



Výroční zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a.s.

za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období	4
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	5
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	6
Po rozvahovém dni nedošlo k významným změnám pro naplnění účelu výroční zprávy.	6
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	6
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	6
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	6
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	6
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	6
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.	7
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	7
Emitent v uvedeném účetním období nekontroloval žádnou osobu.....	7
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	7
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	8
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	8
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	8
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	8
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)	8
15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	8
16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	9
17) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	9
18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů	9
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	9
b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období.....	10
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení	11
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	15
21) Prohlášení oprávněných osob fondu	15
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	16

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	16
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	16
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	16
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určité část účetního období.	16
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	17
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	22
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	50
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	50
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	52
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	53
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	53
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	53
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	55
Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určité část účetního období	56

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond 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
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004

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

Výroční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 31. 12. 2015.

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.

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ:	247 51 448
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:	+420 277 000 143
Účetní období:	1. 1. 2016 – 31. 12. 2016
Konsolidační celek:	Konsolidační celek Sekyra Group Real Estate SE
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČ:	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

Výše fondového kapitálu: 339 760 000,- Kč (k 31. 12. 2016)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	2.000.000 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Investiční akcie:

Počet akcií: 48.000.000 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041530

Celkový počet akcií emitenta: 50.000.000 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 9. 3. 2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO IFPZK

2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na dvě oblasti. Vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek do společností, jejichž předmětem činnosti je developerská činnost. Fond hodlá těžit ze zlepšující se kondice realitního trhu, která umožňuje inkasovat úroky při výhodných pevných úrokových sazbách. Expozice na nemovitostní trh byla navíc posílena předchozí investicí do 100 % majetkové účasti ve společnosti Riverside Apartments, s.r.o., IČ: 261 95 615. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmem nemovitostí.

Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí a v malé části úroky z poskytnutých úvěrů. K 31. 12. 2016 měl fond celková aktiva ve výši 587.687 tis. Kč. Vlastní kapitál fondu činil ke dni 31. 12. 2016 částku 339.703 tis. Kč. Hospodářský výsledek za účetní období byl uzavřen ziskem ve výši 70.276 tis. Kč. Hodnota jedné akcie fondu k 31. 12. 2016 činí 6,7941 Kč. Ve vztahu ke konci předchozího účetního období se jedná o růst hodnoty akcií o 13,50 %.

Významnou divesticí byla v roce 2016 realizace prodeje projektu bytového domu Zahrady Opatov. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku.

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

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 30. dubna 2016 zanikla bez likvidace společnost Riverside Apartments, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která byla jediným společníkem zanikající společnosti ke dni vypracování tohoto projektu s podílem ve výši 100 %, ke kterému náleží plně splacený vklad do základního kapitálu zanikající společnosti ve výši 100 tis. Kč.

Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 28. 6. 2016. Ke sloučení fúzí došlo rozhodným dnem 1. 1. 2016.

Nástupnická společnost převzala všechny složky aktiv a pasiv zanikající společnosti včetně rezerv, opravných položek k pohledávkám z obchodního styku, dohadných a přechodných účtů, vše tak, jak

zanikající společnost vykázala ve své konečné účetní závěrce. Zároveň nástupnická společnost vyloučila vzájemné závazky a pohledávky v odpovídajících hodnotách. Dále vyloučila v zahajovací rozvaze vzájemné vlastnické vztahy společnosti Riverside Apartments, s.r.o. a upravila strukturu vlastního kapitálu, která je popsána níže v bodu 5.8. komentář k vloženému kapitálu a nerozděleným výsledkům Fondu.

Společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nenaplnuje uvedenou fúzí definici podniku vymezenou v IFRS 3 Podnikové kombinace, neboť splňuje výjimku ze situace, při níž dochází ke spojení samostatných účetních jednotek za účelem vytvoření společného podnikání a tato podniková kombinace nebyla účtována metodou koupě.

Ke dni 20. 1. 2016 zaniklo oprávnění zastupovat společnost AVANT investiční společnost, a.s. při výkonu funkce statutárního orgánu fondu Mgr. Ing. Ondřeji Pieranovi, přičemž ve stejný den byla společností AVANT investiční společnost, a.s. udělena plná moc k zastupování při výkonu funkce statutárního ředitele fondu Mgr. Robertu Robkovi, zapsáno v OR dne 16. 3. 2016.

- 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo k významným změnám pro naplnění účelu výroční zprávy.

- 4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu.

- 5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k fondu standardní činnost dle statutu fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

- 6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem přizpůsobení novým potřebám fondu. Tyto změny však neměly dopad na práva a povinnosti akcionářů fondu, ani nedošlo k podstatné změně investiční strategie fondu.

- 7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

- a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	278 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	28
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

- b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob:	60 tis. Kč
Počet příjemců:	6
Odměny ostatních zaměstnanců:	218 tis. Kč
Počet příjemců:	22

- 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Emitent v uvedeném účetním nenabyl žádné vlastní akcie.

- 9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení:	Ondřej Valenta
Další identifikační údaje:	nar. 27. 1. 1973, bytem U Zvonařky 2536/1d, Praha 2, 120 00
Období výkonu funkce:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na University of Colorado v Boulderu, USA – obor Finance. Šest let zkušeností v mezinárodním bankovníctví, deset let zkušeností s vedením finanční agendy zahraničního holdingu a jeho domácích dceřiných společností a pět let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení:	Mgr. Robert Robek
Další identifikační údaje:	nar. 7.9.1970, bytem K Olympiku 563/2, 186 00, Praha 8

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: **1. 7. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 4 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

- 10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**
 IČ: **649 48 242**
 Sídlo: **Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092**
 Výkon činnosti depozitáře pro fond: **celé účetní období**

- 11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

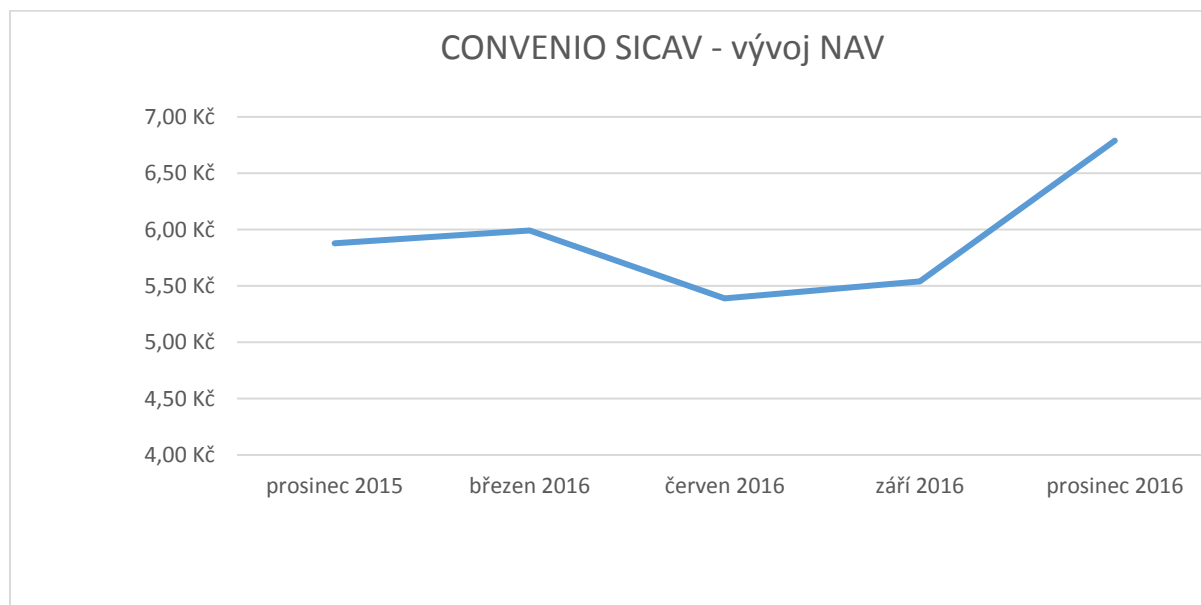
- 12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

- 13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

- 14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

- 15) (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

V účetním období fond byl účastníkem jednoho soudního sporu a to incidenční žaloby o částku ve výši 54 mil. Kč plus příslušenství, proti Mgr. Monice Cihelkové, insolvenční správce společnosti INTERMA, akciová společnost, v konkurzu, IČ: 63145057. Insolvenční správce popřela část pohledávek fondu, proto se fond domáhá svého nároku prostřednictvím incidenční žaloby.

16) (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

V účetním období fond nevyplatil žádné podíly na zisku na investiční akcii.

17) (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností obhospodařování a administrace částku 644 tis. Kč, společnosti AUDIT BOHEMICA, s.r.o. za výkon činností auditora částku 270 tis. Kč a společnosti UniCredit Bank Czech Republic za výkon činností depozitáře částku 360 tis. Kč.

18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran
Další identifikační údaje:	nar. 18. 3. 1983, bytem Rolnická 56, Bohumín, 735 51
Období výkonu funkce:	1. 1. 2015 – 16. 3. 2016

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. Tři roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení:	Ondřej Valenta
Další identifikační údaje:	nar. 27. 1. 1973, bytem U Zvonařky 2536/1d, Praha 2, 120 00
Období výkonu funkce:	1. 1. 2015 – 31. 12. 2016

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na University of Colorado v Boulderu, USA – obor Finance. Šest let zkušeností v mezinárodním bankovníctví, deset let zkušeností s vedením finanční agendy zahraničního holdingu a jeho domácích dceřiných společností a šest let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Mgr. Robert Robek**

Další identifikační údaje: **nar. 7. 9. 1970, bytem K Olympiku 563/2, 186 00, Praha 8**

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: **1. 7. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 4 letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení: **JUDr. Luděk Sekyra**

Další identifikační údaje: **nar. 8. 2. 1964, bytem U Zvonařky 1435/9, Praha 2, 120 00**

Období výkonu funkce: **1. 1. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti:

Doktorandský titul na Univerzitě Karlově v Praze – obor Právo. Šestnáct let zkušeností s vedením právní kanceláře, jedenáct let zkušeností s vedením zahraničního holdingu a jeho dceřiných společností a šest let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Ing. Leoš Anderle**

Další identifikační údaje: **nar. 22. 10. 1975, bytem Korunní 2569/108h, Praha 10, 101 00**

Období výkonu funkce: **27. 1. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti:

Inženýrský titul na Českém Vysokém Učení Technickém – obor Stavební inženýrství. Šestnáct let zkušeností ve stavebnictví, jedenáct let zkušeností s vedením zahraničního holdingu a jeho dceřiných společností a šest let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení: **Ondřej Valenta**

Další identifikační údaje: **nar. 27. 1. 1973, bytem U Zvonařky 2536/1d, Praha 2, 120 00**

Období výkonu funkce: **27. 1. 2015 – 31. 12. 2016**

Znalosti a zkušenosti:

Magisterský titul na University of Colorado v Boulderu, USA – obor Finance. Šest let zkušeností v mezinárodním bankovníctví, deset let zkušeností s vedením finanční agendy zahraničního holdingu a jeho domácích dceřiných společností a šest let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření fondu.

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

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

Fond neneviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond neneviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neneviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7, resp. článku 17 této výroční zprávy. Řídicí osoby za účetní období nepřijaly žádné peněžité příjmy od osob ovládaných fondem. Řídicí osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

Ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí fondu nejsou žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na fondu.

Osobou s řídicí pravomocí fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s., která zastává funkci statutárního ředitele, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Robertem Robkem a Ondřejem Valentou. Osoba s řídicí pravomocí fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny.

Informace o odměnách účtovaných auditorem za povinný audit roční účetní závěrky jsou uvedeny v článku 17 této výroční zprávy. Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční

společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření. Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností interního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K jednání za fond pověřuje tato investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby dle ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Fond má zřízen výbor pro audit, který se skládá ze 3 členů, kteří disponují patřičnými znalostmi v oblasti investic Fondu.

Fond zřizuje investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci fondu řídit zákonem a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených Českou národní bankou. Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy fondu, které by byly pro fond závazné, nebo které by dobrovolně dodržoval.

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Fond vydává dva druhy kusových akcií – zakladatelské a investiční, které představují podíl na fondu a se kterými jsou spojena práva a povinnosti popsaná ve stanovách fondu ve smyslu ZOK a ZISIF. Zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na veřejném trhu. Investiční akcie jsou přijaty na Pražské burze cenných papírů.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 2 mil. kusů zakladatelských akcií a 48 mil. kusů investičních akcií (ISIN CZ0008041530).

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly plně splaceny.

Akcie fondu může smluvně nabývat osoby uvedené v ustanovení § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách fondu a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovu zakladatelských akcií.

Hlasovací práva na valné hromadě fondu jsou spojena, nevyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, pouze se zakladatelskými akciemi. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech fondu, tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými fondem jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu v souladu se statutem a stanovami fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných fondem.

Fond není známo, že by byly v účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na fondu nebo hlasovacích práv.

O změně stanov fondu rozhoduje valná hromada fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární ředitel rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Valná hromada fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů společnosti je dividenda určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které fond může použít dle svého volného uvážení. Společnost nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek. V účetním období fond nevyplatil akcionářům žádné dividendy.

Ke konci účetního období nedržel fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů viz. článek 19 této výroční zprávy.

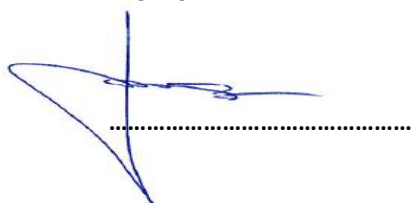
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 2. 5. 2017

Podpis:



Přílohy:

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016

AUDIT BOHEMICA, s. r. o.
Holušická 2221/3
CZ 148 00, Praha 4

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: u Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

Identifikační číslo: 247 51 448

Hlavní předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky obchodní společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2016, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2016 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2016 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitosti auditu jsme podle našeho odborného úsudku identifikovali následující:

Společnost provozuje svoji podnikatelskou činnost zejména v oblasti developmentu. V roce 2016 Společnost realizovala významnou část prodeje projektu Zahrady Opatov. V této oblasti jsme v rámci plánovacích procedur identifikovali významné riziko v rámci plánovacích procedur ve výsledovce Společnosti, v části náklady a výnosy související s prodejem jednotlivých nemovitostí projektu Zahrady Opatov. Po provedení plánovaných testů věcné správnosti jsme toto riziko vyhodnotili jako nevýznamné.

Společnost k 1. 1. 2016 byla jako nástupnická společnost v rámci přeměny fúze sloučením se společností Riverside Apartments, s.r.o. která byla v rámci přeměny společností zanikající. V této oblasti jsme identifikovali v rámci plánovacích procedur významné riziko týkající se zachycení počátečních stavů, které reflektují realizovanou přeměnu. Po provedení ověření celé transakce jsme vyhodnotili toto riziko jako nevýznamné.

Společnost eviduje v účetní závěrce významnou výši přijatých a poskytnutých půjček, v rámci konsolidačního celku, jehož je Společnost součástí, z toho vyplývající nákladové a výnosové úroky. V této oblasti jsme identifikovali významné riziko v rámci plánovacích procedur. Po provedení plánovaných testů věcné správnosti jsme toto riziko vyhodnotili jako nevýznamné.

Společnost k 31. 12. 2016 vykazovala investiční majetek v podobě pozemků a neprodaných bytových jednotek, což souviselo s developerskou činností. V rámci plánovacích procedur jsme identifikovali v této oblasti zejména rizika možného špatného ocenění těchto položek. Investiční majetek byl k 31. 12. 2016 přeceněn na základě doložených znaleckých posudků. Provedli jsme tedy adekvátní testy věcné správnosti. Nebyly zjištěny žádné významné nesprávnosti, které by měly vliv na výrok auditora.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární ředitel Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním ředitelem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvím a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě od roku 2015, resp. od auditu účetní závěrky za rok k 31. 12. 2014 (tzn. 3 roky).

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 2. 5. 2017 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Společnosti neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani jí ovládaným obchodním společností neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky Společnosti.

V Praze 2. 5. 2017



Novák

AUDIT BOHEMICA, s. r. o. Ing. František Novák
Praha 4, Chodov, Holušícká 2221/3
Číslo oprávnění 526

Odpovědný auditor
Číslo oprávnění 1043

Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ ZA ROK 2016 (nekonsolidovaná)

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 31. prosinci 2016

(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	8.2	1 574	-
Finanční investice		-	69 147
Ostatní finanční aktiva	8.4	230 996	283 338
Odložená daňová pohledávka		-	976
Dlouhodobá aktiva celkem		232 570	353 461
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	8.3	33 785	15 032
Obchodní a jiné pohledávky	8.5	19 361	15 074
Ostatní finanční aktiva	8.4	262 324	144 840
Náklady příštích období		13	162
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.8	39 634	2 309
Krátkodobá aktiva celkem		355 117	177 417
Aktiva celkem		587 687	530 878
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	8.9	21 361	50 000
Nerozdělené výsledky	8.9	318 342	240 889
Vlastní kapitál celkem		339 703	290 889
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	8.7	164 014	141 417
Úvěry a výpůjčky	8.6	81 965	96 541
Splatná daň z příjmů	9.5	2 005	2 031
Krátkodobé závazky celkem		247 984	239 989
Závazky celkem		247 984	239 989
Vlastní kapitál a závazky celkem		587 687	530 878

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**Výkaz o úplném výsledku****k 31. prosinci 2016**

(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2016	31.12.2015
Tržby	9.1	539 019	73 414
Náklady k tržbám	9.2	-457 571	-55 046
Marže		81 448	18 368
Náklady na snížení hodnoty zásob	9.2	-2 709	0
Správní a všeobecné náklady		-4 871	-5 215
Úrokové náklady	9.3	-7 767	-3 018
Úrokové výnosy	9.3	31 370	26 565
Ostatní finanční náklady	9.3	-779	-18
Ostatní finanční výnosy	9.3	522	-
Ostatní náklady	9.4	-33 085	-2 712
Ostatní výnosy	9.4	11 998	273
Zisk před zdaněním		76 127	34 243
Daň ze zisku	9.5	-5 851	-2 193
Zisk (ztráta) za období		70 276	32 050
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění		-	-

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**Výkaz peněžních toků****k 31. prosinci 2016**

(v tis. Kč)

	Poznámka	Rok končící 31.12.2016	Rok končící 31.12.2015
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		70 276	32 050
Úpravy o:			
Daňový náklad		5 851	2 194
Úrokové výnosy	9.3	-31 370	-26 565
Úrokové náklady	9.3	7 767	3 018
		<u>52 524</u>	<u>10 697</u>
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných pohledávek	8.5	-4 139	-782
Zvýšení (snížení) stavu zásob	8.3	-16 257	54 997
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	8.7	24 325	-100 864
		<u>56 453</u>	<u>-35 952</u>
Zaplacené daně ze zisku		-4 925	-3 381
Čisté peníze z provozních činností		51 528	-39 333
Peněžní tok z investičních činností - vliv fúze			
Úpravy o nepeněžní operace ve vlastním kapitálu	8.9	-21 226	-
Vyloučení obchodního podílu	8.9	67 147	-
Peníze získané fúzí	8.8	10 835	-
		<u>56 756</u>	<u>-</u>
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	8.2	-1 574	-
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	8.4	-79 157	-112 170
Zaplacené úroky		-7 767	-3 018
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-88 498	-115 188
Peněžní tok z financování			
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8.6	-13 079	96 541
Zaplacené úroky		31 370	26 565
Vyloučení přijaté půjčky - vliv fúze		-751	-
Čisté peníze použité ve financování		17 540	123 106
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		37 326	-31 415
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		2 309	33 724
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.8	39 634	2 309

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

k 31. prosinci 2016

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2015	50 000	0	228 161	278 161
Změny v roce 2015				0
Vklad akcionáře				0
Transakční náklady - navýšení zákl. kapitálu				0
Dividendy				0
Převody do fondů	-48 000	48 000		0
Celkový úplný výsledek			12 728	12 728
Zůstatek k 31. prosinci 2015	2 000	48 000	240 889	290 889
	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2015	2 000	48 000	240 889	290 889
Změny v roce 2016				
Vklad akcionáře				0
Transakční náklady - navýšení zákl. kapitálu				0
Dividendy				0
Opravy minulých let			-236	-236
Celkový úplný výsledek			70 276	70 276
Vliv fúze		-28 639	7 413	-21 226
Zůstatek k 31. prosinci 2016	2 000	19 361	318 342	339 703

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2016 (neconsolidovaná)**1. Obecné informace****Vznik a charakteristika společnosti**

Obchodní firma:	Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo společnosti:	U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín
Den zápisu do obchodního rejstříku:	21. října 2010
Identifikační číslo:	247 51 448
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku: Předmět podnikání:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570 činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. – 31. 12.2016

Vlastníci společnosti k 31. prosinci 2016:

Statutární ředitel

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 27. ledna 2015

Při výkonu funkce zastupuje:

ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973

U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2

pověřený zmocněnec

Mgr. ROBERT ROBEK, dat. nar. 7. září 1970

K Olympiku 563/2, Karlín, 186 00 Praha 8

pověřený zmocněnec

Správní rada

Člen správní rady

JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964

U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 27. ledna 2015

LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975

Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10

Den vzniku členství: 27. ledna 2015

ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973

U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku členství: 27. ledna 2015

Změny v obchodním rejstříku

Ke dni 16. března 2016 byl jako pověřený zmocněnec vymazán pan ONDŘEJ PIERAN, dat. nar. 18. března 1983. Nově byl do funce pověřeného zmocněnce jmenován pan Mgr. ROBERT ROBEK, dat. nar. 7. září 1970.

Ostatní změny zapsané v obchodním rejstříku

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 30. dubna 2016 zanikla společnost Riverside Apartments, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8, IČ 24751448.

Organizační struktura

Fond je řízen statutárním ředitelem, který je zastoupen pověřenými zmocněnci. Přiměřeně dle dalšího rozvoje podnikatelské činnosti se také bude rozvíjet řídicí a organizační struktura.

Fond působí v místě sídla.

Vlastník Fondu k 31. 12. 2016

Společnost Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 246 92 468, vlastní 2 000 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří tzv. zapisovaný základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč a představují 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu a hlasovacích právech Fondu.

Společnost Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 246 92 468, vlastní 37 437 111 ks investičních akcií na jméno v zaknihované podobě.

Společnost Sekyra Group, a.s. se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 276 46 556, vlastní 12 562 889 ks investičních akcií na jméno v zaknihované podobě.

Obhospodařující investiční společnost

AVANT investiční společnost, a.s.

Depozitář

UniCredit Bank Czech Republic a.s.

2. Významné události ve vykazovaném období

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 30. dubna 2016 zanikla bez likvidace společnost Riverside Apartments, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která byla jediným společníkem zanikající společnosti ke dni vypracování tohoto projektu s podílem ve výši 100 %, ke kterému náleží plně splacený vklad do základního kapitálu zanikající společnosti ve výši 100tis. Kč.

Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 28. 6. 2016. Ke sloučení fúzí došlo rozhodným dnem 1. 1. 2016. Ve vybraných komentářích jsou uváděny také zvlášť položky, které představují vliv fúze ke dni sestavení počáteční rozvahy, tj. k 1. 1. 2016.

Nástupnická společnost převzala všechny složky aktiv a pasiv zanikající společnosti včetně rezerv, opravných položek k pohledávkám z obchodního styku, dohadných a přechodných účtů, vše tak, jak zanikající společnost vykázala ve své konečné účetní závěrce. Zároveň nástupnická společnost vyloučila vzájemné závazky a pohledávky v odpovídajících hodnotách. Dále vyloučila v zahajovací rozvaze vzájemné vlastnické vztahy společnosti Riverside Apartments, s.r.o. a upravila strukturu vlastního kapitálu, která je popsána níže v bodu 8.9 Komentář k vloženému kapitálu a nerozděleným výsledkům Fondu.

Společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nenaplnuje uvedenou fúzí definici podniku vymezenou v IFRS 3 Podnikové kombinace, neboť splňuje výjimku ze situace, při níž dochází ke spojení samostatných účetních jednotek za účelem vytvoření společného podnikání a tato podniková kombinace nebyla účtována metodou koupě.

3. Východiska pro přípravu účetní závěrky**3.1 Prohlášení o souladu**

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2016 a končící 31. prosince 2016.

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Zveřejňování účetní závěrky 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.

Účetní závěrka byla sestavena dle zásady účtování v pořizovacích cenách. 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. Výjimku tvoří finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů, finanční nástroje realizovatelné a deriváty, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2016, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

3.2 Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

3.2.1 Závazné novely a interpretace IFRS

Novely standardů a interpretace IFRS platné od 1. ledna 2016 do data uveřejnění těchto individuálních účetních výkazů neměly dopad na výše uvedené individuální účetní výkazy.

3.2.2 Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita

- Dne 13. ledna 2016 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (dále jen rada IASB) nový standard IFRS 16 Leasingy. Nový standard používá na straně nájemců pro většinu leasingů účtování v rozvaze podle jednotného modelu, který stírá rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Účtování na straně pronajímatele však zůstává z velké části beze změny a nadále se rozlišuje mezi operativním a finančním leasingem. Standard IFRS 16 nahrazuje IAS 17 Leasingy a související interpretace a je účinný pro období začínající od 1. ledna 2019 nebo později.
Fond neviduje leasingy – žádný dopad na účetní závěrku.
- Dne 19. ledna 2016 vydala rada IASB úpravu standardu IAS 12 Daně ze zisku. Úprava pod názvem Účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Úprava je účinná pro účetní období začínající dnem 1. ledna 2017 nebo později.
Fond neviduje dluhové nástroje oceňované reálnou hodnotou – žádný dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2015 Evropská komise schválila úpravy standardu IAS 1 Iniciativa týkající se zveřejňování informací, které byly vydány radou IASB v prosinci 2014. Úpravy si kladou za cíl vyjasnit znění standardu IAS 1 tak, aby řešil překážky, kterým čelí účetní jednotky vykazující dle

IFRS, chtějí-li při přípravě účetní závěrky uplatnit úsudek. Úpravy standardu jsou účinně od 1. ledna 2016 nebo později.

- Dne 28. května 2014 rada IASB publikovala nový standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, který představuje jednotnou a komplexní úpravu oblasti uznávání výnosů. Základní princip standardu je, že výnosy se účtují v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty (odměny), kterou by účetní jednotka měla podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Standard by měl být závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2018. Tento standard by měl nahradit zejména IAS 18 Výnosy a IAS 11 Smlouvy o zhotovení.

Fond vyhodnocuje možné dopady na účetní závěrku po přijetí IFRS 15. Avšak Fond primárně postupuje dle standardu IAS 2 Zásoby.

- V červenci 2014 rada IASB zveřejnila standard IFRS 9 Finanční nástroje. Tento standard shrnuje požadavky na vykazování finančních nástrojů z hlediska jejich klasifikace, oceňování a jejich testování na znehodnocení a zajišťovací účetnictví. Tento standard je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2018 a dosud nebyl schválen Evropskou komisí.

Fond vyhodnocuje návaznosti na účetní závěrku po přijetí tohoto standardu, avšak neočekává zásadní dopady do účetnictví Fondu.

Dne 22. září 2016 byly přijaty Evropskou komisí pro použití v Evropské unii úpravy standardů IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28. Úpravy byly vydány radou IASB v prosinci 2014 s datem účinnosti od 1. 1. 2016.

- Standard IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka poskytuje výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku mateřskému podniku, jehož nejvyšší nebo některý vyšší mateřský podnik sestavuje účetní závěrku, která splňuje požadavky Mezinárodních standardů účetního výkaznictví a je k dispozici pro veřejné užití.
- Standard IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků při uplatňování ekvivalenční metody vyžaduje, aby účetní jednotka upravila účetní metody podniku pod podstatným vlivem či společného podniku, pokud se tyto metody liší od účetních metod užívaných danou účetní jednotkou. Podle novelizovaného standardu IAS 28 může účetní jednotka, která má investici v podniku pod podstatným vlivem nebo ve společném podniku, použít pro ocenění podílů v dceřiných podnicích těchto investic metodu oceňování reálnou hodnotou.
- Ve standardu IFRS 12 Zveřejnění účastí v jiných jednotkách je uvedeno, že se nevztahuje na individuální účetní závěrku účetní jednotky. Úpravy IFRS 12 vyjasňují, že investiční jednotka, která oceňuje všechny své dceřiné podniky reálnou hodnotou (a tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku), zveřejňuje informace o investičních jednotkách v souladu s požadavky standardu IFRS 12.

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

4. Funkční měna a prezentační měna

Tato individuální účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu. Všechny finanční informace prezentované v Kč byly zaokrouhleny na celé tisíce.

5. Používané účetní metody

Konkrétní účetní metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

5.1 Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z předchozích období

Fond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí ve vlastním kapitálu. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změnila okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí ve vlastním kapitálu. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

5.2 Transakce v cizí měně

Účetní závěrka Fondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Fondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Fondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

5.3 Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou aktiva držena z důvodu používání za účelem pronájmu jiným subjektům nebo administrativním účelům a u nichž se očekává, že budou užívány během více než jednoho období (roku nebo běžného provozního cyklu, pokud je doba delší než jeden rok). Hmotný majetek je účtován v pořizovacích cenách snížených o opravy a případné ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku. Nedokončený majetek se neodepisuje.

Pozemky nejsou odepisovány.

Pořizovací náklady položky dlouhodobých hmotných aktiv také zahrnují odhadované náklady na demontáž a vyřazení položky a obnovení původního stavu místa, kde je aktivum umístěno, pokud je

taková povinnost spojena s pořízením nebo výstavbou dlouhodobého hmotného aktiva a kapitalizované úroky z půjček.

Dlouhodobá hmotná aktiva se oceňují a v účetní závěrce k rozvahovému dni uvádějí v účetní hodnotě, včetně souvisejících dotací. Účetní hodnota je částka, v níž je aktivum vykázáno po odečtení kumulovaných oprávek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty.

Odpisování dlouhodobého hmotného aktiva začíná, jakmile je aktivum připraveno k používání, tedy od měsíce, kdy je umístěno a je ve stavu potřebném k provozu způsobem zamýšleným vedením účetní jednotky, po dobu odhadované použitelnosti aktiva, s přihlédnutím ke zbytkové hodnotě.

Náklady na významné opravy a pravidelnou údržbu jsou účtovány jako pozemky, budovy a zařízení a jsou odepisovány v souladu s jejich ekonomickou životností. Náklady na běžnou údržbu pozemků, budov a zařízení jsou vykázány jako náklad v období, kdy byly vynaloženy.

Pozemky, budovy a zařízení jsou testovány, zda nevykazují známky snížení hodnoty nebo zda neexistují jiné události, které svědčí o skutečnosti, že účetní hodnota aktiv nemusí být zpětně získatelná.

a) Technické zhodnocení

Technické zhodnocení je aktivováno pouze za předpokladu, že zvyšuje budoucí očekávaný užitek spojený s konkrétní položkou majetku.

5.4 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z pronájmu nebo kapitálového zhodnocení či obojího. Investice do nemovitostí je vykázána jako aktivum pouze když:

- je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s investicí do nemovitosti poplynou do Fondu a
- náklady na pořízení investice do nemovitostí lze spolehlivě zjistit.

Investice do nemovitostí se prvotně záúčtuje v pořizovacích nákladech. Transakční náklady jsou zahrnuté do prvotního ocenění. Náklady pořízené investice do nemovitostí zahrnují její kupní cenu a veškeré přímo přiřaditelné výdaje. Přímo přiřaditelné výdaje zahrnují například platby za odborné právní služby, daně z převodu nemovitosti a ostatní transakční náklady. Náklady na investici do nemovitosti pořízenou vlastní činností jsou její pořizovací náklady k datu, ke kterému byla stavba dokončena a připravena k užívání, podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.

Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí 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 určí reálnou hodnotu bez odpočítávání jakýchkoliv transakčních nákladů, které mohou vzniknout z důvodu prodeje nebo jiného způsobu vyřazení.

Pokud Fond zjistí, že reálnou hodnotu investice do nemovitostí nelze spolehlivě určit na kontinuálním základě, ocení Fond investici do nemovitostí pomocí nákladového modelu podle zásad definovaných pro pozemky, budovy a zařízení.

Investice do nemovitostí jsou odúčtovány při vyřazení, nebo když je investice do nemovitostí trvale vyňata z užívání a nejsou očekávané žádné budoucí ekonomické přínosy.

5.5 Nehmotný majetek

Nehmotný majetek je účtován v pořizovacích cenách snížených o oprávky a případné ztráty ze snížení hodnoty. Odpisy jsou prováděny rovnoměrně po dobu předpokládané životnosti majetku trávající 5 let.

Nehmotná aktiva jsou identifikovatelná nepeněžní aktiva bez fyzické podstaty. Aktivum je identifikovatelné, jestliže je oddělitelné, tj. může být odděleno od skupiny aktiv Fondu a prodáno, převedeno, licencováno, pronajato nebo vyměněno, a to buď samostatně, nebo společně se souvisejícím kontraktem, identifikovatelným aktivem nebo závazkem bez ohledu na to, zda Fond má tak v úmyslu učinit, nebo vzniká ze smluvních nebo jiných zákonných práv bez ohledu na to, zda jsou tato práva převoditelná nebo oddělitelná od Fondu nebo od jiných práv a povinností.

Nehmotný majetek se účtuje v případě, že je pravděpodobné, že očekávané budoucí ekonomické užítky, které jsou způsobeny aktivy, poplynou do účetní jednotky a náklady na pořízení aktiv lze spolehlivě měřit.

Nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou nebo výrobními náklady sníženými o oprávky a ztráty ze snížení hodnoty.

Nehmotný majetek s omezenou dobou životnosti je odpisován, jakmile je možné jej používat, tzn., jakmile je na místě a ve stavu nezbytném pro fungování zamýšlené vedením, a to po dobu jeho odhadované životnosti. Odepisovatelná hodnota aktiva s danou dobou životnosti se určuje po odečtení jeho zbytkové hodnoty. S výjimkou konkrétních případů zbytková hodnota nehmotného aktiva s konečnou dobou použitelnosti se považuje za nulovou.

Výpůjční náklady přímo účelově vztahy k akvizici nebo vývoji způsobilého aktiva, např. úroky nebo provize, jsou součástí nákladů na jeho pořízení.

a) Technické zhodnocení

Technické zhodnocení nehmotného majetku je aktivováno pouze za předpokladu, že zvyšuje budoucí očekávaný užitek spojený s nehmotným majetkem, ke kterému se vztahuje. Ostatní výdaje jsou při jejich vynaložení účtovány do nákladů

5.6 Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji jsou oceňovány na principu nižší částky z pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty, kterou je odhad prodejní ceny v běžných obchodních podmínkách snížený o odhad nákladů na dokončení a nákladů na uskutečnění prodeje. Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby je oceňován standardními cenami.

V každém období se provádí nový odhad čisté realizovatelné hodnoty. Když přestanou působit okolnosti, které vedly k přecenění zásob pod úroveň nákladů pořízení, nebo pokud existují jasné důkazy

růstu čisté realizovatelné hodnoty vzhledem ke změně ekonomickým podmínkám, snížení ocenění zásob se zruší tak, aby ocenění zásob v účetnictví bylo na nižší z úrovní nákladů pořízení nebo revidované čisté realizovatelné hodnoty. K tomu například dojde, pokud je položka zásob dosud oceněná v čisté realizovatelné hodnotě (neboť se její prodejní cena snížila) ještě k dispozici v následujícím období a její prodejní cena se zvýšila.

5.7 Ostatní finanční aktiva

Z rozsahu ostatních finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie poskytnuté půjčky a úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty.

5.7.1 Pohledávky z obchodních vztahů, úvěry a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty. Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

5.7.2 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé, vysoce likvidní investice (s původní splatností do tří měsíců a méně), které lze směnit na známou částku peněz a na které se vztahuje nízké riziko změny hodnoty. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků, nikoliv za účelem investování či jiným účelem.

5.8 Vlastní kapitál/Fondový kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku.

Fond vydává dva druhy kusových akcií - zakladatelské akcie a investiční akcie.

5.9 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie obchodní závazky a jiné závazky, přijaté úvěry a půjčky.

Závazky včetně závazků z obchodních vztahů jsou prvotně vykazány v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady a následně v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Časově rozlišené závazky jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

5.10 Rezervy

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku. Pokud je dopad diskontování významný, rezervy se stanovují diskontováním očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a případně také rizika související s daným závazkem.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku na konci účetního období. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

5.11 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně, které jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykazaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

5.12 Výnosy

Tržby z prodeje (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Fond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

5.12.1 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy podstatné riziko a prospěch spojený s vlastnictvím nemovitosti je převeden na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

b) Výnosy z poskytovaných služeb

Součástí výnosů z poskytovaných služeb jsou výnosy z pronájmu (nebytových prostor), které jsou uznány ve výsledku hospodaření v době poskytnutí pronájmu.

c) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

5.13 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

6. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Výsledky Fondu jsou závislé na dokončení realitních projektů, jejichž výstavba je delší než jedno účetní období a výsledek hospodaření je ovlivněn až v okamžiku dokončení projektu a prodeje nemovitostí zákazníkům.

7. Použití odborných odhadů a předpokladů

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Opravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou odhady revidovány, pokud se tato revize týká pouze tohoto období, nebo v období revize a budoucích období, pokud tato revize ovlivňuje současné i budoucí období.

Popsané účetní postupy byly použity konsistentně ve všech obdobích vykázaných v této individuální účetní závěrce.

Komentáře k účetním výkazům

8. Komentáře k výkazu o finanční pozici

8.1 Finanční investice

Finanční aktiva Fondu představují finanční investici do přidruženého podniku, tj. do účasti s rozhodujícím vlivem Riverside Apartments, s.r.o. se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615 drženou investičním Fondem. Toto aktivum bylo ke dni 31. 12. 2015 přeceněno na reálnou hodnotu s dopadem do vlastního kapitálu ve výši -19 322 tis. Kč. Hodnota tohoto aktiva po přecenění tak činila 69 147 tis. Kč. K datu 1. 1. 2016 bylo toto aktivum včetně všech oceňovacích rozdílů v rámci zahajovací rozvahy Fondu vyloučeno z důvodu fúze sloučením.

8.2 Pozemky, budovy a zařízení

Jedná se o provozní majetek vykazovaný dle IAS 16 jako sklad pro účely provozu Fondu. Tento byl původně součástí zásob Fondu, ze kterých byl vyřazen z důvodu, že se nejedná o součást projektu, který bude prodán. Majetek byl oceněn v reprodukční pořizovací ceně a převeden do dlouhodobého majetku Fondu. Jedná o stejný model jako nalezení majetku během fyzické inventury. Reprodukční pořizovací cena byla stanovena jako náklady na pořízení tohoto majetku. Cena tohoto majetku po ocenění se nesnížila. Jelikož byl majetek zařazen k 31. 12. 2016, nedošlo zatím k zaúčtování žádných odpisů. Vzhledem k tomu, že se jedná o provozní majetek Fondu, nebyla stanovena reálná hodnota dle znaleckého posudku.

v tis. Kč	Dlouhodobý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostatné movité věci	Technické zhodnocení	Nedokonč. investice	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k							
1.1.2016		-	-	-	-	-	-
Přírůstky		1 545	29	-	-	-	1 574
Úbytky		-	-	-	-	-	-
Ostatní změny		-	-	-	-	-	-
Zůstatek k		1 545	29	-	-	-	1 574
31. 12. 2016							
Oprávký a opravné položky							
Zůstatek k							
1.1.2016		-	-	-	-	-	-
Odpisy a amortizace		-	-	-	-	-	-
Oprávký k úbytkům		-	-	-	-	-	-
Přeúčtování		-	-	-	-	-	-
Zůstatek k		1 545	29	-	-	-	1 574
31. 12. 2016							
Zůstatková hodnota k							
1.1.2016		-	-	-	-	-	-
Zůstatková hodnota k		1 545	29	-	-	-	1 574
31. 12. 2016							

8.3 Zásoby

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 pořizovacích nákladů a čisté realizovatelné hodnoty. Ocenění zásob představuje také vlastní náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce subdodavatelů a úroky z úvěru poskytnutého na realizaci projektu, který byl již historicky splacen.

U pozemků, které byly pořízeny za účelem budoucí výstavby, došlo ke snížení jejich hodnoty na úroveň čisté realizovatelné hodnoty o 2 709tis. Kč z původní pořizovací ceny ve výši 35 709tis. Kč, tj. na úroveň odhadnuté prodejní ceny v běžném podnikání minus odhadované náklady na dokončení a náklady nezbytné k uskutečnění prodeje.

Snížení ocenění zásob na úroveň čisté realizovatelné hodnoty je zpravidla provedeno na bázi individuálního přecenění. Ztráta ze snížení hodnoty těchto zásob je 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).

Významný podíl na stavu aktiv měla fúze. Ze společnosti Riverside Apartments, s.r.o. Fond nabyl aktiva ve výši 376 170 tis. Kč a s ním i další vznikající související náklady na tuto výstavbu. Ve sledovaném období byl růst hodnoty aktiv zapříčiněn především vlivem dokončování stavebních prací na nových bytových jednotkách projektu Zahrady Opatov. K 31. 12. 2016 byly všechny bytové jednotky z tohoto projektu prodány.

Z původního developerského projektu společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Rezidence Korunní zbývá k prodeji již jen poslední nebytová jednotka a několik garážových stání.

Část pozemků z fúze se společností Riverside Apartments, s.r.o., které nebyly součástí prodáváného projektu Zahrady Opatov zůstaly zaúčtovány na projektových nákladech. V současné době se uvažuje o jejich prodeji, případně dalšímu využití v rámci projektů na Opatově.

v tis. Kč	31.12.2016 fúze k 1.1.2016	31.12.2015
Pozemky k výstavbě	33 000	-
Nemovitosti ve výstavbě	0	376 170
Nemovitosti dokončené k prodeji	785	15 032
Zásoby celkem	33 785	15 032

8.4 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

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. Průměrná úroková sazba těchto úvěrů je 6,65 % p. a.

Ve sledovaném období došlo k čerpání úvěrů na základě již dříve uzavřených smluv v rámci stanoveného úvěrového rámce. Podstatnou část činilo čerpání úvěru společností Sekyra Group, a.s. ve výši 61 500 tis. Kč a společnosti Belárie Real Estate, s.r.o. ve výši 7 163 tis. Kč. Dále pak společnosti QUATRODOM, spol. s.r.o. ve výši 7 500 tis. Kč, které byly k 31.12.2016 přeúčtovány na krátkodobé z titulu splatnosti k 31.12.2017.

K 31. 12. 2016 došlo k započtení pohledávky z titulu Smlouvy o postoupení pohledávek ze dne 31. 5. 2016 společnosti Sekyra Group Real Estate SE ve výši 10 991 tis. Kč oproti pohledávce společnosti Sekyra Group Real Estate SE z titulu Smlouvy o postoupení pohledávek, fúze sloučením a přeshraniční fúze. Pohledávka společnosti Convenio započtením úplně zanikla, pohledávka společnosti Sekyra Group Real Estate SE zanikla do výše 10 991 tis. Kč, na konečnou výši 76.902 tis. Kč.

V období dále došlo k započtení pohledávky z úvěru společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. vůči závazku vniklého z titulu smlouvy o postoupení pohledávek ve výši 10 991 tis. Kč ze dne 15. 6. 2016.

Krátkodobé úvěry a zápůjčky jsou poskytnuty v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti. Ve sledovaném období došlo ke splacení úvěru vůči společnosti Počernice II, s.r.o. (zanikla fúzí do Sekyra Group a.s.) ve výši 29 929 tis. Kč plus příslušenství. Zároveň ale došlo k novému čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností Nové Tuhnice, s.r.o. ve výši 2 785 tis. Kč, společností Tandem One, s.r.o. ve výši 400 tis. Kč, společností Tandem Two, s.r.o. ve výši 450 tis. Kč, společností Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 5 970 tis. Kč.

Uvedené úvěry a zápůjčky jsou k 31. 12. 2016 úročeny průměrnou úrokovou sazbou 6,3 % p. a.. Časové rozlišení úrokového příslušenství je součástí hodnoty těchto úvěrů a zápůjček.

Společnost se domnívá, že nenastane riziko prodlení s jejich splacením či úhradou úroků. V opačném případě by Fond na tyto rizikové úvěry a zápůjčky začal tvořit opravné položky.

Fond klasifikuje část úvěrů a zápůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé.

Detaily o poskytnutých půjčkách a úvěrech spřízněným stranám jsou uvedeny v bodu 10.

Dlouhodobé

v tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2015
vliv fúze			
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	230 996	-	283 338
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	230 996	-	283 338

Krátkodobé

v tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2015
vliv fúze			
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	262 324	-	144 840
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	262 324	-	144 840

8.5 Obchodní a jiné pohledávky

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 převážně pohledávky z titulu postoupení. Detaily jsou uvedeny v bodu 10. jako transakce se spřízněnými osobami. U těchto se předpokládá, že budou realizovány během dvanácti měsíců od rozvahového dne.

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

Z důvodu vyhlášení konkurzu na dodavatelskou společnost Interma, akciová společnost, které byly některé z těchto záloh na stavební práce hrazeny, provedl Fond test na snížení hodnoty těchto pohledávek a následně byly k datu účetní závěrky reklasifikovány na dlouhodobé pohledávky za třetími stranami ve výši 17 658 tis. Kč, ke kterým byly vytvořeny 100% opravné položky.

Krátkodobé

v tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2015
vliv fúze			
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	1 160	-	1 354
Poskytnuté zálohy	866	13 100	1 162
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami	11 132	-	11 132
Ostatní pohledávky za třetími stranami	6 413	-	1 393
Daňové pohledávky DPH	-	468	33
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-210		
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	19 361	13 568	15 074
Dlouhodobé			
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	421	-	427
Ostatní pohledávky za třetími stranami	18 012	-	354
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-18 433	-	-781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	19 361	-	15 074

8.6 Přijaté úvěry a zápůjčky

Ve sledovaném období došlo ke splacení úvěrů a zápůjček v rámci spřízněných stran, detail je uveden v bodu 8.4. Pouze byl v rámci fúze vyloučen závazek vůči Riverside Apartments, s.r.o. ve výši 751 tis. Kč a doučtováno naběhlé příslušenství. Detail transakcí je uveden v přehledu vztahů se spřízněnými osobami v bodu 10.

Krátkodobé

v tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2015
vliv fúze			
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	81 965	-751	96 541
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	-	-
Celkem	81 965	-751	96 541

8.7 Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami představovaly původně zálohy na bytové jednotky, jejichž poměrná část byla vypořádána na základě kupní smlouvy a smlouvy o převodu nemovitostí s městskou částí Praha 11 ze dne 21. 11. 2016.

Prodej celého projektu Zahrady Opatov MČ P11 na společnost Convenio přešel v důsledku fúze sloučením se společností Riverside Apartments, s.r.o. V dřívějších letech byly městskou částí hrazeny dle SOSBK zálohové platby v celkové výši 85% smlouvené kupní ceny, které byly v konečné faktuře v roce 2016 vyúčtovány.

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 Apartments, s.r.o. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. postoupila na Convenio pohledávku vůči společnosti Metrostav a.s. ve výši 4 500 tis. Kč, za úplaty ve stejné výši pohledávky, tj. 4 500 tis. Kč.

Závazky vůči státu představují především závazek vůči finančnímu úřadu z titulu platby daně z přidané hodnoty v souvislosti prodejem bytových jednotek.

Dlouhodobé obchodní a jiné závazky Fond neeviduje.

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

Krátkodobé			
v tis. Kč	31.12.2016	1.1.2016	31.12.2015
vliv fúze			
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	5 977	-	327
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	3 278	352 584	1 449
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	143 911	820	139 411
Ostatní závazky za třetími stranami	231	-	231
Závazky vůči státu	10 618	-	0
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	164 014	353 404	141 417

8.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500.000,-Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

Jedná se o peněžní prostředky na bankovních účtech vedených v českých korunách. Celkový stav ke dni 31. 12. 2016 činil 39 634 tis. Kč (2015: 2 309 tis. Kč).

Fúzí se společností Riverside Apartments, s.r.o. Fond nabyl peněžní prostředky na běžném účtu ve výši 10 835 tis. Kč.

8.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

8.9.1 Vložený kapitál

K 31. 12. 2016 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč, který je rozvržen na 2 000 000 kusů zakladatelských kusových akcií bez jmenovité hodnoty ve formě na jméno v listinné podobě s označením č. 1 až 2.000.000 představující stejný podíl na zapisovaném základním kapitálu. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zbýlý základní (fondový) kapitál ve výši 19 361 tis. Kč je rozvržen na 48.000.000 kusů zaknihovaných investičních kusových akcií ve formě na jméno, ISIN CZ0008041530. Investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

V rámci fúze byly provedeny níže uvedené kroky v úpravě vlastního kapitálu Fondu (dodatečně vložený kapitál):

Původní výše kapitálových Fondů společnosti:	48 000 tis. Kč
Kapitálové fondy Riverside Apartments, s.r.o.	72 000 tis. Kč
Základní kapitál Riverside Apartments, s.r.o.	100 tis. Kč
Výsledek hospodaření minulých let Riverside Apartments, s.r.o.	-23 530 tis. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období Riverside Apartments, s.r.o.	-649 tis. Kč
Původní obchodní podíl Fondu ve společnosti Riverside Apartments, s.r.o.	-88 469 tis. Kč
Přeúčtování oceňovacího rozdílu k obchodnímu podílu společnosti Riverside Apartments, s.r.o. do nerozdělených výsledků Fondu	11 909 tis. Kč
Kapitálové fondy k 31. 12. 2016	19 361 tis. Kč

Dále byl v rámci nerozdělených výsledků vyloučen vytvořený oceňovací rozdíl z přecenění zanikající společnosti ve výši -19 322 tis. Kč.

8.9.2 Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu v celkové výši 318 342 tis. Kč (2015: 240 889 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let, opravu výše dohadných položek tvořených v minulých letech ve výši 236 tis. Kč a další položky přeúčtované v rámci uvedené fúze ve výši 7 413 tis. Kč.

9. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

9.1 Tržby

v tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Tržby z prodeje bytů	538 998	72 950
Tržby z poskytování souvisejících služeb	20	463
Celkem	539 018	73 413

Všechny tržby jsou realizovány na území České republiky a nejsou nijak ovlivněny vývojem měnového rizika.

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.

Fond ve sledovaném období realizoval tržby zejména z prodeje projektu Městské části Praha 11 dle smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 21. 11. 2016. Jednalo se o prodej celého projektu Zahrady Opatov.

9.2 Náklady spojené s projekty výstavby

Důvodem navýšení nákladů na změnu stavu nedokončené výroby bylo vyskladnění prodaných výrobků - projekt Zahrady Opatov. Z důvodu prodeje projektu Městské části Praha 11 dle smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 21.11.2016 byly náklady související s výstavbou odtěženy do nákladů ve výši 412 703 tis. Kč.

U pozemků, které byly pořízeny za účelem budoucí výstavby, došlo ke snížení jejich hodnoty na úroveň čisté realizovatelné hodnoty o 2 709 tis. Kč. Ztráta ze snížení hodnoty těchto zásob je vykázána výsledkově (jako náklad).

v tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Náklady na prodané výrobky	29 264	49
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	4 872	5 215
Změna stavu nedokončené výroby a výrobků	428 307	54 997
Ztráta ze snížení hodnoty zásob	2 709	-
Celkem	465 152	60 261

9.3 Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 3 232 tis. Kč (2015: 5 665 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 31 370 tis. Kč (2015: 26 565 tis. Kč).

Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 10.

Ostatní finanční náklady představují zejména náklady na bankovní poplatky.

v tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Úrokové náklady	-7 767	-3 018
Úrokové výnosy	31 370	26 565
Ostatní finanční náklady	-778	-17
Ostatní finanční výnosy	522	-
Celkem	23 347	23 530

9.4 Ostatní náklady a výnosy

Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem řízení společnosti, jako je např. pojištění, notářské poplatky a další služby. Nejvyšší částky se týkají odúčtování postoupení pohledávky ve výši 10 991 tis. Kč. Výnos z těchto postoupených pohledávek je zohledněn v ostatních výnosech. V ostatních nákladech je mimo jiné vykázána také tvorba opravných položek k pohledávkám vůči společnosti v insolvenčním řízení ve výši 17 902 tis. Kč.

Další část ostatních nákladů tvoří úplata dle smlouvy o převzetí dluhu uzavřená se společnostmi Unistav a Počernice II.

v tis. Kč	31.12.2016	31.12.2015
Ostatní náklady	-33 085	-2 712
Ostatní výnosy	11 999	273
Celkem	-21 086	-2 439

9.5 Daně ze zisku

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti. Pro účely této účetní závěrky se jedná o předběžný výpočet.

Fond ve sledovaném období nevykazuje odloženou daňovou pohledávku ani závazek. Ke konci účetního období byla zúčtována odložená daňová pohledávka do nákladů fondu ve výši 938 tis. Kč tvořená původně z oceňovacího rozdílu z nabytého podílu, který zanikl fúzí a k opravným položkám.

Splatná a odložená daň z příjmů	
tis. Kč	31.12.2016
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	76 126
Výnosy nepodléhající zdanění	-
Daňově neodčitelné náklady	21 413
Rozdíl mezi daňovými a účetními odpisy	-22
Ostatní rozdíly	746
Použité slevy na dani a zápočty	-
Základ daně	98 263
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	98 263
Splatná daň vypočtená při použití sazby 5 %	4 913
Odložená daň	938
Zisk nebo ztráta po zdanění	70 275

10. 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.

(v tis. Kč)		
Výnosy	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	10 991	-
Sekyra Group, a.s.	1 000	-
Celkem	11 991	-

Náklady	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	10 991	-
Sekyra Group, a.s.	8 302	2 671
Celkem	19 292	2 671

Výnosy z úroků	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	328	-
Sekyra Group, a.s.	13 786	7 696
QUATRODOM, spol. s r.o.	7 088	6 939
Počernice I s.r.o.	-	53
Počernice II s.r.o.	-	1 489
Nové Tuhnice s.r.o.	1 972	1 784
Konsorcium Rohan s.r.o.	5 317	5 329
Belárie Real Estate, s.r.o.	1 078	782
Tandem One, s.r.o.	757	727
Tandem Two, s.r.o.	770	740
LIVERA, s.r.o.	-	753
Rohan Three, s.r.o.	275	274
Celkem	31 370	26 565

Náklady z úroků	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	2 743	2 755
Sekyra Group, a.s.	-	-
Riverside Apartments, s.r.o.	-	151
PENTADOM, spol. s r.o.	161	112
Celkem	2 904	3 018

Závazky z obchodního styku	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group, a.s.	5 977	327
Celkem	5 977	327

Ostatní závazky	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	139 411	139 411
Konsorcium Rohan s.r.o.	4 500	-
Celkem	143 911	139 411

Ostatní pohledávky	31.12.2016	31.12.2015
QUATRODOM, spol. s r.o.	11 132	11 132
Celkem	11 132	11 132

Půjčky přijaté	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate SE	76 902	90 428
PENTADOM, spol. s r.o.	5 063	5 362
Riverside Apartments, s.r.o.	-	751
Celkem	81 965	96 541

Půjčky poskytnuté	31.12.2016	31.12.2015
Sekyra Group, a.s.	208 336	130 115
Tandem One, s.r.o.	14 570	13 414
Tandem Two, s.r.o.	14 874	13 654
Počernice I s.r.o.	-	-
Počernice II s.r.o.	-	31 462
Konsorcium Rohan s.r.o.	97 228	96 932
Belárie Real Estate, s.r.o.	22 660	14 419
Nové Tuhnice s.r.o.	38 999	34 242
QUATRODOM, spol. s r.o.	90 095	75 507
LIVERA, s.r.o.	-	12 150
Rohan Three, s.r.o.	6 558	6 284
Celkem	493 320	428 178

11. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a ve vykazovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny vedení Fondu ani jiné odměny vyplývající z jakýchkoliv pracovních dohod nebo činností.

12. Řízení finančního rizika

V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení.

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Operační, právní a ostatní

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, kterým je UniCredit Bank Czech republic a.s., na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

13. Řízení kapitálu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do nemovitostí, nemovitostních společností, cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.

Dostatečná výše vlastního kapitálu představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení kapitálu Fondu je prováděna za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů. Dále za účelem udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů.

Velikost kapitálové struktury by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost Fondu, tj. vlastní zdroje by měly pokud možno převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly vlastní a cizí zdroje rovnat.

Je nutné odlišovat náklady na pořízení kapitálu a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení kapitálu vlastního i cizího.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je kalkulován jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr vlastních a cizích zdrojů

v tis. Kč

Celkové závazky	247 985	239 989
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-39 634	-2 309
Čistý dluh	208 350	237 680
Vlastní kapitál	339 703	290 889
Celkový kapitál	548 053	528 569
Poměr vlastního a celkového kapitálu	61,98%	55,03%

14. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Fond ve sledovaném účetním období neevidovala žádná podmíněná aktiva či závazky.

15. Události po rozvahovém dni

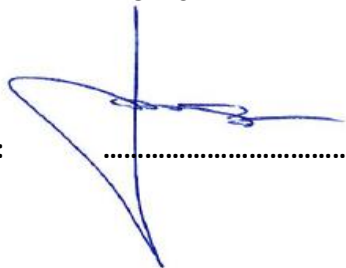
V období po rozvahovém dni nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této řádné účetní závěrce.

16. Schválení účetní závěrky

Tato řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 2. 5. 2017.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 2. 5. 2017

Podpis:



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016

1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: **247 51 448**

Sídlo: **U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8**

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Sekyra Group Real Estate SE**

Sídlo: **U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8**

IČ: **246 92 468**

Způsob ovládaní **100 % podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Přímo:

Osoba: **Sekyra Group, a.s.**

IČ: **63998611**

Sídlo: **U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8**

Způsob ovládaní **100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE**

Osoba: **Nové Tuhnice s.r.o.**

IČ: **24756687**

Sídlo: **U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8**

Způsob ovládaní **100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE**

Osoba: **PENTADOM spol. s.r.o.**

IČ: **27174191**

Sídlo: **U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8**

Způsob ovládaní **100% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group Real Estate SE**

Osoba:	<u>Belárie Real Estate, s.r.o.</u>
IČ:	24255351
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	99% podíl je ve vlastnictví osoby ovládané ovládající osobou Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>QUATRODOM spol. s r.o.</u>
IČ:	27175791
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Vinořský dvůr, s.r.o.</u>
IČ:	24681059
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Miškovická, s.r.o.</u>
IČ:	24143332
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci</u>
IČ:	24126110
Sídlo:	Opletalova 1534/4, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání	50% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Starohorská Development, s.r.o.</u>
IČ:	35889195
Sídlo:	Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava, Slovenská republika
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Tandem One, s.r.o.</u>
IČ:	27878589
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Tandem Two, s.r.o.</u>
IČ:	27449190
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE

Nepřímo

Osoba:	<u>Konsorcium Rohan, s.r.o.</u>
IČ:	27893669
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	65% podíl je ve vlastnictví osoby ovládané ovládající osobou Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Rohan Three, s.r.o.</u>
IČ:	24126110
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o., jejíž 65% podíl je ve vlastnictví osoby ovládané ovládající osobou Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Smíchov Station Development, a.s.</u>
IČ:	27244164
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	49% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group, a.s., jejíž 100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>VINCOLIA, a.s.</u>
IČ:	24758078
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	100% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group, a.s., jejíž 100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE
Osoba:	<u>Žižkov Station Development, a.s.</u>
IČ:	28209915
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Způsob ovládání	49% podíl je ve vlastnictví společnosti Sekyra Group, a.s., jejíž 100% podíl je ve vlastnictví ovládající osoby Sekyra Group Real Estate SE

2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Sekyra Group, a.s (původně Počernice II s.r.o.)	Smlouva o podřízené pohledávce	1.6.2016	Odklad splatnosti	Úrok
Sekyra Group, a.s (původně Počernice II s.r.o.)	Smlouva o převzetí dluhu	1.6.2016	Převzetí dluhu	Úplata
Sekyra Group, a.s (původně Počernice I, s.r.o.)	Úvěrová smlouva	25.7.2016	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE (původně SGR Key Projects, SE)	Smlouva o postoupení pohledávek	31.5.2016	Soubor pohledávek	Úplata
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	15.6.2016	Úplata	Soubor pohledávek
Sekyra Group Real Estate SE (původně SGR Key Projects, SE)	Smlouva o započtení	31.12.2016	Snížení vzájemného saldokonta	Snížení vzájemného saldokonta

3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Rohan Three, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	25.11.2015	Splatnost	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Dodatek ke smlouvě o postoupení pohledávek	30.12.2015	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dohoda o splatnosti úvěrů a půjček	30.9.2015	Splatnost	Úrok
PENTADOM spol. s r.o.	Smlouva o zápůjčce	6.5.2015	Úrok	Zápůjčka
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě	25.3.2015	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Smlouva o poskytování služeb	1.1.2015	Úplata	Služby administrativa, účetnictví a plnění daňových povinností
Belárie Real Estate, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.7.2013	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.7.2013	Úvěr	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.7.2013	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.7.2013	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.7.2013	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o postoupení pohledávek	7.10.2013	Úplata	Soubor pohledávek
Belárie Real Estate, s.r.o.	Pohledávky ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	16.12.2008	Úvěr	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	19.12.2011	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	19.12.2011	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	9.12.2006	Půjčka	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	8.10.2007	Půjčka	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Úvěrová smlouva	1.8.2014	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	1.9.2007	Půjčka	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	5.9.2007	Půjčka	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	30.11.2007	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Úvěrová smlouva	19.9.2014	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Úvěrová smlouva	9.4.2014	Úvěr	Úrok
Rohan Three, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	18.12.2014	Zápůjčka	Úrok

4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

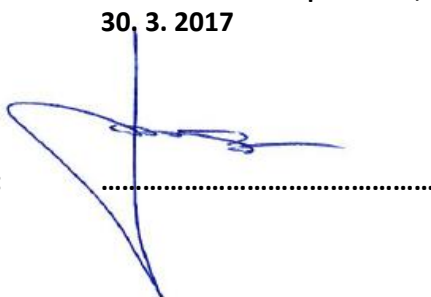
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti představenstva ovládané osoby anebo které si představenstvo ovládané osoby pro tento účel opatřilo z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- představenstvu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 3. 2017

Podpis:



Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Nemovitý majetek	40 959	36 615
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru QUATRODOM spol. s r.o. – jistina	110 696	110 696
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Sekyra Group, a.s.– jistina	196 407	196 407
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Nové Tuhnice s.r.o. – jistina	33 490	33 490
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Konsorcium Rohan s.r.o. – jistina	78 172	78 172
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Tandem One, s.r.o. – jistina	11 830	11 830
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Tandem Two, s.r.o. – jistina	12 080	12 080
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Belárie Real Estate, s.r.o.– jistina	20 333	20 333
Pohledávka s titulu smlouvy o úvěru Rohan Three, s.r.o. – jistina	6 000	6 000

Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídících, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídících a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídících, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

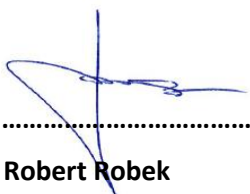
IČ: 274 51 448

V Praze dne 21. 4. 2017

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem K Olympiku 563/2, Praha 8, 186 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



.....

Mgr. Robert Robek

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
Good value Investments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ano
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ano
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
SIGMA INVESTMENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano

SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano
KKIG investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

a člena dozorčí rady fondu

IČ: 274 51 448

V Praze dne 21. 4. 2017

Já, níže podepsaný **Ondřej Valenta**, nar. 27. 1. 1973, bytem U Zvonařky 2536/1d, Praha 2, 120 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, ze kterých by mi plynuly jakékoliv výhody při ukončení mého smluvního vztahu s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením nebo správou.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Ondřej Valenta

Informace o společnostech, ve kterých byl Ondřej Valenta členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Riverside Apartments, s.r.o., IČO: 261 95 615	Člen statutárního orgánu	Ne
VINIUM a.s., IČO: 469 00 195	Člen statutárního orgánu	Ne
Vinořská spol. s.r.o., IČO: 270 63 976	Člen statutárního orgánu	Ne
Malešická spol. s.r.o., IČO: 270 63 992	Člen statutárního orgánu	Ne
Poupětova spol. s.r.o., IČO: 270 66 801	Člen statutárního orgánu	Ne
SG Investment, s.r.o., IČO: 267 48 967	Člen statutárního orgánu	Ne
Rezidence Korunní, s.r.o., IČO: 272 31 950	Člen statutárního orgánu	Ne
Konsorcium Rohan, s.r.o., IČO: 278 93 669	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Two, s.r.o., IČO: 241 27 418	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan One, s.r.o., IČO: 241 27 523	Člen statutárního orgánu	Ano
Miškoviccká, s.r.o., IČO: 241 43 332	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Kofir, s.r.o., IČO: 275 72 668	Člen statutárního orgánu	Ne
HAVAMO s.r.o. v likvidaci, IČO: 260 50 102	Společník	Ne
LIVERA, s.r.o., IČO: 276 46 556	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Člen správní rady	Ano
Malešická II a.s., IČO: 247 56 652	Člen statutárního orgánu	Ne
BelariePark II a.s., IČO: 247 56 628	Člen statutárního orgánu	Ne
Rohan Three, s.r.o., IČO: 241 26 110	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Public Private, s.r.o., IČO: 271 01 151	Člen statutárního orgánu	Ne
VINCOLIA, a.s., IČO: 247 58 078	Člen statutárního orgánu	Ano
VIN AGRO REAL, s.r.o., IČO: 284 89 276	Člen statutárního orgánu	Ne
Žižkov Station Development, a.s., IČO: 282 09 915	Člen statutárního orgánu	Ano
Vinořský dvůr, s.r.o., IČO: 246 81 059	Člen statutárního orgánu	Ano
Belárie Real Estate, s.r.o., IČO: 242 55 351	Člen statutárního orgánu	Ano

Světlík Development, s.r.o. v likvidaci	Člen statutárního orgánu	Ne
ANECT a.s., IČO: 253 13 029	Člen dozorčí rady	Ano
SG West Building, s.r.o., IČO: 274 49 611	Člen statutárního orgánu	Ne
Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka, IČO: 248 00 996	Statutární orgán zřizovatele	Ne
Sekyra Group Real Estate, SE, IČO: 246 92 468	Člen statutárního orgánu	Ano
Nové Tuhnice s.r.o., IČO: 247 56 687	Člen statutárního orgánu	Ano
Počernice II s.r.o., IČO: 247 56 750	Člen statutárního orgánu	Ne
Počernice I s.r.o., IČO: 247 56 733	Člen statutárního orgánu	Ne
Smíchov Station Development, a.s., IČO: 272 44 164	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Morava, s.r.o., IČO: 271 74 743	Člen statutárního orgánu	Ne
Sekyra Group, a.s., IČO: 639 98 611	Člen statutárního orgánu	Ano
SG South Park, s.r.o., IČO: 158 89 050	Člen statutárního orgánu	Ne
České nemovitosti a.s., IČO: 250 59 688	Člen dozorčí rady	Ne
IGY2 Development, s.r.o., v likvidaci, IČO: 261 97 545	Člen statutárního orgánu	Ne
DUODOM spol. s.r.o., IČO: 496 85 520	Člen statutárního orgánu	Ne
VIN AGRO s.r.o., IČO: 457 89 690	Člen statutárního orgánu	Ne
Rohan Five, s.r.o., IČO: 038 93 332	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov Three, s.r.o., IČO: 038 93 898	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Four, s.r.o., IČO: 038 86 140	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov One, s.r.o., IČO: 038 85 810	Člen statutárního orgánu	Ano
CS Centrum Praha, a.s., IČO: 271 92 105	Člen dozorčí rady	Ne
Tandem One, s.r.o., IČO: 278 78 589	Člen statutárního orgánu	Ano
QUATRODOM spol. s.r.o., IČO: 271 75 791	Člen statutárního orgánu	Ano
PENTADOM spol. s.r.o., IČO: 271 74 191	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov development II s.r.o., IČO: 281 64 164	Člen statutárního orgánu	Ne
Tandem Two, s.r.o., IČO: 274 49 190	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Kofir, s.r.o., IČO: 275 72 668	Člen statutárního orgánu	Ne
BSG Musical Instruments s.r.o., IČO: 260 112 014	Společník	Ano

Čestné prohlášení člena správní rady**společnosti****Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)****IČ: 274 51 448**

V Praze dne 21. 4. 2017

Já, níže podepsaný **JUDr. Luděk Sekyra**, nar. 8.2.1964, bytem U Zvonařky 1435/9, Praha 2, 120 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, ze kterých by mi plynuly jakékoliv výhody při ukončení mého smluvního vztahu s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením nebo správou.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Luděk Sekyra

Informace o společnostech, ve kterých byl JUDr. Luděk Sekyra členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
SG Investment, s.r.o., IČO: 267 48 967	Člen statutárního orgánu	Ne
Rezidence Korunní, s.r.o., IČO: 272 31 950	Člen statutárního orgánu	Ne
Konsorcium Rohan, s.r.o., IČO: 278 93 669	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Two, s.r.o., IČO: 241 27 418	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan One, s.r.o., IČO: 241 27 523	Člen statutárního orgánu	Ano
SGRE One, a.s., IČO: 267 77 614	Člen dozorčí rady	Ne
Centrum Opatov, a.s., IČO: 276 00 696	Člen dozorčí rady	Ne
VINCOLIA, a.s., IČO: 247 58 078	Člen dozorčí rady	Ano
Sekyra Group Real Estate, SE, IČO: 246 92 468	Člen představenstva	Ano
Opatov Park, a.s., IČO: 289 61 161	Člen dozorčí rady	Ne
Sekyra Property Holding s.r.o. v likvidaci, IČO: 615 02 146	Společník	Ne
Žižkov Station Development, a.s., IČO: 282 09 915	Člen dozorčí rady	Ano
epstein & partner CHODOV, a.s., IČO: 261 69 444	Člen dozorčí rady	Ano
BUSINESS CENTRUM ZÁLESÍ, a.s., IČO: 274 03 700	Člen dozorčí rady	Ne
SGRE One, a.s., IČO: 267 77 614	Člen statutárního orgánu	Ne
CS Centrum Praha, a.s., IČO: 271 92 105	Člen dozorčí rady	Ne
BRIST s.r.o., IČO: 276 46 696	Společník	Ne
Centrum Opatov, a.s., IČO: 276 00 696	Člen dozorčí rady	Ne
Tandem One, s.r.o., IČO: 278 78 589	Člen statutárního orgánu	Ano
QUATRODOM spol. s.r.o., IČO: 271 75 791	Člen statutárního orgánu	Ano
PENTADOM spol. s.r.o., IČO: 271 74 191	Člen statutárního orgánu	Ano
Tandem Two, s.r.o., IČO: 274 49 190	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Kofir, s.r.o., IČO: 275 72 668	Člen statutárního orgánu	Ano
BRISOT, s.r.o., IČO: 276 46 696	Společník	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Člen správní rady	Ano

Malešická II a.s., IČO: 247 56 652	Člen statutárního orgánu	Ne
BelariePark II a.s., IČO: 247 56 628	Člen statutárního orgánu	Ne
DEJVICE-CENTER, a.s., IČO: 261 95 542	Člen dozorčí rady	Ano
Belárie Real Estate, s.r.o., IČO: 242 55 351	Člen statutárního orgánu	Ano
Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka, IČO: 248 00 996	Statutární orgán zřizovatele	Ne
Nové Tuhnice s.r.o., IČO: 247 56 687	Člen statutárního orgánu	Ano
Počernice II s.r.o., IČO: 247 56 750	Člen statutárního orgánu	Ne
EMA ROCHOVÁ, s.r.o., IČO: 614 67 987	Společník	Ano
Smíchov Station Development, a.s., IČO: 272 44 164	Člen dozorčí rady	Ano
Dassel s.r.o., IČO:	Společník	Ano
Sekyra Group, a.s., IČO: 639 98 611	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov Three, s.r.o., IČO: 038 93 898	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Four, s.r.o., IČO: 038 86 140	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov One, s.r.o., IČO: 038 85 810	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov Two, s.r.o., IČO: 038 68 672	Člen statutárního orgánu	Ano

Čestné prohlášení člena správní rady**společnosti****Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)****IČ: 274 51 448**

V Praze dne 21. 4. 2016

Já, níže podepsaný **Ing. Leoš Anderle**, nar. 22. 10. 1975, bytem Korunní 2569/108h, Praha 10, 101 00, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, ze kterých by mi plynuly jakékoliv výhody při ukončení mého smluvního vztahu s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením nebo správou.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Ing. Leoš Anderle

Informace o společnostech, ve kterých byl Leoš Anderle členem správních, řídících, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých letech:

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Riverside Apartments, s.r.o., IČO: 261 95 615	Člen statutárního orgánu	Ne
Vinořská spol. s.r.o., IČO: 270 63 976	Člen statutárního orgánu	Ne
Malešická spol. s.r.o., IČO: 270 63 992	Člen statutárního orgánu	Ne
Poupětova spol. s.r.o., IČO: 270 66 801	Člen statutárního orgánu	Ne
SG Investment, s.r.o., IČO: 267 48 967	Člen statutárního orgánu	Ne
Rezidence Korunní, s.r.o., IČO: 272 31 950	Člen statutárního orgánu	Ne
East Building, s.r.o., IČO: 274 32 912	Člen statutárního orgánu	Ne
Konsorcium Rohan, s.r.o., IČO: 278 93 669	Člen statutárního orgánu	Ano
VINCOLIA, a.s., IČO: 247 58 078	Člen statutárního orgánu	Ano
VIN AGRO REAL, s.r.o., IČO: 284 89 276	Člen statutárního orgánu	Ne
Sekyra Group Real Estate, SE, IČO: 246 92 468	Člen statutárního orgánu	Ano
Žižkov Station Development, a.s., IČO: 282 09 915	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Two, s.r.o., IČO: 241 27 418	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan One, s.r.o., IČO: 241 27 523	Člen statutárního orgánu	Ano
Miškovická, s.r.o., IČO: 241 43 332	Člen statutárního orgánu	Ano
Opatov Park, a.s., IČO: 289 61 161	Člen statutárního orgánu	Ne
SG Public Private, s.r.o., IČO: 271 01 151	Člen statutárního orgánu	Ne
CS Centrum Praha, a.s., IČO: 271 92 105	Člen statutárního orgánu	Ne
Tandem One, s.r.o., IČO: 278 78 589	Člen statutárního orgánu	Ano
Tandem Two, s.r.o., IČO: 274 49 190	Člen statutárního orgánu	Ano
Centrum Opatov, a.s., IČO: 276 00 696	Člen statutárního orgánu	Ne
SG Kofir, s.r.o., IČO: 275 72 668	Člen statutárního orgánu	Ne
epstein & partner CHODOV, a.s., IČO: 261 69 444	Člen statutárního orgánu	Ano
PENTADOM spol. s.r.o., IČO: 271 74 191	Člen statutárního orgánu	Ano
QUATRODOM spol. s.r.o., IČO: 271 75 791	Člen statutárního orgánu	Ano
LIVERA, s.r.o., IČO: 276 46 556	Člen statutárního orgánu	Ne

Smíchov development II, s.r.o., IČO: 281 64 164	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Člen správní rady	Ano
Malešická II a.s., IČO: 247 56 652	Člen statutárního orgánu	Ne
BelariePark II a.s., IČO: 247 56 628	Člen statutárního orgánu	Ne
Rohan Three, s.r.o., IČO: 241 26 110	Člen statutárního orgánu	Ano
Společenství vlastníků pro dům č.p. 159 v katastr. Území Bedřichov, Špindlerův Mlýn, IČO: 287 77 018	Člen statutárního orgánu	Ne
Vinořský dvůr, s.r.o., IČO: 246 81 059	Člen statutárního orgánu	Ano
Bélarie Real Estate, s.r.o., IČO: 242 55 351	Člen statutárního orgánu	Ano
Světlík Development, s.r.o. v likvidaci, IČO: 261 93 001	Člen statutárního orgánu	Ne
SG West Building, s.r.o., IČO: 274 49 611	Člen statutárního orgánu	Ne
SOELCO SE, IČO: 241 42 476	Člen statutárního orgánu	Ano
Sekyra Group Real Estate B.V., organizační složka, IČO: 248 00 996	Statutární orgán zřizovatele	Ne
Nové Tuhnice s.r.o., IČO: 247 56 687	Člen statutárního orgánu	Ano
Počernice II s.r.o., IČO: 247 56 750	Člen statutárního orgánu	Ne
Počernice I s.r.o., IČO: 247 56 733	Člen statutárního orgánu	Ne
Smíchov Station Development, a.s., IČO: 272 44 164	Člen statutárního orgánu	Ano
SG Morava, s.r.o., IČO: 271 74 743	Člen statutárního orgánu	Ne
Sekyra Group, a.s., IČO: 639 98 611	Člen statutárního orgánu	Ano
SG South Park, s.r.o., IČO: 158 89 050	Člen statutárního orgánu	Ne
České nemovitosti a.s., IČO: 250 59 688	Člen statutárního orgánu	Ne
IGY2 DEVELOPMENT, s.r.o., v likvidaci, IČO: 261 97 545	Člen statutárního orgánu	Ne
DUODOM spol. s.r.o., IČO: 496 85 520	Člen statutárního orgánu	Ne
Rohan Five, s.r.o., IČO: 038 93 332	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov Three, s.r.o., IČO: 038 93 898	Člen statutárního orgánu	Ano
Rohan Four, s.r.o., IČO: 038 86 140	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov One, s.r.o., IČO: 038 85 810	Člen statutárního orgánu	Ano
Smíchov Two, s.r.o., IČO: 038 68 672	Člen statutárního orgánu	Ano
L.A.P.N. Prague Development s.r.o., IČO: 046 08 470	Člen statutárního orgánu	Ano

L.A.P.N. Prague Development s.r.o., IČO: 046 08 470	Společník	Ano
L.A.P.N. Anglická Development s.r.o., IČO: 049 00 537	Člen statutárního orgánu	Ano
L.A.P.N. Anglická Development s.r.o., IČO: 049 00 537	Společník	Ano