



Pololetní finanční zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

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 depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	7
c) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	9
d) Alternativní výkonnostní ukazatele	10
e) Vliv ruské invaze na Ukrajinu	10
f) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023	13
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	14
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	15

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 Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
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, Karlín, 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 (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
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 finanční zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Pololetní finanční 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. 2022 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. 2022.

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 finanční 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, Karlín, 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:	513.219 tis. Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	138 tis. Kč (z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	513.081 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	20 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041530
Počet akcií k 30. 6. 2023	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. 2023	23 539 526 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 podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

b) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích 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.

Fond v rámci své investiční strategie úspěšně reinvestuje veškeré své zisky z historických projektů a investic, nicméně to v současnosti již 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 z pohledu meziroční změny stále rostoucí segment realitního trhu, která umožňuje inkasovat úrokový výnos při výhodných pevných úrokových sazbách. Z tohoto hlediska se stále více ukazuje, že v posledních letech existence Fondu tkví rizika developerských projektů hlavně v odhadu času, který bude potřeba k získání všech potřebných povolení k výstavbě. V současné legislativní situaci a při současné administrativní zátěži povolovacího procesu je na trhu běžné, že se vydání potřebných povolení zpožďuje až i o několik let oproti původním odhadům. Proto je často třeba splatnosti poskytnutých úvěrů prodloužit a čekat na návrat investic s očekávaným výnosem déle, nežli bylo předpokládáno. Vedení Fondu toto zdržení zatím nepovažuje za zvýšení rizika investice samotné, jelikož v posledních letech nárůst ceny pozemků a potencionálních výnosů z jejich developmentu více než kompenzuje časová zdržení spojená s povoleními, nicméně z pohledu Fondu je dnešní situace náročnější na plánování a časování dalších investic.

Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly 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 82,41 % z celkového objemu aktiv.

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 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Diverzifikace investic Fondu spočívá v rozdělení činností na jednotlivé projekty a projektové společnosti.

Fond drží část portfolia v hotovosti. Případnou potřebu hotovosti je Fond schopen pokrýt z externích zdrojů nebo úpisem investičních akcií.

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.

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.

V současnosti je také důležitý aspekt riziko dopadající na všechny oblasti ekonomiky v souvislosti s Ruskou agresí na Ukrajině. Dopady na Fond byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

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.

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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky. 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.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

c) 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:

S účinností od 30.6.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- aktualizace adresy sídla Auditora společnosti na Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1;
- aktualizace adresy sídla Obhospodařovatele na Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4;
- doplnění ustanovení kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti „ESG“;
- aktualizace podoby Výkonnostní investiční akcie na „zaknihovanou“;
- zaokrouhlení investičních akcií: „Aktuální hodnota Investiční akcie je zaokrouhlena u VIA na čtyři desetinná místa směrem dolů a u PIA na čtyři desetinná místa směrem nahoru“
- doplnění ustanovení Obhospodařovatele pozastavit vydávání nebo odkupování IA po dobu nejdéle 2 let.

d) Alternativní výkonnostní ukazatele

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 finanční zprávy se jedná o položku v bodě 9.10. přílohy.

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.

e) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond 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.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

f) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.

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.

Osoby ovládající

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.

Název:	JUDr. Luděk Sekyra
Sídlo:	U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
DATUM NAROZENÍ:	08.02.1964

Název:	HIRZO LIMITED
Sídlo:	103 Sham Peng Tong Plaza, Victoria, Mahe, Seychelles
IČO:	RA000521

Název:	ASCIA HOLDING LIMITED
Sídlo:	6031 Larnaca, Faneromenis 145, Patsias Court, 1st floor, Office 102, Kyperská republika
IČO:	HE 289890

Název:	Sekyra Group Real Estate SE
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	24692468

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 17 650 tis. Kč
- Rohan B Two s.r.o. ve výši 4 920 tis. Kč

- epstein & partner CHODOV, a.s. ve výši 75 230 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 600 tis. Kč
- VINCOLIA, a.s. ve výši 610 tis. Kč

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

- Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 6 000 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 900 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 850 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 400 tis. Kč
- Smíchov OLHR, s.r.o. ve výši 942 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 650 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 2 300 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 4 675 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 3 895 tis. Kč
- Rohan B four, s.r.o. ve výši 379 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 1 700 tis. Kč

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 133 751 tis. Kč
- Sekyra Group, a. s. ve výši 2 370 tis. Kč

Splacené příslušenství k výše uvedeným půjčkám bylo v hodnotě 13 294 tis. Kč.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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

- Nové Tuhnice, s.r.o. ve výši 210 tis. Kč
- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 10 100 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 2 550 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 2 470 tis. Kč
- Na Knížecí office, s.r.o. ve výši 22 tis. Kč

Na základě dohody o podřízenosti dluhu ze dne 10.3.2020 mezi Fondem, Belárie Real Estate, s.r.o. a bankou UNICREDIT byla pohledávka Fondu za Belárie Real Estate, s.r.o. v hodnotě 79 286 tis. Kč splatná v roce 2022 podřízena bankovnímu úvěru dlužníka a současně byla také vypořádána.

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

- Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 9 125 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 5 275 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 5 133 tis. Kč
- Smíchov OLHR s.r.o. ve výši 4 055 tis. Kč
- Smíchov OLOE s.r.o. ve výši 3 250 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 1 109 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 1 193 tis. Kč
- Smíchov Campus s.r.o. ve výši 1 400 tis. Kč
- Smíchov Seven s.r.o. ve výši 4 343 tis. Kč.
- Smíchov Eight s.r.o. ve výši 5 368 tis. Kč.
- Smíchov Ten s.r.o. ve výši 3 100 tis. Kč.
- Rohansis, SE ve výši 52 tis. Kč

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

- Belárie Real Estate, s r.o. ve výši 65 232 tis. Kč
- Na Knížecí office, s.r.o. ve výši 18 240 tis. Kč
- Sekyra Group, a.s. ve výši 8 633 tis. Kč

Splacené příslušenství k výše uvedeným půjčkám bylo v hodnotě 21 446 tis. Kč.

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)
 k 30. červnu 2023
 (v tis. Kč)

	Poznámka	30. 06. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA neinvestiční			
Krátkodobá neinvestiční aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	9.5.	138	138
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		138	138
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		138	138
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	9.1	61 500	61 500
Dlouhodobé úvěry	9.2	403 649	412 590
Dlouhodobá aktiva celkem		465 149	474 090
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé úvěry	9.2.	203 017	198 160
Obchodní a jiné pohledávky	9.3.	14	14
Peníze a peněžní ekvivalenty	9.5.	67 930	2 441
Krátkodobá aktiva celkem		270 961	200 615
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		736 110	674 705
Aktiva celkem		736 248	674 843
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY neinvestiční			
Vlastní kapitál neinvestiční			
Zapisovaný základní kapitál	9.6.	100	100
Nerozdělené výsledky	9.6.	38	38
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		138	138
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		138	138
Investiční závazky			
Dlouhodobé závazky			
Úvěry a zápůjčky	9.7.	16 486	16 055
Obchodní a jiné závazky	9.8.	203 857	156 286
Odložený daňový závazek	9.9.	538	970
Dlouhodobé závazky celkem		220 881	173 311

Krátkodobé závazky			
Úvěry a zápůjčky	9.7.	783	772
Obchodní a jiné závazky	9.8.	1 171	2 476
Daňové závazky	9.4.	194	260
Krátkodobé závazky celkem		2 148	3 508
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		223 029	176 819
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	9.10.	513 081	497 886
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		736 110	674 705
Vlastní kapitál a závazky celkem		736 248	674 843
Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA		1,3486	1,3154
Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA		10,2182	9,9335

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)
 k 30. červnu 2023
 (v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Tržby	10.1	7	1
Marže		7	1
Správní a všeobecné náklady	10.2	-1 023	-999
Úrokové náklady	10.3	-7 782	-5 072
Úrokové výnosy	10.3	23 429	15 656
Ostatní finanční náklady	10.3	-63	-63
Změna reálné hodnoty	10.4	71	274
Zisk před zdaněním		14 639	9 797
Daň ze zisku	10.5	-444	-2 248
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		14 195	7 549
Ostatní úplný výsledek		0	0
Ostatní úplný výsledek po zdanění		0	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		14 195	7 549
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0

Zisk byl za období 1-6/2022 a 1-6/2023 dosažen pouze investiční činností.

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz peněžních toků (neauditovaný)
 k 30. červnu 2023
 (v tis. Kč)

	1-6/2023	1-6/2022
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	0	0
Úpravy o:		
Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	14 195	7 549
Daňový náklad	444	2 248
Úrokové výnosy	-23 429	-15 656
Úrokové náklady	7 782	5 072
Odpisy a výsledek z prodeje dlouhodobého majetku	-	-
Změny z přecenění	-	-
Změna reálné hodnoty	-71	-274
	<u>-1 079</u>	<u>-1 061</u>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-	-
Změna stavu obchodních a jiných závazků	45 768	5 191
	<u>44 689</u>	<u>4 130</u>
Zaplacené daně ze zisku	-444	-2 248
Čisté peníze z provozních činností	<u>44 245</u>	<u>1 882</u>
Peněžní tok z investičních činností		
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	14 245	21 167
Přijaté úroky	13 339	21 538
Čisté peníze použité v investičních činnostech	<u>27 584</u>	<u>42 705</u>
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)		
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	-6 850	-4 630
Zaplacené úroky	-490	-
Emise investičních akcií	1 000	-
Odkupy investičních akcií	-	-
Čisté peníze použité ve financování	<u>-6 340</u>	<u>-4 630</u>
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	<u>65 489</u>	<u>39 957</u>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	2 579	18 324
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	<u>68 068</u>	<u>58 281</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 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		497 886	462 177
Příjem z vydaných investičních akcií		1 000	0
Splacení investičních akcií		0	0
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		1 000	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		14 195	7 549
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu		513 081	469 726

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního, neauditovaný)
 k 30. červnu 2023
 (v tis. Kč)

	Zapísovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2023	100	38	138
Změny v období 1-6/2023			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 30. červnu 2023	100	38	138

	Zapísovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1. 2022	100	38	138
Změny v období 1-6/2022			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 30. červnu 2022	100	38	138

Příloha mezitímní účetní závěrky za rok končící 30. června 2023 (nekonsolidovaná, neauditovaná)

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: vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570
Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

Vykazovací období: 1. 1. – 30.06.2023

Orgány společnosti k 30.června 2023:

Statutární ředitel:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den vzniku funkce: 01.01.2021

Při výkonu funkce zastupuje:

ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973
U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2
pověřený zmocněnec

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964
U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Den vzniku členství: 01. 01. 2021

Člen dozorčí rady Ing. LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975
Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10
Den vzniku členství: 01. 01. 2021

Změny v obchodním rejstříku

Za sledované období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Vlastník Fondu k 30.06.2023

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. Jediným akcionářem 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.
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 275 90 241

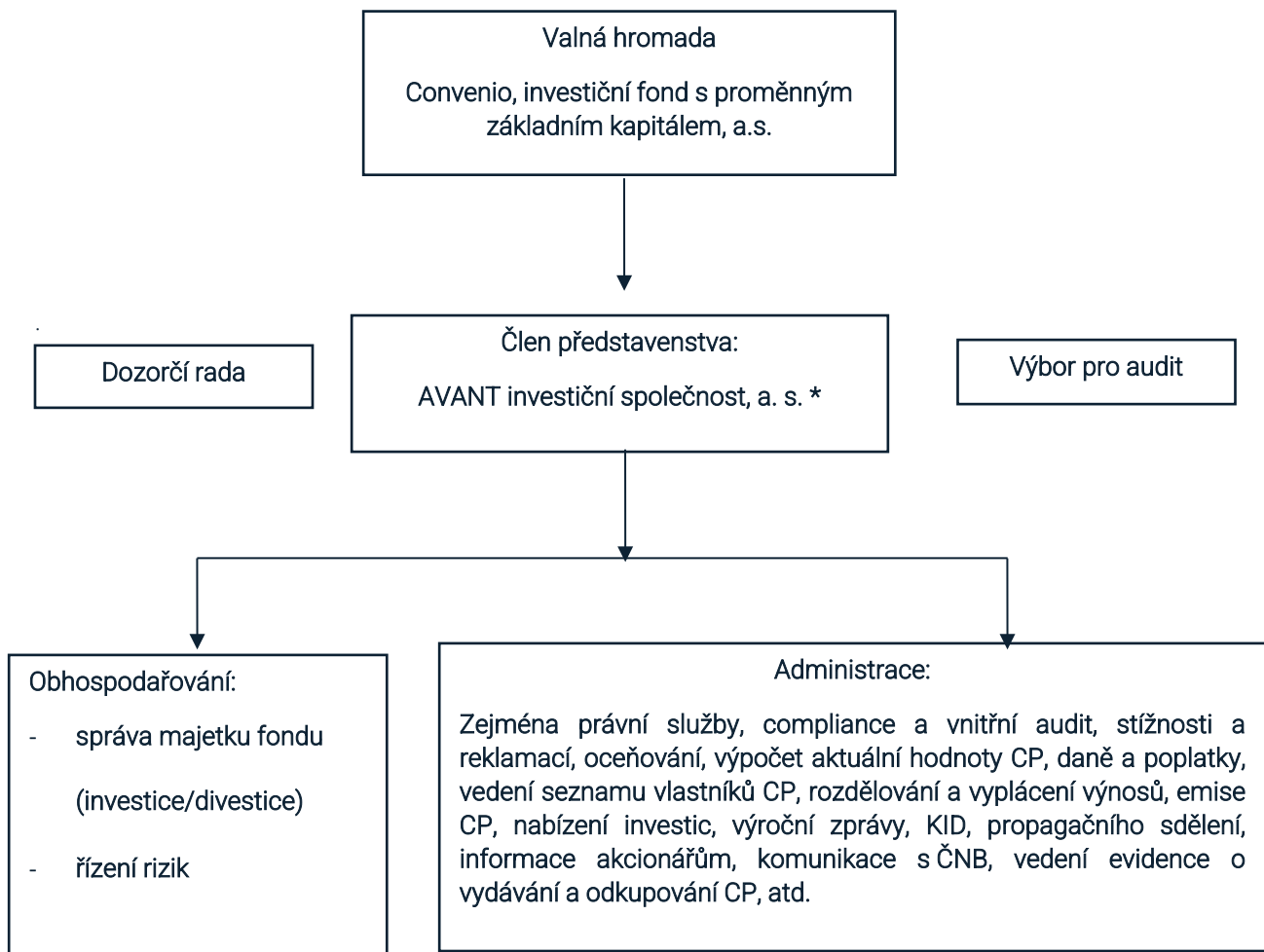
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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 01. 10. 2020 Fond působí v místě sídla.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je řádnou, nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023.

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 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2023.

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 aktuální 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 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
K 30.6.2023				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	68 068	-	-	68 068
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	606 666	-	606 666
Přijaté půjčky a úvěry	-	17 269	-	17 269
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	205 760	-	-	205 760

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2022				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 579	-	-	2 579
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	610 750	-	610 750
Přijaté půjčky a úvěry	-	16 827	-	16 827
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	159 992	-	-	159 992

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 obhospodařovatelů 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 výtípaným 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 připadajících 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 zaknihovaného cenného papíru (výkonnostní investiční akcie i 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.

6.4. Klasifikace emitovaných investičních akcií

Fond splňuje podmínky Investiční jednotky dle IFRS a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku fondu.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu

charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělé. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělá.

Pro stanovení reálné hodnoty bylo použito tržní ocenění. Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

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.

Ve sledovaném období byly výnosy Fondu tvořeny z 99,96 % výnosy z portfolia pohledávek, zisk v 99,67 % výši plynul také z portfolia pohledávek. Dále portfolio pohledávek představuje 82,41 % celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 9,24 % a 8,35 % je investice do nemovitostí (pozemek s očekávaným budoucím zhodnocením). Ve sledovaném období 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	30.6.2023				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	606 680	-	61 500	68 068	736 248
Celkové závazky	220 649	-	-	2 380	223 029

Tržby development	-	7	-	-	7
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-1 023	-1 023
Úrokové a ostatní finanční výnosy	23 429	-	-	-	23 429
Úrokové a ostatní finanční náklady	-7 782	-	-	-63	-7 845
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	71	-	-	-	71
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	15 718	7	-	-1 086	14 639
Daň	-498	-	-	54	-444
Celkový úplný výsledek za období	15 220	7	-	-1 032	14 195

v tis.Kč	30.6.2022				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	552 221	-	50 000	58 295	660 516
Celkové závazky	185 980	-	-	4 672	190 652

Tržby development	-	1	-	-	1
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-999	-999
Úrokové a ostatní finanční výnosy	15 656	-	-	-	15 656
Úrokové a ostatní finanční náklady	-5 072	-	-	-63	-5 135
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	274	-	-	-	274
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	10 858	1	-	-1 062	9 797
Daň	-2 301	-	-	53	-2 248
Celkový úplný výsledek za období	8 557	1	-	-1 009	7 549

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 řádné 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.

Reálná hodnota těchto pozemků byla stanovena naposledy k 31. 12. 2022 na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem. Reálná hodnota těchto pozemků se dle statutu Fondu oceňuje jednou ročně na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem. Tato hodnota je platná po celý následující rok.

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Stav k 1. lednu	61 500	50 000
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	-	11 500
Stav k 31. prosinci	61 500	61 500

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	28 500	28 500
Investice do nemovitostí celkem	61 500	61 500

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 1-6/2023 ve výši 9,38 % p. a. V roce 2022 byla průměrná úroková sazba těchto úvěrů ve výši 6,308 % p. a.

Ve sledovaném období došlo k následujícím změnám ve stávajících úvěrových smlouvách. U úvěrů, kde jako původní dlužník vystupuje společnost ASCIA HOLDING LIMITED byla na základě dohody ze dne 17. listopadu 2015 navýšena u všech stávajících úvěrů k 1.1.2023 úroková sazba z 6,136 % p.a. na 9,841 % p.a.

Fond ve sledovaném období uzavřel novou smlouvu se společností Konsorcium Rohan s.r.o. s úvěrovým rámcem 6 000 tis. Kč, HROTANO CZECH, s.r.o. s úvěrovým rámcem 900 tis. Kč, Smíchov OLOW 1, s.r.o.

s úvěrovým rámcem 850 tis. Kč, Smíchov OLOW 2, s.r.o. s úvěrovým rámcem 400 tis. Kč, Smíchov OLHR, s.r.o. s úvěrovým rámcem 942 tis. Kč, Smíchov OLOE, s.r.o. s úvěrovým rámcem 650 tis. Kč, Smíchov Infra, s.r.o. s úvěrovým rámcem 2 300 tis. Kč, Smíchov Seven, s.r.o. s úvěrovým rámcem 4 675 tis. Kč, Smíchov Ten, s.r.o. s úvěrovým rámcem 3 895 tis. Kč, Rohan B four, s.r.o. s úvěrovým rámcem 379 tis. Kč a Rohan A one, s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 700 tis. Kč.

Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Vzhledem k této skutečnosti byly úroky naběhlé do 30.06.2023 diskontovány na současnou hodnotu, která zohledňuje současné úrokové sazby na trhu a také výši 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:

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 17 650 tis. Kč
- Rohan B Two s.r.o. ve výši 4 920 tis. Kč
- epstein & partner CHODOV, a.s. ve výši 75 230 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 600 tis. Kč
- VINCOLIA, a.s. ve výši 610 tis. Kč

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

- Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 6 000 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 900 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 850 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 400 tis. Kč
- Smíchov OLHR, s.r.o. ve výši 942 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 650 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 2 300 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 4 675 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 3 895 tis. Kč
- Rohan B four, s.r.o. ve výši 379 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 1 700 tis. Kč

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 133 751 tis. Kč
- Sekyra Group, a. s. ve výši 2 370 tis. Kč

Splacené příslušenství k výše uvedeným půjčkám bylo v hodnotě 13 294 tis. Kč.

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 Fond neeviduje žádné pohledávky, ke kterým by zohledňoval snížení reálné hodnoty projektu.

Fond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu mezitímní účetní závěrky, jako krátkodobé. Na konci sledovaného období byla u všech stávajících úvěrů provedena re-klasifikace diskontu úroků, všechny úvěry byly přepočítány aktualizovanou diskontní sazbou v rozmezí od 8-11 % p.a. v závislosti na typu úvěru.

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

Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	202 946	198 160
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	202 946	198 160
Snížení/zvýšení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	71	-
Celkem	203 017	198 160

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.06. 2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	403 649	411 631
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	403 649	411 631
Snížení/Zvýšení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-	959
Celkem	403 649	412 590

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 a jiné pohledávky v celkové hodnotě 13 107 tis. Kč (2022 – 13 107 tis. Kč) z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 13 093 tis. Kč (2022 -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.

Opravné položky na pohledávky po splatnosti byly rozpuštěny, protože pohledávky byly v roce 2019 vypořádány a ve sledovaném období již žádné nové tvořené nebyly.

Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	-
Ostatní pohledávky za třetími stranami	13 093	13 093
Ostatní pohledávky	--	--
Příjmy příštích období	14	14
Celkem	13 107	13 107
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-13 093	-13 093
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	14	14

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní pohledávky.

9.4. Daňové pohledávky/závazky

Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Daňové pohledávky/závazky – DPH	-	-
Daňové pohledávky/závazky – Daň z příjmů právnických osob	-194	-260
Celkem	-194	-260

Ke konci sledovaného období eviduje Fond daňový závazek z titulu splatné daně za Finančním úřadem. V roce 2023 byla vytvořena rezerva, která byla v rámci vykazování ponížena o zálohy. Rezerva převyšuje zálohy na daň, a 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 500.000, - Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30.06.2023 činí 68 068 tis. Kč (2022: 2 579 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 30.06.2023 činí 67 930 tis. Kč (2022: 2 441 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 138 tis. Kč (2022: 138 tis. Kč).

9.6. Vlastní kapitál

9.6.1. Základní kapitál

K 30.06.2023 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 (2022: 38 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

9.7. Přijaté úvěry a zápůjčky

Úvěr ASCIA HOLDING LIMITED zůstal ve sledovaném období beze změny.

U úvěru PENTADOM spol. s r.o., který byl splatný k 31.12.2020 došlo dodatkem k prodloužení jeho splatnosti k 31.12.2023. Ve sledovaném období zůstalo beze změny a úvěr je klasifikovaný jako krátkodobý.

V rámci sledovaného období došlo k čerpání v rámci nově uzavřené smlouvy se Sekyra Group Real Estate SE ve výši 54 661 tis. Kč a zároveň i k částečnému splacení ve výši 13 940 tis. Kč.

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

Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	783	772
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	-
Celkem	783	772

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	16 486	16 055
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	-
Celkem	16 486	16 055

9.8. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Ve sledovaném období nebyla splatnost oproti minulému období změněna. U závazků splatných k 31. 12. 2023 jsou klasifikované jako krátkodobé. U všech závazků s ohledem k opatrnosti došlo k opětovnému vyhodnocení sazeb pro diskont a přepočítány na současnou hodnotu.

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.

V minulém období Fond evidoval 1 žádost o úpis 1 000 tis. Kč v evidenci jako závazek za akcionáře, ve sledovaném období byl závazek vypořádán a nový nevznikl.

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	203 380	155 809
Ostatní závazky	477	477
Dlouhodobé ostatní závazky Celkem	203 857	156 286

Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	51	63
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami.	-	269
Ostatní závazky za akcionáři	-	1 000
Ostatní závazky za třetími stranami	1 120	1 120
Závazky vůči zaměstnancům	-	24
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	1 171	2 476

9.9. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Celkový odložený daňový závazek	538	970
Z toho: Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	301	714
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	-158	-476
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty Investic do nemovitosti	395	732
Celkem	538	970

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 2023–5 %).

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 zaknihovaného (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

Dle platného statutu Fondu je Fond oprávněn prostřednictvím Obhospodařovatele, s předchozím souhlasem kontrolního orgánu Fondu, Investorům doručit oznámení o výkupu jimi vlastněných Investičních akcií na účet Fondu. A to v počtu kusů uvedených v Oznámení o výkupu, ve kterém se Fond rovněž zavazuje zaplatit za ně kupní cenu v souladu s pravidly uvedenými ve Statutu.

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 2023	2022
Hodnota investiční akcie PIA	1,3486	1,3154
Hodnota investiční akcie VIA	10,2182	9,9335
Počet investičních akcií PIA na začátku období	22 779 301	24 457 202
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	760 225	779 301
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-2 457 202
Počet investičních akcií PIA na konci období	23 539 526	22 779 301
Počet investičních akcií VIA na začátku období	47 105 529	47 105 529
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	47 105 529	47 105 529

Spřízněné strany vlastní ke konci sledovaného období 100 % akcií VIA.

Ke konci sledovaného období fond neneviduje žádost o úpis.

Hlavní držitelé investičních akcií prohlásili Fondu, že nebudou požadovat odkup akcií Fondem do 31.12. 2023.

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 14 195 tis. Kč (1-6/2022: 7 549 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	30.06.2023	30.06.2022
Tržby z prodeje bytů	-	-
Tržby z poskytování služeb	7	1
Celkem	7	1

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 ze dne 24.8.2020, kterou ke konci sledovaného období vykonával CYRRUS, a.s.

Největší položkou ostatních správních nákladů Fondu je náklad na opravy a udržování budov, za znalecký posudek, vedení evidence emise. V minulém období tyto náklady tvořily zejména náklady za posouzení záměru stavby a znaleckého posudku k realizaci nového projektu, dalšími náklady jsou náklady na opravy a udržování budov.

v tis. Kč	30.06.2023	30.06.2022
Náklady na odměny statutárního auditu		
z toho:	8	29
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	8	29
Právní a notářské služby	13	21
Odměna za výkon obhospodařování	169	305
Služby depozitáře	317	212
Náklady na zaměstnance	-	-
Účetnictví	294	294
Poradenství	25	54
Ostatní správní náklady	197	84
Celkem	1 023	999

10.3.Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 1 766 tis. Kč (1-6/2022: 442 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 20 389 tis. Kč (1-6/2022: 15 656 tis. Kč).

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

Neúročené 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	30.06.2023	30.06.2022
Úrokové náklady	-7 782	-5 072
Úrokový výnosy	23 429	15 656
Ostatní finanční výsledek	-63	-63
Celkem	15 584	10 521

10.4.Změna reálné hodnoty majetku

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

30.06.2023	30.06.2023	30.06.2022
Změna reálné hodnoty pozemků	-	-
Změna reálné hodnoty projektu	71	274
Celkem	71	274

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	30.06.2023	30.06.2022
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-1 775	-2 016
Splatná daň minulých let	900	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	431	-232
Celkem	-444	-2 248

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

v tis. Kč	30.06.2023	30.06.2022
Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	158	-162
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	273	-70
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty investic do nemovitosti	-	-
Celkem	431	-232

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 2022–5 %).

10.6.Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Fond ke dni mezitímní účetní závěrky žádné podmíněné závazky neneviduje. Podmínka v podobě územního rozhodnutí byla v předchozím období splněna.

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 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 naakumulovaného a dosud nesplaceného příslušenství.

V údajích o úrokových nákladech a výnosech jsou již zohledněny také úroky z neúročených závazků a pohledávek, které jsou diskontovány na jejich současnou hodnotu.

Závazky nejsou zajištěny, vypořádání se přepokládá úhradou dluhu.

Ostatní náklady			30.06.2023	31.12.2022
v tis. Kč				
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	0	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	300	669
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	300	669
Celkem			300	669

Výnosy z úroků				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	0	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	20 284	32 264
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	41	1 615
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	6 335	12 865
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	1 872	3 747
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	3 648	5 433
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	-	1 053
Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	-	0
Tandem Two, s.r.o.	úvěr	ne	-	0
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	222	71
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, půjčka	ne	2	0
Rohan B One, s.r.o.	úvěr	ne	-	108
Rohan B Two, s.r.o.	úvěr	ne	2 291	4 491
Rohan B five, s.r.o.	zápůjčka	ne	8	99
Rohan A one, s.r.o.	zápůjčka	ne	109	16
Rohan A two, s.r.o.	zápůjčka	ne	89	7
Rohan A three, s.r.o.	zápůjčka	ne	6	7
Rohan A four, s.r.o.	zápůjčka	ne	6	7
Rohan Park, a.s.	zápůjčka	ne	6	13
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	zápůjčka	ne	9	275
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	zápůjčka	ne	434	263
Smíchov OLHR, s.r.o.	zápůjčka	ne	407	217
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	321	172
Na Knížecí office, s.r.o.	zápůjčka	ne	265	117
Smíchov Infra, s.r.o.	zápůjčka	ne	9	99
Smíchov Campus s.r.o.	zápůjčka	ne	204	170
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	397	194
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	253	241
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	278	177
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	304	2
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	5	687
epstein & partner CHODOV, a.s.	zápůjčka	ne	1503	21
Moensis, SE	zápůjčka	ne	1196	6
VINCOLIA, a.s.	zápůjčka	ne	6	91
Celkem			20 284	32 264

Náklady z úroků				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění	1 325	0
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	1 325	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	442	890
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	11	21
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	431	869
Celkem			1 767	890

Závazky z obchodního styku				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	59	63
Celkem			59	63

Ostatní závazky				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky, převod podílu	ne	170 926	170 091
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	76	0
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	*3 298	*2 867
Celkem			174 300	172 958

*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

Ostatní pohledávky				
v tis. Kč			30.6.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr	ne	*13 951	*13 951
Sekyra Group, a.s.	úvěr	ne	*4	*4
Rohan B two, s.r.o.	úvěr	ne	*23 291	*23 291
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	*14	*14
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	*94	*94
epstein & partner CHODOV, a.s.	úvěr	ne	*21	*21
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	*19 914	*19 914
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	*450	*450
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr	ne	*14 279	*14 279
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	zápůjčka	ne	*434	0
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	zápůjčka	ne	*407	0
Smíchov Campus s.r.o.	zápůjčka	ne	*397	0
Smíchov OLHR, s.r.o.	zápůjčka	ne	*321	0
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	*265	0
HROTANO CZECH, s.r.o.	zápůjčka	ne	*222	0
Smíchov Infra, s.r.o.	zápůjčka	ne	*204	0
Moensis, SE	zápůjčka	ne	*6	0
Rohan B five, s.r.o.	zápůjčka	ne	*109	0
Rohan A one, s.r.o.	zápůjčka	ne	*89	0
Rohan A two, s.r.o.	zápůjčka	ne	*6	0
Rohan A three, s.r.o.	zápůjčka	ne	*6	0
Rohan A four, s.r.o.	zápůjčka	ne	*6	0
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	*253	0
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	*278	0
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	*304	0
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	*5	0
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	*1 503	0
Smíchov č. p. 125, s.r.o.	Úvěr,zápůjčka	ne	*2	0
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	*8	0
Celkem			79 008	72 018

*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

Úvěry a zápůjčky přijaté				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	převod podílu	ne	40 721	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	707	707
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	13 188	13 188
Celkem			54 616	13 895

Úvěry a zápůjčky poskytnuté				
v tis. Kč			30.06.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	0	2 370
Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	0	0
TandemTwo, s.r.o.	úvěr	ne	0	0
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	97 157	91 157
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	-	0
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	62 499	61 899
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	106 160	222 261
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	50	50
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	4 593	3 693
Rohan B One s.r.o.	úvěr	ne	73 930	0
Rohan B Two s.r.o.	úvěr	ne	9 013	69 010
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	úvěr	ne	8 331	8 163
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	úvěr	ne	6 748	7 931
Smíchov OLHR, s.r.o.	úvěr	ne	5 472	5 806
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	4 668	4 822
Smíchov Infra, s.r.o.	úvěr	ne	8 033	2 368
Smíchov Campus s.r.o.	úvěr	ne	9 212	8 033
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	5 609	4 537
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	9 552	5 609
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	94	5 527
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	30 387	94
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	84 880	30 387
epstein & partner CHODOV, a.s.	zápůjčka	ne	2 110	9 650
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	379	1 500
Rohan B five, s.r.o.	úvěr	ne	2 197	2 197
Rohan A one, s.r.o.	úvěr	ne	2 016	316
Rohan A two, s.r.o.	úvěr	ne	123	123
Rohan A three, s.r.o.	úvěr	ne	126	126
Rohan A four, s.r.o.	úvěr	ne	112	112
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	280	280
Moensis, SE	úvěr	ne	125	125
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	179	179
Celkem			534 035	548 325

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček QUATRODOM, spol. 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 3 b) Výroční zprávy.

13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

13.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku,
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Fondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Fondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Fond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Fondu.

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako 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 statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má tři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává Investiční společnost, a to dva členy na návrh většiny Akcionářů a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. 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, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2 000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 25 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou.

Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven, tyto metody jsou popsány níže.

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	67 930	9,23 %
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	138	0,02 %
Běžné účty		Celkem	68 068	9,25 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Quatrodom	111 890	15,20 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Konsorcium Rohan	82 450	11,20 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Konsorcium Rohan	31 690	4,30 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B two	56 874	7,72 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B two	40 888	5,55 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Nové Tuhnice	63 953	8,69 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Nové Tuhnice	18 848	2,56 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW 1	9 398	1,28 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW 2	8 692	1,18 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Campus	8 387	1,14 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLHR	6 684	0,91 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOE	6 055	0,82 %
Úvěry	kreditní, úrokové	HROTANO	4 791	0,65 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Na Knížecí Office	585	0,08 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Infra	4 849	0,66 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Moensis	130	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B four	386	0,05 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B five	2 293	0,31 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A one	2 095	0,28 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A two	129	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A three	131	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A four	117	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan park	299	0,04 %
Úvěry	kreditní, úrokové	VINCOLIA	2 233	0,30 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Seven	9 436	1,28 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Eight	5 855	0,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Ten	9 821	1,33 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohansis	98	0,01 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Two	31 726	4,31 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Epstein	85 831	11,66 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov č.p. 125	52	0,01 %
Úvěry		Celkem	606 666	82,40 %
Nemovitosti	tržní	Pozemky	61 500	8,35 %
Ostatní	N/A	Náklady příštích období	14	0,00 %
Celkový součet			736 248	100 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu

13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	61 500 * 15 %	9 225	0
úrokové riziko úvěrů	606 666 * 1 %	6 066	0

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 – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. 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 a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Fondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	782	16 486	0	17 268
Ostatní pasiva	9	2 380	203 380	0	205 760
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	513 082	0	513 082
Celkem k 30. červnu		3 162	732 948	0	736 110

13.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnost může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 98% hodnoty aktiv fondu.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	606 666	0	68 068	14	674 748
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 3. červnu	606 666	0	68 068	14	674 748

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u UniCredit Bank, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

13.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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.

13.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje aktiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány. Fond má všechna svá finanční aktiva a závazky v české měně.

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	68 068	68 068
Pohledávky za nebankovními subjekty	606 666	606 666
Nemovitosti	61 500	61 500
Ostatní aktiva	14	14
Celkem k 30. červnu	736 248	736 248

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	17 269	17 269
Ostatní pasiva	205 759	205 759
Vlastní kapitál	138	138
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	513 082	513 082
Celkem k 30. červnu	736 248	736 248

Expozice Fondu na měnové riziko je nulová.

13.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků

13.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou.

13.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Fondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Fondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Fondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Fondu, mohou jednotlivá aktiva Fondu představovat značný podíl na celkovém majetku Fondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Fondu.

13.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Fondu, spočívající v tom, že Fond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

13.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Fondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákové efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

13.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

13.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

13.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Fondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Fond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Fond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

13.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a

ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

13.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku fondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

13.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

13.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

13.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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.

13.3.19. Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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;

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

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

13.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

13.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem soudních sporů.

13.3.22. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

12 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 vykazaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr ČAI a jiných zdrojů

v tis. Kč	30.06.2023	31. 12. 2022
Celkové závazky	223 029	176 819
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-68 068	-2 579
Čistý dluh	154 961	174 240
ČAI	513 081	497 886
Celkové zdroje financování	668 042	672 126
Poměr ČAI a celkových zdrojů financování	76,80 %	74,08 %

13 Události po rozvahovém dni

K žádným významným událostem po datu mezitímní účetní závěrky, které by měly významný dopad na mezitímní účetní závěrku Fondu, nedošlo.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu roku 2023 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.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ondřej Valenta

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

Dne: 25. 9. 2023

Podpis:

