



# Pololetní zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| Použité zkratky.....  | 3  |
| 1. Základní údaje o Fondu.....  | 5  |
| a) Základní kapitál Fondu .....   | 5  |
| b) Údaje o cenných papírech.....  | 5  |
| c) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával .....           | 6  |
| 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....  | 7  |
| a) Přehled investiční činnosti .....  | 7  |
| b) Investiční cíle a strategie Fondu .....  | 7  |
| c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....                              | 7  |
| d) Projekty v majetku Fondu .....   | 7  |
| e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí ..... | 7  |
| f) Vliv pandemie COVID-19 .....   | 8  |
| g) Alternativní výkonnostní ukazatele .....   | 9  |
| 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....  | 11 |
| 4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2021 .....  | 13 |
| 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....   | 44 |
| 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....  | 45 |

## Použité zkratky

|                            |  |
|----------------------------|--|
| AIFMR                      | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů  |
| AVANT IS                   | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  |
| BCPP                       | Burza cenných papírů Praha, a.s.   |
| ČNB                        | Česká národní banka  |
| Fond                       | Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448, se sídlem U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8   |
| IAS/IFRS                   | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie  |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF  |
| ISIN                       | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů   |
| LEI                        | Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )  |
| Nařízení o prospektu       | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu   | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů   |
| Ostatní jmění              | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF   |
| OZ                         | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů   |
| Transparenční směrnice     | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů   |
| VoBÚP                      | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů  |
| Vyhláška o ochraně trhu    | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů  |
| Pololetní zpráva           | Tato pololetní zpráva  |

|               |  |
|---------------|--|
| Účetní období | Období od 1. 1. 2021 do 30. 06. 2021   |
| ZISIF         | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                     |
| ZoA           | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů   |
| ZOK           | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ           | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů  |
| ZPKT          | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů   |

Pololetní zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2020 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2020.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v uplynulém pololetí, jež odráží finanční výkazy.

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Název Fondu                      | Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.   |
| Sídlo                            | U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8  |
| IČO                              | 247 51 448  |
| LEI                              | 315700JRUT4BIO7B1X48  |
| Místo registrace                 | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 16570  |
| Vznik Fondu                      | 21.10.2010  |
| Doba trvání Fondu                | doba neurčitá   |
| Typ Fondu a jeho právní forma    | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem            |
| Právní režim                     | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice   |
| Země sídla Fondu                 | Česká republika   |
| Telefonní číslo a webové stránky | +420 267 997 795, avantfunds.cz   |
| Obhospodařovatel                 | AVANT IS  |
| Poznámka                         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

### a) Základní kapitál Fondu

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Výše fondového kapitálu:                         | 426.426 tis. Kč (k 30. 6. 2021) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál:             | 138 tis. Kč                     |
| (z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál) |                                 |
| z toho Investiční fondový kapitál:               | 426.288 tis. Kč                 |

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír       |
| Forma                     | na jméno                      |
| Jmenovitá hodnota         | kusové                        |
| Obchodovatelnost          | nejsou veřejně obchodovatelné |
| Převoditelnost            | převoditelnost je omezena     |
| ISIN                      | nebylo přiděleno              |
| Počet akcií k 30. 6. 2021 | 20.000 ks                     |

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír                                    |
| Forma                     | na jméno   |
| Jmenovitá hodnota         | kusové   |
| Obchodovatelnost          | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost            | volně převoditelné   |
| ISIN                      | CZ0008041530   |
| Počet akcií k 30. 6. 2021 | 47.105.529 ks  |

Prioritní investiční akcie (PIA)

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír  |
| Forma                     | na jméno   |
| Jmenovitá hodnota         | kusové   |
| Obchodovatelnost          | od 24. 7. 2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO PIA SICAV |
| Převoditelnost            | volně převoditelné   |
| ISIN                      | CZ0008042777   |
| Počet akcií k 30. 6. 2021 | 22.000.000 ks  |

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Název                              | CYRRUS, a.s.                             |
| IČO                                | 639 07 020                               |
| Sídlo                              | Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období                       |

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem.

### Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investiční strategie Fondu se i nadále zaměřuje na tři oblasti. První, a hlavní oblastí strategie, je vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek do společností, jejichž předmětem činnosti je development pozemků a nemovitostí. Druhou oblastí strategie jsou přímé investice do podílů ve společnostech rozvíjejících developerské projekty a třetí jsou přímé investice do pozemků s developerským potenciálem.

První oblast strategie se historicky daří naplňovat nejlépe, což dokazuje rozsáhlé portfolio pohledávek za developerskými společnostmi v majetku Fondu.

Druhá a třetí oblast strategie se poslední dobou daří naplňovat pouze částečně. Hlavní důvody pro nenaplňování druhé a třetí oblasti strategie Fondu v několika minulých letech jsou dva. Prvním je neustálý růst cen pozemků a s tím související růst cen společností vlastnící tyto pozemky, kdy management Fondu na trhu nenalezl dostatečně výhodné investiční příležitosti. Druhým důvodem je potřeba větší likvidity Fondu pro takovéto investice, které je třeba činit ve větších finančních objemech v řádech desítek milionů Kč, aby měly pro Fond ekonomický význam. Fond v rámci své investiční strategie úspěšně reinvestuje veškeré své zisky z historických projektů a investic, nicméně to v současnosti již několik let přináší i jakési klidnější období pro další investice. Součástí strategie Fondu je totiž poskytování nezajištěných půjček, jejichž úrok se kapitalizuje do jistiny úvěru, kdy k výplatě celé jistiny i s úrokem dochází až po úspěšné realizaci investovaného projektu (tedy po jeho dostavbě, rozprodeji či pronájmu). Fond tedy hodlá i nadále těžit ze svého zaměření na relativně stabilní a stále rostoucí segment realitního trhu, která umožňuje inkasovat úrokový výnos při výhodných pevných úrokových sazbách.

Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly ve sledovaném období použity zejména k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytování dalšího financování do společností, které již jsou Fondem investovány.

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu zejména poskytování úvěrů a investice do nemovitostí. Portfolio fondu představují pohledávky z poskytnutých úvěrů a to 91,70 % z celkového objemu aktiv.

### b) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 3.5.2021 byl statut změněn v souladu novelou Zákona o obchodních korporacích. Změny se týkaly zejména části Výkupu investičních akcií.

### c) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem by mohla být silná recese.

#### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry a zápůjčky). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků. Objem portfolia umístěný v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření, nepřesahuje 10 % aktiv Fondu. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

#### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

Běžné příjmy Fondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna



obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

#### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

#### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

#### d) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku 9.10.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech

expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

|                 |   |
|-----------------|---|
| Ovládaná osoba: | Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| IČO:            | 247 51 448  |
| Sídlo:          | U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8                      |

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

#### Kapitálově spřízněné strany

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.

Konečný vlastník společnosti je JUDr. Luděk Sekyra.

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Úvěry a zápůjčky byly poskytnuty v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti.

Ve sledovaném období došlo k čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- Belárie Real Estate, s.r.o. ve výši 350 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 3 900 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 19 185 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 37 169 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k postoupení pohledávky ke společnosti:

- ASCIA HOLDING LIMITED ve výši 36 812 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k uzavření závazkového vztahu ke společnosti:

- ASCIA HOLDING LIMITED ve výši 50 000 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k splacení v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- Sekyra Group, a. s. ve výši 21 000 tis. Kč
- Quatrodom, spol.s r.o. ve výši 10 000 tis. Kč
- Konsorcium Rohan, a.s. ve výši 13 605 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 22 307 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 24 829 tis. Kč

#### Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

V prvním pololetí roku 2020 nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

Ve sledovaném období došlo k čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- Belárie Real Estate, s.r.o. ve výši 4 700 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 16 470 tis. Kč
- Sekyra Group, a. s. ve výši 24 152 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k splacení v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 500 tis. Kč
- Smíchov č.p.125, s.r.o. ve výši 2 196 tis. Kč
- Tandem One, s.r.o. ve výši 14 580 tis. Kč
- Tandem Two, s.r.o. ve výši 13 980 tis. Kč
- Sekyra Group, a. s. ve výši 17 500 tis. Kč

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2021

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

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

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30.červnu 2021

(v tis. Kč)

|  | Poznámka | 30.6. 2021     | 31. 12. 2020   |
|--|----------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA neinvestiční</b>   |          |                |                |
| <b>Krátkodobá neinvestiční aktiva</b>  |          |                |                |
| Peníze a peněžní ekvivalenty   | 9.5.     | 138            | 138            |
| <b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>                                 |          | <b>138</b>     | <b>138</b>     |
| <b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>                    |          | <b>138</b>     | <b>138</b>     |
| <b>AKTIVA investiční</b>   |          |                |                |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>   |          |                |                |
| Investice do nemovitostí   | 9.1.     | 46 000         | 46 000         |
| Dlouhodobé úvěry   | 9.2.     | 598 208        | 528 702        |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>  |          | <b>644 208</b> | <b>574 702</b> |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>   |          |                |                |
| Krátkodobé úvěry   | 9.2.     | 36 812         | -              |
| Obchodní a jiné pohledávky   | 9.3.     | 29             | 14             |
| Peníze a peněžní ekvivalenty   | 9.5.     | 18 677         | 1 120          |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>  |          | <b>55 518</b>  | <b>1 134</b>   |
| <b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>                         |          | <b>699 726</b> | <b>575 836</b> |
| <b>Aktiva celkem</b>   |          | <b>699 864</b> | <b>575 974</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY neinvestiční</b>                                |          |                |                |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>  |          |                |                |
| Zapisovaný základní kapitál  | 9.6.     | 100            | 100            |
| Nerozdělené výsledky   | 9.6.     | 38             | 38             |
| <b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>                                   |          | <b>138</b>     | <b>138</b>     |
| <b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b> |          | <b>138</b>     | <b>138</b>     |
| <b>Investiční závazky</b>  |          |                |                |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>  |          |                |                |
| Úvěry a zápůjčky   | 9.7.     | 25 388         | 23 670         |
| Obchodní a jiné závazky  | 9.8.     | 178 967        | 69 755         |
| Odložený daňový závazek  | 9.9.     | 1 474          | 1 404          |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>   |          | <b>205 829</b> | <b>94 829</b>  |

|   |       |                |                |
|---|-------|----------------|----------------|
| <b>Krátkodobé závazky</b>   |       |                |                |
| Úvěry a zápůjčky  | 9.7.  | -              | -              |
| Obchodní a jiné závazky   | 9.8.  | 67 123         | 65 629         |
| Daňové závazky  | 9.4.  | 486            | 1 099          |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>  |       | <u>67 609</u>  | <u>66 728</u>  |
| <b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv<br/>připadajících na držitele investičních akcií<br/>s právem na odkup)</b> |       | 273 438        | 161 557        |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních<br/>akcií s právem na odkup</b>                              | 9.10. | 426 288        | 414 278        |
| <b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na<br/>držitele investičních akcií s právem na odkup</b>            |       | <u>699 726</u> | <u>575 835</u> |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>   |       | <u>699 864</u> | <u>575 974</u> |
| <br>  |       |                |                |
| Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA  |       | 1,2209         | 1,1908         |
| Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA  |       | 8,3498         | 8,1121         |

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2021  
 (v tis. Kč)

|   | Poznámka | 1-6/2021      | 1-6/2020     |
|---|----------|---------------|--------------|
| Tržby   | 10.1     | 1             | 1            |
| <b>Marže</b>  |          | <b>1</b>      | <b>1</b>     |
| Správní a všeobecné náklady   | 10.2     | -955          | -1 406       |
| Úrokové náklady   | 10.3     | -2 033        | -7 262       |
| Úrokové výnosy  | 10.3     | 14 584        | 15 351       |
| Ostatní finanční náklady  | 10.3     | -74           | -110         |
| Změna reálné hodnoty  | 10.4     | 557           | 169          |
| <b>Zisk před zdaněním</b>   |          | <b>12 080</b> | <b>6 743</b> |
| Daň ze zisku  | 10.5     | -70           | -250         |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> |          | <b>12 010</b> | <b>6 493</b> |
| <b>Ostatní úplný výsledek</b>   |          | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>  |          | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| <b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>                          |          | <b>12 010</b> | <b>6 493</b> |
| <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>  |          | <b>0</b>      | <b>0</b>     |

Zisk byl za období 1-6/2020 a 1-6/2021 dosažen pouze investiční činností.



Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)  
k 30.červnu 2021  
(v tis. Kč)

|  | 1-6/2021       | 1-6/2020       |
|--|----------------|----------------|
| <b>Peněžní tok z provozních činností</b>   |                |                |
| Zisk za období   | 0              | 0              |
| Úpravy o:  |                |                |
| Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | 12 010         | 6 493          |
| Daňový náklad  | 70             | 250            |
| Úrokové výnosy   | -14 584        | -15 351        |
| Úrokové náklady  | 2 033          | 7 262          |
| Odpisy a výsledky z prodeje dlouhodobého majetku   | -              | -              |
| Změny z přecenění  | -              | -              |
| Tvorba opravných položek a rezerv  | 557            | 169            |
|  | <u>86</u>      | <u>-1 177</u>  |
| <br>   |                |                |
| Změna stavu ostatních aktiv  |                | -1             |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek   | -17            |                |
| Změna stavu zásob  | -              | -              |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků  | 110 163        | -608           |
|  | <u>110 232</u> | <u>-1 786</u>  |
| <br>   |                |                |
| Zaplacené daně ze zisku  | -70            | -612           |
| <b>Čisté peníze z provozních činností</b>  | <u>110 162</u> | <u>-2 398</u>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Peněžní tok z investičních činností</b>   |                |                |
| Pořízení dlouhodobého majetku  | -              | -              |
| Příjmy z prodeje dlouhodobého majetku  | -              | -              |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček  | -94 604        | 26 017         |
| Přijaté úroky  | 2 314          | 18 240         |
|  | <u>-92 290</u> | <u>44 257</u>  |
| <b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>                                    |                | <b>44 257</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>                                  |                |                |
| Změna stavu přijatých úvěrů a půjček   | -315           | -38 905        |
| Zaplacené úroky  | -              | -8 734         |
|  | <u>-315</u>    | <u>-47 639</u> |
| <b>Čisté peníze použité ve financování</b>   |                | <b>-47 639</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>                                       | <u>17 557</u>  | <u>-5 780</u>  |
| <br>   |                |                |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období   | 1 258          | 16 127         |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období   | <u>18 815</u>  | <u>10 347</u>  |

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

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný)  
k 30.červnu 2021

(v tis. Kč)

|   | Poznámka | 1-6/2021       | 1-6/2020       |
|---|----------|----------------|----------------|
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu</b>                                    |          | <b>414 278</b> | <b>392 420</b> |
| Příjem z vydaných investičních akcií  |          | 0              | 0              |
| Splacení investičních akcií   |          | 0              | 0              |
| <b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>                                 |          | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění | 9.10.    | 12 010         | 6 493          |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30.červnu</b>                                   |          | <b>426 288</b> | <b>398 913</b> |

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního, neauditovaný)  
 k 30.červnu 2021  
 (v tis. Kč)

|                                  | Zapisovaný<br>základní kapitál | Nerozdělené<br>výsledky | Vlastní kapitál<br>celkem |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Zůstatek k 1.1.2021              | 100                            | 38                      | 138                       |
| Změny v období 1-6/2021          |                                |                         |                           |
| Snížení základního kapitálu      |                                |                         | 0                         |
| Celkový úplný výsledek           |                                |                         | 0                         |
| <b>Zůstatek k 30.červnu 2021</b> | <b>100</b>                     | <b>38</b>               | <b>138</b>                |
|                                  |                                |                         |                           |
|                                  | Zapisovaný<br>základní kapitál | Nerozdělené<br>výsledky | Vlastní kapitál<br>celkem |
| Zůstatek k 1.1.2020              | 100                            | 38                      | 138                       |
| Změny za období 1-6/2020         |                                |                         |                           |
| Snížení základního kapitálu      |                                |                         | 0                         |
| Celkový úplný výsledek           |                                |                         | 0                         |
| <b>Zůstatek k 30.červnu 2020</b> | <b>100</b>                     | <b>38</b>               | <b>138</b>                |

## 1. Obecné informace

### Vznik a charakteristika společnosti

|  |   |
|--|---|
| Obchodní firma:  | Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.   |
| Sídlo společnosti:                                     | U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8 – Karlín   |
| Den zápisu do obchodního rejstříku:                    | 21. října 2010  |
| Identifikační číslo:                                   | 247 51 448  |
| Právní forma:  | akciová společnost s proměnným základním kapitálem  |
| Zapsána do obchodního rejstříku:<br>Předmět podnikání: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570<br>činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1<br>písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech<br>a investičních fondech |
| Vykazovací období:                                     | 1. 1. – 30. 6.2021  |

### Orgány společnosti k 30.červnu 2021:

#### Statutární orgán:

Člen představenstva: AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Den vzniku funkce: 27. ledna 2015

Při výkonu funkce zastupuje:

ONDŘEJ VALENTA  
pověřený zmocněnec

#### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady JUDr. LUDĚK SEKYRA  
Den vzniku členství: 1.ledna 2021

Člen dozorčí rady LEOŠ ANDERLE  
Den vzniku členství: 1.ledna 2021

## Změny v obchodním rejstříku

Dne 1.ledna 2021 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

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

Vymazáno: zástupci statutárního ředitele: Mgr. ROBERT ROBEK

ONDŘEJ VALENTA

Mgr. Ing. ONDŘEJ PIERAN

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

zapsáno: zástupci člena představenstva: ONDŘEJ VALENTA

Vymazáno: předseda správní rady JUDr. LUDĚK SEKYRA

Vymazáno: členové správní rady LEOŠ ANDERLE

ONDŘEJ VALENTA

Zapsáno: člen dozorčí rady: LEOŠ ANDERLE

JUDr. LUDĚK SEKYRA

## Vlastník Fondu k 30.6.2021

Společnost Sekyra Group Real Estate SE, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 246 92 468, vlastní 20 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě, které tvoří tzv. zapisovaný základní kapitál ve výši 100 000 Kč a které představují 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu a hlasovacích právech Fondu.

Nepřímo ovládající osobou je společnost ASCIA HOLDING LIMITED, která vlastní 100% podíl ve společnosti Sekyra Group Real Estate SE. Konečným a 100 % vlastníkem této společnosti je pan JUDr. Luděk Sekyra.

Konečný vlastník Fondu je JUDr. LUDĚK SEKYRA.

## Údaje o investiční společnosti, která byla obhospodařovatelem Fondu v rozhodném období

V rozhodném období byla obhospodařovatelem Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. tato společnost:

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
IČO: 275 90 241

## Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem fondu Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla tato společnost:

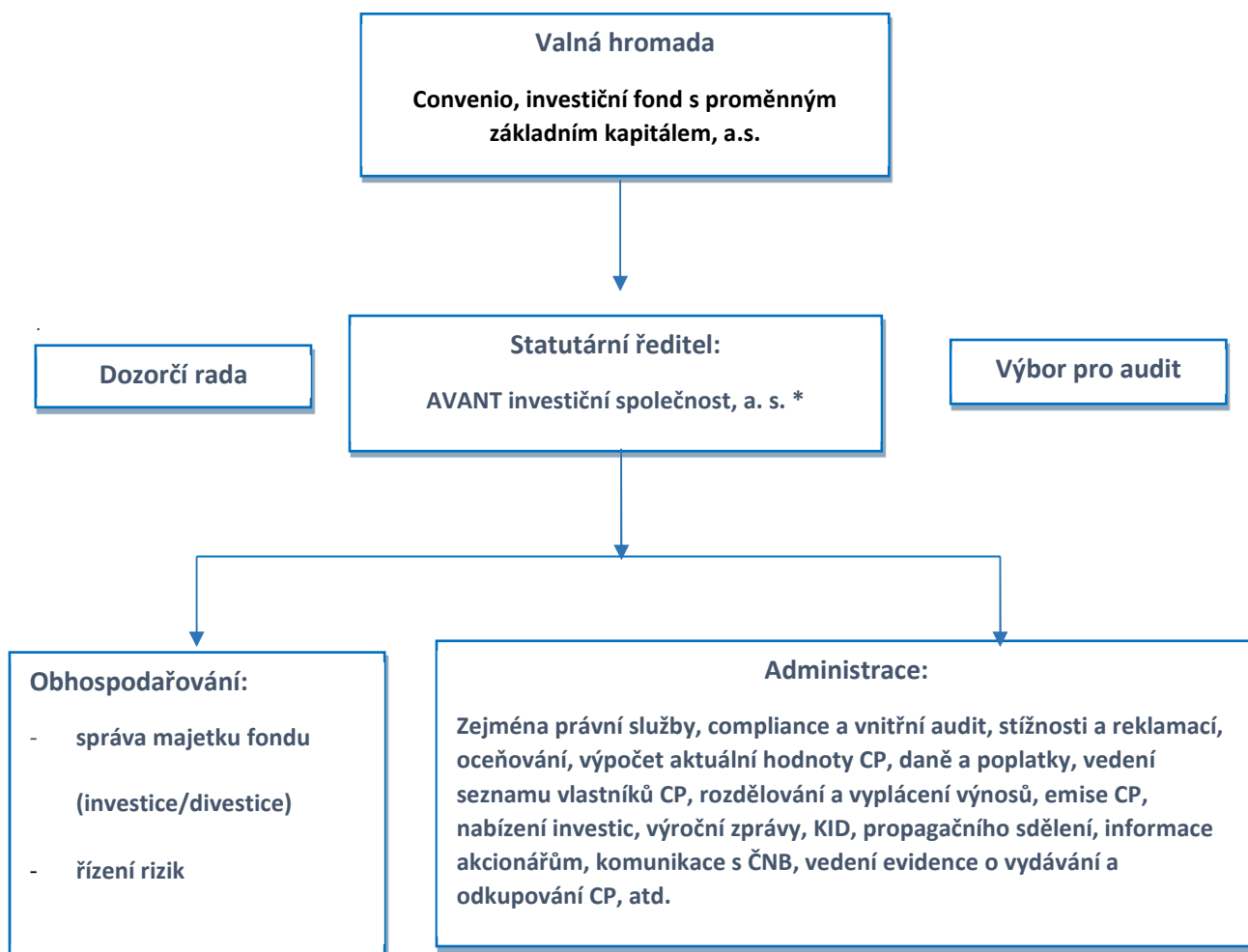
**CYRRUS, a. s.**

Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno

IČO: 639 07 020

## Organizační struktura

Fond, jako nesamosprávný investiční fond, je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti Fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 27. 1. 2015, která byla později nahrazena smlouvou o výkonu funkce ze dne 1.10.2020  
Fond působí v místě sídla.

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2021 a končící 30.června 2021.

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. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu k 30. červnu 2021, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30.června 2021.

Mezitímní 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. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 3. Funkční měna a prezentační měna

Tato individuální mezitímní účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. Používané účetní metody

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

## 5.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

| tis. Kč                                  | Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Finanční závazky v naběhlé hodnotě | Celkem  |
|--|---|--|------------------------------------|---------|
| <b>K 30.6.2021</b>                       |   |  |                                    |         |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | 29  | -  | -                                  | 29      |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 18 815                                      | -  | -                                  | 18 815  |
| Poskytnuté půjčky a úvěry                | -   | 635 020                                  | -                                  | 635 020 |
| Přijaté půjčky a úvěry                   | -   | -  | 25 388                             | 25 388  |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | 248 050                                     | -  | -                                  | 248 050 |
| <b>K 31.12.2020</b>                      |   |  |                                    |         |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | 14  | -  | -                                  | 14      |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 1 258                                       | -  | -                                  | 1 258   |
| Poskytnuté půjčky a úvěry                | -   | 528 702                                  | -                                  | 528 702 |
| Přijaté půjčky a úvěry                   | -   | -  | 86 521                             | 86 521  |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | 75 036                                      | -  | -                                  | 75 036  |

## 6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a 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.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.



## 6.1. Fond jako investiční jednotka

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

### Exit strategie

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

## 6.2. Struktura účetních výkazů

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část Fondu), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace.

## 6.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu dle ZISIF. Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek – výkonnostní investiční akcie a prioritní investiční akcie. Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu.

## 7. Vykazování podle segmentů

Z hlediska území jsou všechny operace Fondu v České republice.

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

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

Za období 1-6/2021 byly výnosy a zisk Fondu z 99 % tvořeny z portfolia pohledávek. Portfolio pohledávek představuje 91,70 % celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 0,22 % a 8,08 % je investice do nemovitostí (pozemek s očekávaným budoucím zhodnocením). V roce 2021 tvoří tedy portfolio pohledávek hlavní část výnosů, zisku i aktiv.

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

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

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

| V tis. Kč                                 | 30.6.2021               |             |                       |             |                |
|---|-------------------------|-------------|-----------------------|-------------|----------------|
|   | Portfolio<br>pohledávky | Development | Investiční<br>pozemky | Ostatní     | Celkem         |
| Celková aktiva                            | 635 063                 | -           | 46 000                | 18 801      | <b>699 864</b> |
| Celkové závazky                           | 137 816                 |             |                       | 135 622     | <b>273 438</b> |
| Tržby development                         | -                       | -           | 1                     | -           | <b>1</b>       |
| Náklady development                       | -                       | -           | -                     | -           | <b>-</b>       |
| Ostatní náklady celkem                    | -                       | -           | -                     | -955        | <b>-955</b>    |
| Úrokové a ostatní finanční výnosy         | 14 584                  | -           | -                     | -           | <b>14 584</b>  |
| Úrokové a ostatní finanční náklady        | -2 033                  | -           | -                     | -74         | <b>-2 107</b>  |
| Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek | 557                     | -           | -                     | -           | <b>557</b>     |
| Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním         | 13 108                  | -           | 1                     | -1 029      | <b>12 080</b>  |
| Daň                                       | -121                    | -           | -                     | 51          | <b>-70</b>     |
| Ostatní                                   |                         |             |                       |             | <b>0</b>       |
| <b>Celkový úplný výsledek za období</b>   | <b>12 987</b>           | <b>-</b>    | <b>1</b>              | <b>-978</b> | <b>12 010</b>  |

## 8. Ostatní

Fond neměl v tomto ani minulém období investice do přidružených a společných podniků oceněných ekvivalenční metodou.

Fond neměl v tomto ani minulém období zaměstnanecké požitky a práva vyplývající z pojistných smluv.

## Komentáře k účetním výkazům

### 9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

#### 9.1. Investice do nemovitostí

Jedná se zejména o pozemky v katastrálním území Chodov s vysokou pravděpodobností zástavby dle územního plánu a s umožněním mimo jiné také výstavbu administrativních budov, obchodů i bytů.

Po počátečním vykázání byly k datu účetní závěrky pozemky jako 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 v období, kdy bylo provedeno přecenění.

V souladu se statutem Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

| V tis. Kč                               | 30.6.2021     | 31. 12. 2020  |
|---|---------------|---------------|
| Stav k 1 lednu                          | 46 000        | 44 000        |
| Přírůstky                               | -             | -             |
| Úbytky                                  | -             | -             |
| Dopad změn reálné hodnoty               | -             | 2 000         |
| <b>Stav ke konci sledovaného období</b> | <b>46 000</b> | <b>46 000</b> |

| V tis. Kč                              | 30.6.2021     | 31. 12. 2020  |
|--|---------------|---------------|
| Pozemky – pořizovací cena              | 33 000        | 33 000        |
| Pozemky – ocenění reálnou hodnotou     | 13 000        | 13 000        |
| <b>Investice do nemovitostí celkem</b> | <b>46 000</b> | <b>46 000</b> |

## 9.2. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva dlouhodobého a krátkodobého 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 za období 1-6/2021 ve výši 6,5 % p. a. V roce 2020 byla průměrná úroková sazba těchto úvěrů ve výši 6,12 % p. a.

V roce 2020 došlo v rámci dodatku k prodloužení splatnosti stávajících úvěrů. U úvěrů, které byly původně splatné k 31. 12. 2021 došlo k re-klasifikaci z krátkodobých úvěrů na dlouhodobé.

Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Vzhledem k této skutečnosti byly úroky naběhlé do 30.6.2021 diskontovány na současnou hodnotu, která zohledňuje současné úrokové sazby na trhu a také vyšší kreditního rizika.

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 k čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- Belárie Real Estate, s.r.o. ve výši 350 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 3 900 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 19 185 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 37 169 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k splacení v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

- Sekyra Group, a. s. ve výši 21 000 tis. Kč
- Quatrodom, spol.s r.o. ve výši 10 000 tis. Kč

- Konsorcium Rohan, a.s. ve výši 13 605 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 22 307 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 24 829 tis. Kč

Na základě dohody o podřízení dluhu ze dne 10.3.2020 mezi Fondem, Belárie Real Estate, s.r.o. a bankou UNICREDIT je pohledávka Fondu za Belárie Real Estate, s.r.o. v hodnotě 81 925 tis. Kč splatná v roce 2022 podřízena bankovnímu úvěru dlužníka.

Splatnost pohledávek z půjček včetně úroků je sjednána podle plánovaného dokončení projektů, které Fond nemůže plně ovlivnit. Pokud dojde k takovému posunu termínu projektu, očekává aktuálně vedení vyšší výnosy z pohledávky pro Fond. K datu sestavení mezitímní účetní závěrky byla rizikovost zohledněná snížením reálné hodnoty projektu ve výši 557 tis. Kč, což představuje zpřesnění výši 3 % z dlužné částky daného projektu.

Ve sledovaném období byly všechny úvěry klasifikované jako dlouhodobé a byly přepočítány aktualizovanou diskontní sazbou v rozmezí od 3-6 % p. a. v závislosti na typu úvěru.

Detaily o poskytnutých půjčkách a úvěrech spřízněným stranám jsou uvedeny v bodu 11.

#### Krátkodobé

| v tis. Kč   | 30.6.2021     | 31. 12. 2020 |
|---|---------------|--------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám                | 36 812        | -            |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám                    | -             | -            |
| <b>Celkem</b>   | <b>36 812</b> | <b>-</b>     |
| Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám | -             | -            |
| <b>Celkem</b>   | <b>36 812</b> | <b>-</b>     |

Ve sledovaném období byla postoupená pohledávka za ASCIA HOLDING LIMITED ve výši 36 812 tis. Kč.

#### Dlouhodobé

| v tis. Kč   | 30.6.2021      | 31. 12. 2020   |
|---|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám                | 598 765        | 523 713        |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám                    | -              | -              |
| <b>Celkem</b>   | <b>598 765</b> | <b>523 713</b> |
| Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám | -557           | 4 989          |
| <b>Celkem</b>   | <b>598 208</b> | <b>528 702</b> |

### 9.3. 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.

Detaily jsou uvedeny v bodu 11 jako transakce se spřízněnými osobami.

Fond eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 13 122 tis. Kč (2020: 13 107 tis. Kč) z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 13 093 tis. Kč (2020: 13 093 tis. Kč).

Z důvodu vyhlášení konkurzu na dodavatelskou společnost Interma, akciová společnost, které byly hrazeny zálohy na stavební práce v celkové výši 17 658 tis. Kč, provedl již v roce 2016 Fond test na snížení hodnoty těchto pohledávek a následně byly k těmto pohledávkám vytvořeny 100% opravné položky. V roce 2018 byla výše opravných položek k těmto pohledávkám vzhledem k rozsudku ze dne 7. 3. 2018 upravena na 13 093 tis. Kč, protože neuznaná část pohledávky byla odepsána do výsledku hospodaření běžného období a tato částka ve sledovaném období zůstala nezměněna.

| <b>Krátkodobé</b>  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| v tis. Kč  | 30.6.2021     | 31. 12. 2020  |
| Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami                            | -             | -             |
| Ostatní pohledávky za třetími stranami                                       | 13 093        | 13 093        |
| Ostatní pohledávky   | 15            | -             |
| Příjmy příštích období   | 14            | 14            |
| <b>Celkem</b>  | <b>13 122</b> | <b>13 107</b> |
| Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami           | -13 093       | -13 093       |
| <b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b> | <b>29</b>     | <b>14</b>     |

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní pohledávky.

#### 9.4. Daňové pohledávky/závazky

| <b>Krátkodobé</b>   |             |               |
|---|-------------|---------------|
| v tis. Kč   | 30.6.2021   | 31. 12. 2020  |
| Daňové pohledávky/závazky – DPH                           | 14          | -44           |
| Daňové pohledávky/závazky – Daň z převodu nemovitostí     | -           | -             |
| Daňové pohledávky/závazky – Daň z příjmů právnických osob | -500        | -1 055        |
| <b>Celkem</b>   | <b>-486</b> | <b>-1 099</b> |

Daňové pohledávky představují pohledávky za Finančním úřadem a vyplývající z titulu DPH k 30.6.2021. Daňový závazek představuje rozdíl mezi zaúčtovanou daní z příjmu a rezervou na daň z příjmů. Daňový závazek převyšuje daňovou pohledávku, proto je vykázán celkově daňový závazek.

#### 9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 tis. Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30.6.2021 činí 18 815 tis. Kč (2020: 1 258 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 30.6.2021 činí 18 677 tis. Kč (2020: 1 120 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 138 tis. Kč (2020: 138 tis. Kč).

Fond oproti minulému sledovanému období žádnou záruku neevidoval.

## 9.6. Vlastní kapitál

### 9.6.1. Základní kapitál

K 30.6.2021 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 20 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Akcie byly plně splaceny.

### 9.6.2. Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu v celkové výši 38 tis. Kč (2020: 38 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

## 9.7. Přijaté úvěry a zápůjčky

Úvěry a zápůjčky od třetích stran představují úvěr společnosti AGATEAN INVESTMENT LTD.

Detail transakcí je uveden v přehledu vztahů se spřízněnými osobami v bodu 11.

### Dlouhodobé

| v tis. Kč                                   | 30.6.2021     | 31. 12. 2020  |
|---|---------------|---------------|
| Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran | -             | -             |
| Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran     | 25 388        | 23 670        |
| <b>Celkem</b>                               | <b>25 388</b> | <b>23 670</b> |

### Krátkodobé

Krátkodobé úvěry a zápůjčky fond ve sledovaném období neneviduje.

## 9.8. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Ostatní závazky za třetími stranami 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.

Ostatní dlouhodobé a krátkodobé závazky se spřízněnými osobami jsou detailně popsány v bodě 11.

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

### Dlouhodobé

| v tis. Kč                                | 30.6.2021      | 31. 12. 2020  |
|--|----------------|---------------|
| Ostatní závazky za spřízněnými stranami  | 178 490        | 69 278        |
| Ostatní závazky                          | 477            | 477           |
| <b>Dlouhodobé ostatní závazky Celkem</b> | <b>178 967</b> | <b>69 755</b> |

## Krátkodobé

| v tis. Kč  | 30.6.2021     | 31. 12. 2020  |
|--|---------------|---------------|
| Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami                    | -             | 805           |
| Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami                        | 12            | 736           |
| Ostatní závazky za spřízněnými stranami                                | 62 851        | 62 850        |
| Ostatní závazky za třetími stranami                                    | 1 260         | 1 214         |
| Závazky vůči státu   | -             | -             |
| Závazky vůči akcionářům  | 3 000         | -             |
| Závazky vůči zaměstnancům  | -             | 24            |
| <b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b> | <b>67 123</b> | <b>65 629</b> |

### 9.9. Odložený daňový závazek

| v tis. Kč  | 30.6.2021    | 31. 12. 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Celkový odložený daňový závazek                                    | 1 474        | 1 404        |
| <b>Z toho:</b> Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků | -239         | -54          |
| Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek                | 1 081        | 301          |
| Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty                    | 632          | 1 049        |
| Investic do nemovitosti  |              |              |
| <b>Celkem</b>  | <b>1 474</b> | <b>1 404</b> |

V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2021 - 5%).

### 9.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

#### 9.10.1. Vydané investiční akcie

Fond vydává kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) 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.

Akcie Fondu mají podobu listinného (VIA) nebo zaknihovaného (PIA) cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investičními akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie PIA jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. s názvem CONVENIO PIA SICAV. Výkonnostní i prioritní akcie byly plně splaceny.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis nebo stanovy Fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na řízení Fondu, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na zisku Fondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. S investiční akcií je spojeno právo na odkup na náklady společnosti, investiční akcie odkupem zanikají.

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

- do 30 dnů od konce pololetí, ve kterém byla obdržena žádost o odkup akcií do 4 mil Kč
- do 60 dnů od konce pololetí, ve kterém byla obdržena žádost o odkup akcií od 4 do 10 mil. Kč
- do 90 dnů od konce pololetí, ve kterém byla obdržena žádost o odkup akcií nad 10 mil. Kč



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

Změna ČAI společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na ČAI prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p. a. Zbývající změna ČAI společnosti se přiřazuje na ČAI výkonnostních investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie. Cílové zhodnocení 5,1 % p. a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie.

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

| V celých jednotkách                               | 1-6/2021   | 2020       |
|---|------------|------------|
| Hodnota investiční akcie PIA                      | 1,2209     | 1,1908     |
| Hodnota investiční akcie VIA                      | 8,3498     | 8,1121     |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období    | 47 105 529 | 47 105 529 |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období | -          | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období | -          | -          |
| Počet investičních akcií PIA na konci období      | 47 105 529 | 47 105 529 |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období    | 27 000 000 | 27 000 000 |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období | -          | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | -          | -          |
| Počet investičních akcií VIA na konci období      | 27 000 000 | 27 000 000 |

Ve sledovaném období fond eviduje odkupy Prioritních investičních akcií od tří akcionářů v celkovém objemu 6.104.500,- Kč a dva úpisy Prioritních investičních akcií v celkovém objemu 3.000.000,-

#### 9.10.2. Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění

Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění v celkové výši 12 010 tis. Kč (1-6/2021: 6 493 tis. Kč) zahrnuje výsledek hospodaření běžného účetního období připadajícího na držitele investičních akcií.

### 10. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

#### 10.1. Tržby a náklady k tržbám

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

Vzhledem k tomu, že Fond již nemá ve výstavbě žádné projekty, nerealizoval ve sledovaném období žádné tržby z prodeje bytů.

Tržby z poskytování služeb představují nájemné z nebytových prostor. Nájem je z hlediska IFRS považován za operativní nájem.

#### Tržby

| v tis. Kč                  | 1-6/2021 | 1-6/2020 |
|----------------------------|----------|----------|
| Tržby z prodeje bytů       | -        | -        |
| Tržby z poskytování služeb | 1        | 1        |
| <b>Celkem</b>              | <b>1</b> | <b>1</b> |

#### Náklady k tržbám

Ve sledovaném období fond žádné náklady k tržbám neevidoval.

#### 10.2. Správní a všeobecné náklady

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, kterou ke konci sledovaného období vykonával CYRRUS, a.s.

Ostatní správní náklady zahrnují zejména opravy a udržování budov a vedení evidence emise. V minulém období byla největší položkou ostatních správních nákladů Fondu je fakturace za posouzení záměru stavby a znaleckého posudku k realizaci nového projektu, dalšími náklady jsou náklady na opravy a udržování budov.

| v tis. Kč                                 | 1-6/2021   | 1-6/2020     |
|---|------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu     |            |              |
| z toho:                                   |            |              |
| - Náklady na povinný audit účetní závěrky | 4          | 68           |
| Právní a notářské služby                  | 27         | 19           |
| Odměna za výkon obhospodařování           | 244        | 384          |
| Služby depozitáře                         | 272        | 270          |
| Účetnictví                                | 294        | 294          |
| Poradenství                               | 20         | 28           |
| Ostatní správní náklady                   | 94         | 343          |
| <b>Celkem</b>                             | <b>955</b> | <b>1 406</b> |

#### 10.3. Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 32 tis. Kč (1-6/2020: 11 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 14 584 tis. Kč (1-6/2020: 15 351 tis. Kč).

Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 11.

Dlouhodobé pohledávky z úroků splatných spolu s jistinou a neúročené dlouhodobé závazky byly diskontovány na současnou hodnotu tržní diskontní úrokovou sazbou platnou ke dni vzniku těchto pohledávek/ závazků. Vykázané úrokové náklady/výnosy zahrnují i tento efektivní úrok

Ostatní finanční výsledek představují zejména náklady na bankovní poplatky.

| v tis. Kč                 | 1-6/2021      | 1-6/2020     |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Úrokové náklady           | -2 033        | -7 262       |
| Úrokový výnosy            | 14 584        | 15351        |
| Ostatní finanční výsledek | -74           | -110         |
| <b>Celkem</b>             | <b>12 477</b> | <b>7 979</b> |

#### 10.4.Změna reálné hodnoty majetku

Změna reálné hodnoty majetku představuje přecenění hodnoty pozemků, které jsou k datu účetní závěrky oceněny na reálnou hodnotu na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem do výsledku hospodaření Fondu.

| v tis. Kč                     | 1-6/2021   | 1-6/2020   |
|-------------------------------|------------|------------|
| Změna reálné hodnoty pozemků  | -          | -          |
| Změna reálné hodnoty projektu | 557        | 169        |
| <b>Celkem</b>                 | <b>557</b> | <b>169</b> |

Změna reálné hodnoty projektu je popsána v bodě 9.2. Poskytnuté úvěry a zápůjčky.

#### 10.5.Daně ze zisku

##### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

| v tis. Kč  | 1-6/2021  | 1-6/2020   |
|--|-----------|------------|
| Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů   | -         | 71         |
| Splatná daň minulých let                         | -         | -          |
| Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce | 70        | 179        |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>70</b> | <b>250</b> |

##### Splatná daň

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

##### Odložená daň

Odložená daň byla kalkulována z dočasných rozdílů k 30. 6. 2021 sazbou 5 % s ohledem na statut základního investičního Fondu.

Níže uvedená tabulka uvádí kalkulaci odložené daně:

| v tis. Kč   | 30.6.2021  |
|---|------------|
| Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků                     | 127        |
| Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek                     | -197       |
| Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty investic do nemovitosti | -          |
| <b>Celkem</b>   | <b>-70</b> |

V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2021: 5 %).

## 10.6. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Fond ke dni účetní závěrky eviduje podmíněné závazky v celkové výši 125 701 tis. Kč z titulu postoupení pohledávek, za které se Fond zavázal zaplatit sjednanou cenu.

V březnu 2021 nabylo právní moci územní rozhodnutí pro společnost QUATRODOM spol. s r.o., které naplnilo podmínku pro uznatelnost podmíněného závazku Fondu popsaného v bodě 9.8. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva v hodnotě 62 852 tis. Kč.

Jedná se o závazky, které vznikly jako důsledek událostí v minulosti a je vysoce pravděpodobné, že dojde k naplnění splnění těchto ujednaných podmínek. Avšak z důvodu, že oproti závazkům Fond eviduje postoupené pohledávky ve výši 125 704 tis. Kč, u nichž se předpokládá výměna jednoho majetku za jiný (pohledávka za peníze) nelze tento převod pohledávek promítnout do výnosů. Na výše uvedené závazky z tohoto pohledu Fond nevytváří rezervu a vede je pouze v evidenci podmíněných závazků, a to ve výši 100 % celkové výše postoupených pohledávek.

## 11. Transakce se spřízněnými stranami

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

Osobou přímo 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.

Konečný vlastník společnosti je JUDr. Luděk Sekyra. Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

Údaje o půjčkách jsou uváděny včetně již historicky naběhlého a dosud nesplaceného příslušenství. V údajích o úrokových nákladech a výnosech jsou již zohledněny také úroky z neúročných závazků a pohledávek, které jsou diskontovány na jejich současnou hodnotu.

Závazky nejsou zajištěny, vypořádání se předpokládá úhradou dluhu.

| <b>Ostatní náklady</b>          |                       |                  |            |            |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|------------|------------|
| v tis. Kč                       |                       |                  | 30.6.2021  | 31.12.2020 |
| <i>Mateřský podnik</i>          | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> |            |            |
| Sekyra Group Real Estate SE     | postoupení pohledávky | ne               | -          | -          |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> | 322        | 656        |
| Sekyra Group, a.s.              | nákup služeb          | ne               | 322        | 656        |
| <b>Celkem</b>                   |                       |                  | <b>322</b> | <b>656</b> |

**Výnosy z úroků**

| v tis. Kč  |                       |                  | 30.6.2021     | 31.12.2020    |
|--|-----------------------|------------------|---------------|---------------|
| <i>Mateřský podnik</i>                                   | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> |               |               |
| Sekyra Group Real Estate SE                              | postoupení pohledávky | ne               | -             | -             |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i>                          | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> | <b>14 585</b> | <b>34 906</b> |
| Sekyra Group, a.s.                                       | úvěr, zápůjčka        | ne               | 2 445         | 11 747        |
| QUATRODOM, spol. s r.o.                                  | úvěr, půjčka          | ne               | 4 405         | 8 881         |
| Nové Tuhnice s.r.o.                                      | úvěr                  | ne               | 1 535         | 2 576         |
| Konsorcium Rohan s.r.o.                                  | úvěr, půjčka          | ne               | 2 184         | 7 108         |
| Belárie Real Estate, s.r.o.                              | úvěr                  | ne               | 2 289         | 4 414         |
| Tandem One, s.r.o.                                       | úvěr                  | ne               | 0             | 8             |
| Tandem Two, s.r.o.                                       | úvěr                  | ne               | 0             | 43            |
| HROTANO CZECH, s.r.o.                                    | úvěr                  | ne               | 0             | 7             |
| Smíchov č. p. 125, s.r.o.<br>(dříve Rohan Three, s.r.o.) | úvěr, zápůjčka        | ne               | 0             | 23            |
| Rohan B One, s.r.o.                                      | úvěr                  | ne               | 523           | 38            |
| Rohan B Two, s.r.o.                                      | úvěr                  | ne               | 1 204         | 61            |
| <b>Celkem</b>  |                       |                  | <b>14 585</b> | <b>34 906</b> |

**Náklady z úroků**

| v tis. Kč                       |                       |                  | 30.6.2021  | 31.12.2020 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|------------|------------|
| <i>Mateřský podnik</i>          | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> |            |            |
| Sekyra Group Real Estate SE     | postoupení pohledávky | ne               | -          | -          |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> | <b>328</b> | <b>22</b>  |
| ASCIA HOLDING LIMITED           | úvěr                  | ne               | 317        |            |
| PENTADOM, spol. s r.o.          | zápůjčka              | ne               | 11         | 22         |
| <b>Celkem</b>                   |                       |                  | <b>328</b> | <b>22</b>  |

**Závazky z obchodního styku**

| v tis. Kč                       |                    |                  | 30.6.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|--------------------|------------------|-----------|------------|
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i> | <i>Zajištění</i> |           |            |
| Sekyra Group, a.s.              | nákup služeb       | ne               | -         | 763        |
| <b>Celkem</b>                   |                    |                  | <b>-</b>  | <b>763</b> |

**Ostatní závazky**

| v tis. Kč                       |                                      |                  | 30.6.2021      | 31.12.2020     |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <i>Mateřský podnik</i>          | <i>Typ smlouvy</i>                   | <i>Zajištění</i> |                |                |
| Sekyra Group Real Estate SE     | postoupení pohledávky, převod podílu | ne               | 196 491        | 133 640        |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i>                   | <i>Zajištění</i> |                |                |
| Konsorcium Rohan s.r.o.         | postoupení pohledávky                | ne               | -              | -              |
| ASCIA HOLDING LIMITED           | úvěr                                 | ne               | 50 000         |                |
| <b>Celkem</b>                   |                                      |                  | <b>246 491</b> | <b>133 640</b> |

| <b>Ostatní pohledávky</b>       |                       |                  |               |            |
|---------------------------------|-----------------------|------------------|---------------|------------|
| v tis. Kč                       |                       |                  | 30.6.2021     | 31.12.2020 |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i>    | <i>Zajištění</i> |               |            |
| QUATRODOM, spol. s r.o.         | úvěr                  | ne               | -             | -          |
| ASCIA HOLDING LIMITED           | postoupení pohledávky | ne               | 36 812        | -          |
| <b>Celkem</b>                   |                       |                  | <b>36 812</b> | <b>-</b>   |

| <b>Úvěry a zápůjčky přijaté</b> |                    |                  |            |            |
|---------------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| v tis. Kč                       |                    |                  | 30.6.2021  | 31.12.2020 |
| <i>Mateřský podnik</i>          | <i>Typ smlouvy</i> | <i>Zajištění</i> |            |            |
| Sekyra Group Real Estate SE     | převod podílu      | ne               | -          | -          |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i> | <i>Typ smlouvy</i> | <i>Zajištění</i> |            |            |
| PENTADOM, spol. s r.o.          | zápůjčka           | ne               | 740        | 707        |
| <b>Celkem</b>                   |                    |                  | <b>740</b> | <b>707</b> |

| <b>Úvěry a zápůjčky poskytnuté</b>                   |                    |                  |                |                |
|--|--------------------|------------------|----------------|----------------|
| v tis. Kč  |                    |                  | 30.6.2021      | 31.12.2020     |
| <i>Ostatní spřízněné strany</i>                      | <i>Typ smlouvy</i> | <i>Zajištění</i> |                |                |
| Sekyra Group, a.s.                                   | úvěr, zápůjčka     | ne               | 60 061         | 78 617         |
| Tandem One, s.r.o.                                   | úvěr               | ne               | -              | -              |
| TandemTwo, s.r.o.                                    | úvěr               | ne               | -              | -              |
| Konsorcium Rohan s.r.o.                              | úvěr, půjčka       | ne               | 74 430         | 85 851         |
| Belárie Real Estate, s.r.o.                          | úvěr               | ne               | 81 925         | 79 287         |
| Nové Tuhnice s.r.o.                                  | úvěr               | ne               | 68 475         | 63 040         |
| QUATRODOM, spol. s r.o.                              | úvěr, půjčka       | ne               | 217 974        | 147 718        |
| Smíchov č. p. 125, s.r.o.(dříve Rohan Three, s.r.o.) | úvěr, zápůjčka     | ne               | -              | -              |
| HROTANO CZECH, s.r.o.                                | úvěr               | ne               | -              | -              |
| Rohan B One  | úvěr               | ne               | 36 852         | 36 402         |
| Rohan B Two  | úvěr               | ne               | 81 903         | 57 804         |
| <b>Celkem</b>  |                    |                  | <b>621 620</b> | <b>548 719</b> |

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček Sekyra Group, a.s., Konsorcium Rohan, s r. o.,Rohan B One, s.r.o.,Rohan B Two, s.r.o. a zároveň čerpání QUATRODOM, spol. s r.o.,Rohan B One, s.r.o.,Rohan B Two, s.r.o.,Belárie Real Estate, s.r.o., Nové Tuhnice, s.r.o. a Sekyra Group, a. s..

## 12. 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, s výjimkou odměny Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., jak je uvedeno v bodu 1

V prezentovaném období nebyly z fondu vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 13. Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti

obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

### **Tržní riziko**

Tržní riziko je hlavním rizikem, kterému je jmění Fondu vystaveno. Tržní riziko vyplývá z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu.

### **Riziko nedostatečné likvidity**

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum v majetku Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že z tohoto důvodu nebude obhospodařovatel na účet Fondu schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci statutem vymezeného způsobu investování.

### **Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnosti**

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu.

### **Riziko spojené s možností nižší likvidity nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje.**

Do Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabyvány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu, nemovitost bude muset být z majetku Fondu či nemovitostní společnosti prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může ukázat obtížným realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku Fondu či nemovitostní společnosti oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

### **Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účastí v nemovitostní společnosti**

V důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

### **Riziko jiných právních vad**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

### **Úrokové riziko**

Úrokové riziko je vymezeno jako riziko ztráty z titulu nepříznivého dopadu změny úrokových sazeb a může se vázat k úvěrům poskytnutým Fondem nemovitostním společností.

## Úvěrové riziko

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržением závazků protistrany Fondu. Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

## Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

## Riziko spojené s investicemi do nemovitostí.

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Fond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

## Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Fondu či nemovitostní společnosti vlastněné Fondem, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů státu.

## Riziko měnové

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

## Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

## Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

## Riziko zrušení Fondu

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto fondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.



## Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

## Operační, právní a ostatní rizika

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

### 13.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

| typ expozice       | typ rizika          | protistrana           | hodnota        | koncentrace   |
|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------|---------------|
| <b>běžné účty</b>  | <b>kreditní</b>     | Unicredit             | 18 677         | 2,67%         |
| <b>nemovitosti</b> | <b>tržní riziko</b> |                       | 46 000         | 6,57%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Sekyra Group, a.s.    | 57 371         | 8,20%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | QUATRODOM Q1          | 31 086         | 4,44%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | QUATRODOM Q2          | 22 267         | 3,18%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | QUATRODOM Q3          | 70 807         | 10,12%        |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | QUATRODOM Q4          | 57 931         | 8,28%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Konsorcium Rohan      | 73 348         | 10,48%        |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B One           | 14 362         | 2,05%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B One           | 2 396          | 0,34%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B One           | 2 202          | 0,31%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B One           | 17 086         | 2,44%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B Two           | 31 681         | 4,53%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B Two           | 10 747         | 1,54%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B Two           | 8 345          | 1,19%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Rohan B Two           | 29 095         | 4,16%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Belárie Real Estate   | 6 342          | 0,91%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Belárie Real Estate   | 74 063         | 10,58%        |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | QUATRODOM Q1-Q3       | 22 264         | 3,18%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Nové Tuhnice          | 10 852         | 1,55%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Nové Tuhnice          | 38 566         | 5,51%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | Nové Tuhnice          | 17 399         | 2,49%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | ASCIA                 | 20 152         | 2,88%         |
| úvěry              | kreditní, úrokové   | ASCIA                 | 16 660         | 2,38%         |
| <b>úvěry</b>       |                     | <b>Celkem</b>         | <b>635 020</b> | <b>61,27%</b> |
| <b>ostatní</b>     | <b>kreditní</b>     |                       | 28             | 0,00%         |
|                    |                     | <b>Celkový součet</b> | <b>699 725</b> | <b>70,52%</b> |

### 13.2. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

|               | Úvěry          | Pohledávky | Běžné účty    | Celkem         |
|---------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| Standartní    | 598 208        | 28         | 18 677        | 616 913        |
| Po splatnosti | 36 812         |            |               |                |
| Pře smlouvané |                |            |               |                |
| Ztrátové      |                |            |               |                |
| <b>Celkem</b> | <b>635 020</b> | <b>28</b>  | <b>18 677</b> | <b>616 913</b> |

### 13.3. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

|                | <1 Y   | 1 – 5 Y | >5 Y | Celkem  |
|----------------|--------|---------|------|---------|
| Pevný kupon    | 62 851 | 205 958 | 0    | 268 809 |
| Plovoucí kupon | 0      | 0       | 0    | 0       |

Finanční deriváty v tis. Kč

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

Název, objem, splatnost pro veškeré vydané dluhopisy jednotlivě.

### 13.4. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

|                         | Hodnota * parametr | Zisk a ztráta | Vlastní kapitál |
|-------------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| riziko ceny nemovitostí | 46 000 * 15 %      | 6 900         | -               |
| úrokové riziko úvěrů    | 530 673 * 1 %      | 5 307         | -               |

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí ve výstavbě – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

## 14. Řízení zdrojů financování

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 ČAI představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování 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 ČAI a jiných cizích zdrojů.

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

Je nutné odlišovat náklady na pořízení ČAI a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení obou složek financování.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru ČAI a jiných zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém ČAI. 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. Zdroje financování jsou kalkulovány jako ČAI vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

#### Poměr ČAI a jiných zdrojů

| v tis. Kč                                       | 30.6.2021      | 31. 12. 2020   |
|---|----------------|----------------|
| Celkové závazky                                 | 273 438        | 161 557        |
| Minus: peníze a peněžní ekvivalenty             | -18 815        | -1 258         |
| <b>Čistý dluh</b>                               | <b>254 623</b> | <b>160 299</b> |
| ČAI   | 426 288        | 414 278        |
| <b>Celkové zdroje financování</b>               | <b>680 911</b> | <b>574 577</b> |
| <b>Poměr ČAI a celkových zdrojů financování</b> | <b>62,61 %</b> | <b>72,10 %</b> |

#### 15. Události po rozvahovém dni

##### COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na mezitímní účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají významný vliv na mezitímní účetní závěrku Fondu. Výsledky a finanční situace Fondu tak nadále potvrzuje předpoklad trvání podniku, s jehož uvážením byla sestavena tato mezitímní účetní závěrka.

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu roku 2021 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že bude ze strany dlužníků pokračováno v čerpání z uzavřených rámcových úvěrových smluv, čímž bude v absolutních hodnotách navyšována nepřímá expozice vůči nemovitostnímu trhu v České republice.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

V průběhu aktuálního účetního období bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Pololetní zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

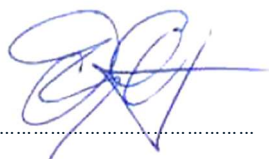
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ondřej Valenta

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 9. 2021

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is positioned above a dotted horizontal line.