapitola 1. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu, písm. a), str. 9 Výroční zprávy	<p><i>V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na tři oblasti. První, a hlavní oblastí strategie, je vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek do společností, jejichž předmětem činností je developerská činnost. Druhou oblastí strategie jsou přímé investice do podílů ve společnostech rozvíjejících developerské projekty a třetí jsou přímé investice do pozemků s developerským potenciálem. První oblast strategie se historicky daří naplňovat nejlépe, což dokazuje rozsáhlé portfolio pohledávek za developerskými společnostmi v majetku fondu. Druhá a třetí oblast strategie se poslední dobou daří naplňovat pouze částečně. Co se týče investic do developerských pozemků, takový vlastní fond pouze jeden, v Praze nedaleko stanice metra Opatov. Hlavní důvody pro nenaplňování druhé a třetí oblasti strategie fondu v minulých několika letech jsou dva. Prvním je donedávna pokračující rapidní nárůst cen pozemků a s tím související růst cen společností vlastníci tyto pozemky, kdy management fondu nenalézá a nenalézal dostatečně výhodné investiční příležitosti. Druhým důvodem je potřeba větší likvidity fondu pro takovéto investice, které je třeba činit ve větších finančních objemech v řádech desítek milionů Kč, aby měly pro fond ekonomický význam. Fond lze považovat za úspěšný v tom, že má reinvestovány veškeré své zisky z historických projektů a investic, nicméně to v současnosti již několik let přináší i jakési klidnější období pro další investice. Součástí strategie fondu je totiž poskytování nezajištěných půjček (viz tabulka – Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12. 2019), jejichž úrok se kapitalizuje do jistiny úvěru, kdy k výplatě celé jistiny i s úrokem dochází až po úspěšné realizaci investovaného projektu (tedy po jeho dostavbě, rozprodeji či pronájmu).</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #1a3d4d; color: white;"> <th colspan="7">Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12. 2019</th> </tr> <tr> <th>Úvěrovaná protistrana</th> <th>Typ smlouvy</th> <th>Zajištění</th> <th>Průměrná doba splatnosti</th> <th>Průměrná úroková sazba - p.a.</th> <th>Účel</th> <th>Celková expozice – v tis. Kč</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sekyra Group, a.s.</td> <td>úvěr, zápůjčka</td> <td>ne</td> <td>12 měsíců</td> <td>7,00 % p.a.</td> <td>Smíšený*</td> <td>236 058</td> </tr> <tr> <td>Tandem One, s.r.o.</td> <td>úvěr</td> <td>ne</td> <td>do 1 měsíce</td> <td>6,50 % p.a.</td> <td>Smíšený*</td> <td>20 064</td> </tr> </tbody> </table>	Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12. 2019							Úvěrovaná protistrana	Typ smlouvy	Zajištění	Průměrná doba splatnosti	Průměrná úroková sazba - p.a.	Účel	Celková expozice – v tis. Kč	Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	12 měsíců	7,00 % p.a.	Smíšený*	236 058	Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	do 1 měsíce	6,50 % p.a.	Smíšený*	20 064
Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12. 2019																													
Úvěrovaná protistrana	Typ smlouvy	Zajištění	Průměrná doba splatnosti	Průměrná úroková sazba - p.a.	Účel	Celková expozice – v tis. Kč																							
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	12 měsíců	7,00 % p.a.	Smíšený*	236 058																							
Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	do 1 měsíce	6,50 % p.a.	Smíšený*	20 064																							

TandemTwo, s.r.o.	úvěr	ne	do 1 měsíce	6,50 % p.a.	Smíšený*	19 431
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	12 měsíců	6,50 % p.a.	Smíšený*	125 408
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	12 měsíců	7,00 % p.a.	Smíšený*	68 139
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	12 měsíců	6,00 % p.a.	Smíšený*	43 424
QUATRODO M, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	12 měsíců	5,78 % p.a.	Smíšený*	141 818
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	18 měsíců	4,50 % p.a.	Smíšený*	2 348
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	60 měsíců	6,136 % p.a.	Smíšený*	545
Celkem						657 235
pozn.: V roce 2020 došlo k úhradě poskytnutých půjček Tandem One, s.r.o. a TandemTwo, s.r.o. v plné hodnotě pohledávek.						
*Smíšený = různě, specifikováno vždy dle konkrétního úvěrového čerpání						

Fond tedy i nadále hodlá těžit ze svého zaměření na velmi dobré kondice realitního trhu, která umožňuje inkasovat úrokový výnos při výhodných pevných úrokových sazbách. Z tohoto hlediska se stále více nicméně se ukazuje, že v současné posledních letech době existence fondu tkví rizika developerských projektů hlavně v odhadu času, který bude potřeba k získání všech potřebných povolení k výstavbě. V současné legislativní situaci a při současné administrativní zátěži povoloovacího procesu je na trhu běžné, že se vydání potřebných povolení zpožďuje až i o několik let oproti původním odhadům. Proto je často třeba splatnosti poskytnutých úvěrů prodloužit a čekat na návrat investic s očekávaným výnosem déle, nežli bylo předpokládáno. Vedení fondu toto zdržení nepovažuje zatím za zvýšení rizika investice samotné, jelikož v současné posledních letech době nárůst ceny pozemků a potencionálních výnosů z jejich developmentu více než kompenzuje časová zdržení spojená s povoleními, nicméně z pohledu fondu je dnešní situace náročnější na plánování a časování dalších investic.

Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly proto v roce 2019 použity zejména k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytování dalšího financování do společností, které již jsou fondem investovány. Větší investice a razantnější rozšíření portfolia pohledávek se ale dá očekávat v horizontu dvou až tří let, kdy je plánováno dokončení výstavby některých ze zainvestovaných projektů a s tím spojený návrat investic a likvidity potřebné pro další investiční rozvoj.

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory a jejich zhodnocování prostřednictvím poskytování úvěrů a zápůjček do nemovitostních společností a dále případně nákupem nemovitostních společností.

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem a činnost emitenta v účetním období je popsána v odstavci o zprávě statutárního ředitele.

Fond není závislý na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech.

Kapitola 3.
Textová část,
písm. I), str. 17.
Výroční zprávy

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování 688 tis. Kč

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 12.01.2021

Podpis:

