



Výroční finanční zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Neoficiální verze

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu.....	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled.....	11
c) Přehled portfolia.....	11
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Přehled výsledků Fondu.....	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	14
g) Zdroje kapitálu	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	16
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	17
3. Výroční zpráva	20
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	20
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	20
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	22
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	22
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	22
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	22
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	22
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	23
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	23
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	23

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	23
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	23
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	24
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	24
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF).....	25
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	25
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu.....	26
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	26
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	26
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT).....	27
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT).....	30
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	31
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	31
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	32
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT).....	32
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	33
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT).....	33
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	33
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	33
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	33
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	34
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT).....	34

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT) 34	
q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	34
r) Alternativní výkonnostní ukazatele	34
5. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	36
6. Přílohy	37
Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

Neoficiální verze

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, Nusle, 140 00 Praha 4
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 (bližší 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 transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfond, 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: 491 348 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 138 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 491 210 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 ke konci Účetního období	20 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
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 ke konci Účetního období	47 105 529 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
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 ke konci Účetního období	22 539 526 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	760 225 ks v objemu 1 000 tis. Kč
Odkoupené	1 000 000 ks v objemu 1 349 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

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 Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu se i nadále zaměřuje na tři oblasti. První, a hlavní oblastí strategie, je vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek do společností, jejichž předmětem 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 několik let přináší i jakési klidnější období pro další investice. Součástí strategie Fondu je totiž poskytování nezajištěných půjček, jejichž úrok se kapitalizuje do jistiny úvěru, kdy k výplatě celé jistiny i s úrokem dochází až po úspěšné realizaci investovaného projektu (tedy po jeho dostavbě, rozprodeji či pronájmu). Fond tedy hodlá i nadále těžit ze svého zaměření na relativně stabilní a 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 proto v roce 2023 použity zejména k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytování dalšího financování do společností, které již jsou Fondem investovány. Větší investice a razantnější rozšíření portfolia pohledávek se ale dá očekávat v horizontu jednoho roku až dvou let, kdy je plánováno dokončení výstavby některých ze zainvestovaných projektů a s tím spojený návrat investic a likvidity potřebné pro další investiční rozvoj.

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

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

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

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

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životního cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie).

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly úroky z poskytnutých úvěrů

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Fond ve sledovaném období uzavřel novou smlouvu s těmito úvěrovými rámci, se společností Konsorcium Rohan s.r.o. s úvěrovým rámcem 114 327 tis. Kč, Smíchov OLOW 1, s.r.o. s úvěrovým rámcem 4 047 tis. Kč, Smíchov OLOW 2, s.r.o. s úvěrovým rámcem 434 tis. Kč, Smíchov OLHR, s.r.o. s úvěrovým rámcem 3 623 tis. Kč, Smíchov OLOE, s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 553 tis. Kč, HROTANO CZECH, s.r.o. s úvěrovým rámcem 244 263 tis. Kč Smíchov Infra, s.r.o. s úvěrovým rámcem 8 226 tis. Kč, Smíchov Campus s.r.o. s úvěrovým rámcem 582 tis. Kč, Rohan B five, s.r.o. s úvěrovým rámcem 6 515 tis. Kč, Rohan B four, s.r.o. s úvěrovým rámcem 379 tis. Kč, Rohan A one, s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 890 tis. Kč, Smíchov Seven, s.r.o. s úvěrovým rámcem 14 866 tis. Kč, Smíchov Eight, s.r.o. s úvěrovým rámcem 22 650 tis. Kč, Smíchov Ten, s.r.o. s úvěrovým rámcem 14 594 tis. Kč, QUATRODOM, spol. s r.o. s úvěrovým rámcem 121 063 tis. Kč, Na Knížecí Office, s.r.o. s úvěrovým rámcem 9 294 tis. Kč, Rohan B two, s.r.o. s úvěrovým rámcem 104 321 tis. Kč, Nové Tuhnice s.r.o. s úvěrovým rámcem 86 506 tis. Kč, Smíchov č. p. 125, s.r.o. s úvěrovým rámcem 55 tis. Kč, Rohan B two, s.r.o. s úvěrovým rámcem 104 321 tis. Kč, Rohansis, SE s úvěrovým rámcem 104 tis. Kč a Moensis, SE s úvěrovým rámcem 137 tis. Kč.

Fond těmito společnostem ze skupiny SEKYRA GROUP poskytuje záruku těchto podmíněných závazků především s využitím synergických efektů skupiny SEKYRA GROUP, mezi něž patří zejména snadnější přístup k bankovnímu financování, spoluprací se sesterskou společností vydávající dluhopisy externím investorům, možností vydání vlastních investičních akcií externím investorům, zhodnocování finančních prostředků ostatních členů skupiny SEKYRA GROUP, z pohledávek, které budou splaceny v roce 2024, případně prodejem vlastního nemovitého majetku.

Od 24. 7. 2017 jsou prioritní investiční akcie „PIA“ Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií proto zvážil i veřejnou obchodovatelnost jím emitovaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek

zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	729 282	-
Krátkodobá aktiva	71 228	138
Aktiva celkem	800 510	138

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	138
Celkové závazky a čista aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	491 210	0
Dlouhodobé závazky	185 429	0
Krátkodobé závazky	123 871	0
Pasiva celkem	800 510	138

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	674 843	800 648	100 %	18,64 %
Investice do nemovitostí	61 500	65 400	8,17 %	6,34 %
Peněžní prostředky	2 579	36 261	4,52 %	1 306,01 %
Poskytnuté úvěry	610 750	698 973	87,30 %	14,45 %
Ostatní majetek	14	14	0,01 %	0, %

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

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

Fond zaznamenal ve sledovaném účetním období nárůst v objemu aktiv, a to kvůli dodatečným investicím do stávajících projektů. Fond pokračoval v investování prostředků do nových projektů Smíchov City a Rohan City. Všechny poskytnuté investice Fondu i nadále zůstávají v tuzemsku. Nárůst hodnoty investice do nemovitostí byl způsoben nárůstem reálné hodnoty pozemků.

Úvěrovaná protistrana	Typ smlouvy	Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12.2023				
		Zajištění	Průměrná doba splatnosti	Průměrná úroková sazba	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	12 měs.	7,00 %	2 303	0
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	72 měs.	9,618 %	104 111	147 851
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	72 měs.	6,00 %	79 688	83 383
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	72 měs.	7,00 %	232 695	111 663
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	50	37
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	72 měs.	9,841 %	3 693	94 457
Rohan B Two, s.r.o.	úvěr	ne	72 měs.	6,50 %	89 842	98 250
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	8 163	12 792
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	7 931	8 993
Smíchov OLHR, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	5 806	9 829
Na Knižecí Office, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	560	8 886
Smíchov Infra, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	2 368	5 417
Smíchov Campus s.r.o.	půjčka	ne	12 měs.	9,841 %	8 033	9 411
Moensis SE	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	125	135
Rohan B five, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	2 197	5 772
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	0	363
Rohan B One, s.r.o.	úvěr	ne	24 měs.	9,841 %	0	25 232
Rohan A one, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	316	2 098
Rohan A two, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	123	127
Rohan A three, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	126	130
Rohan A four, s.r.o.	půjčka	ne	72 měs.	9,841 %	112	115
Rohan Park, a.s.	půjčka	ne	24 měs.	6,50 %	291	313
VINCOLIA, a.s.	půjčka	ne	24 měs.	6,00 %	1 573	2 608

Úvěry a zápůjčky poskytnuté – ke dni 31. 12.2023						
Úvěrovaná protistrana	Typ smlouvy	Zajištění	Průměrná doba splatnosti	Průměrná úroková sazba	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	4 537	8 874
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	5 609	13 755
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	5 527	9 867
ROHANSIS, SE	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	94	97
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	12 měs.	6,14 %	30 387	0
epstein & partner CHODOV, a.s. Bydlení Opatov s.r.o.	zápůjčka	ne	24 měs.	8,50 %	9 667	31 784
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	72 měs.	9,841 %	4 823	6 734
Celkem					610 750	698 973

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček QUATRODOM, spol. s r.o., Sekyra Group, a.s., Smíchov Two, s.r.o. a Bydlení Opatov s.r.o., Konsorcium Rohan s.r.o., Nové Tuhnice s.r.o., Smíchov č. p. 125, s.r.o., Rohan B two, s.r.o., Smíchov Infra, s.r.o., Smíchov Seven, s.r.o., Smíchov Eight, s.r.o., Smíchov Ten, s.r.o., Rohansis, SE, Rohan B five, s.r.o., Moensis, SE, HROTANO CZECH, s.r.o.

Zároveň byla většina úvěrových smluv přehodnocena vč. úrokových sazeb a ve většině případů došlo k novaci stávajících úvěrových smluv vč. kapitalizace úroků. Tato novace měla za následek úplné nahrazení těchto smluv smlouvami novými a tím i nastavení nových parametrů vč. prodloužení doby splatnosti. Jednalo se o úvěrové smlouvy QUATRODOM, spol. s r.o., Konsorcium Rohan s.r.o., Rohan B Two s.r.o., Smíchov Infra, s.r.o., Moensis SE, Rohan B five s.r.o., Smíchov Seven, s.r.o., Smíchov Eight, s.r.o., Smíchov Ten, s.r.o., ROHANSIS, SE, Smíchov č.p.125 a Nové Tuhnice s.r.o.

d) Významné majetkové účasti

Fond nemá žádné majetkové účasti

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Běžné výnosy (úroky z úvěrů)	59 247	0
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	3 971	0
Ostatní výnosy	14	0
Výnosy celkem	63 232	0
Úrokové náklady	62 864	0
Správní náklady	2 662	0
Ostatní náklady	4 034	0
Náklady celkem	69 560	0
HV po zdanění	-6 328	0

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Fondu jsou výnosy z poskytnutých půjček a dále nerealizované výnosy z přecenění majetku

V rozhodném období došlo k výraznému poklesu HV Fondu oproti min. období vzhledem k přecenění úvěrů a závazků na reálnou hodnotu s ohledem na kreditní riziko.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Fondu (investiční) - ČIA	497 886 tis. Kč	491 210 tis. Kč	-1,34 %
Ostatní jmění	138 tis. Kč	138 tis. Kč	0 %
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	135 %	156 %	15 %
Pákový efekt – metoda závazková	136 %	163 %	20 %
Nové investice (úpisy)	1 000 tis. Kč	1 000 tis. Kč	0 %
Ukončené investice (úpisy)	3 153 tis. Kč	1 349 tis. Kč	-57,22 %
Čistý zisk	37 862 tis. Kč	-6 328 tis. Kč	-83,29 %
Hodnota PIA (v Kč)	1,3154 Kč	1,3824 Kč	5,09 %
Hodnota VIA (v Kč)	9,9335 Kč	9,7664 Kč	-1,68 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV Fondu (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do investičních akcií. Míra využití pákového efektu je relativně nízká.

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	138
Celkové závazky a čista aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	491 210	0
Dlouhodobé závazky	185 429	0
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	123 871	0

Komentář ke zdrojům financování

Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z úvěrů od spřízněných osob, ostatními závazky a závazky z obchodního styku.

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

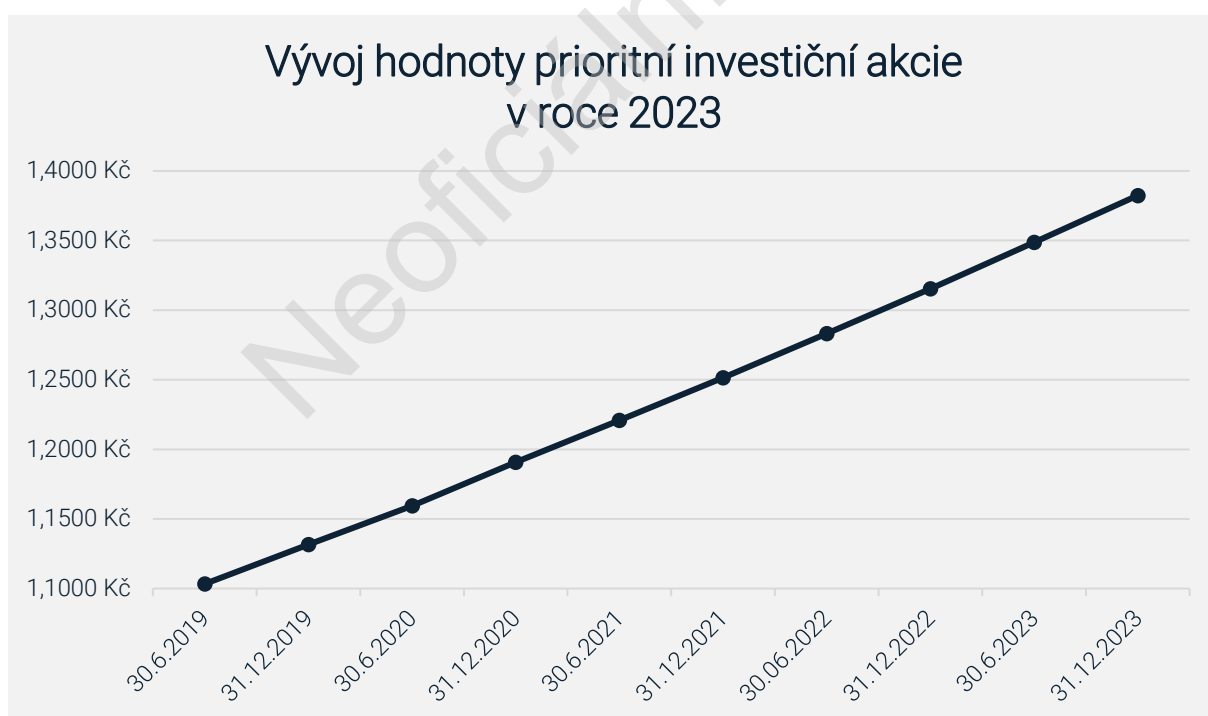
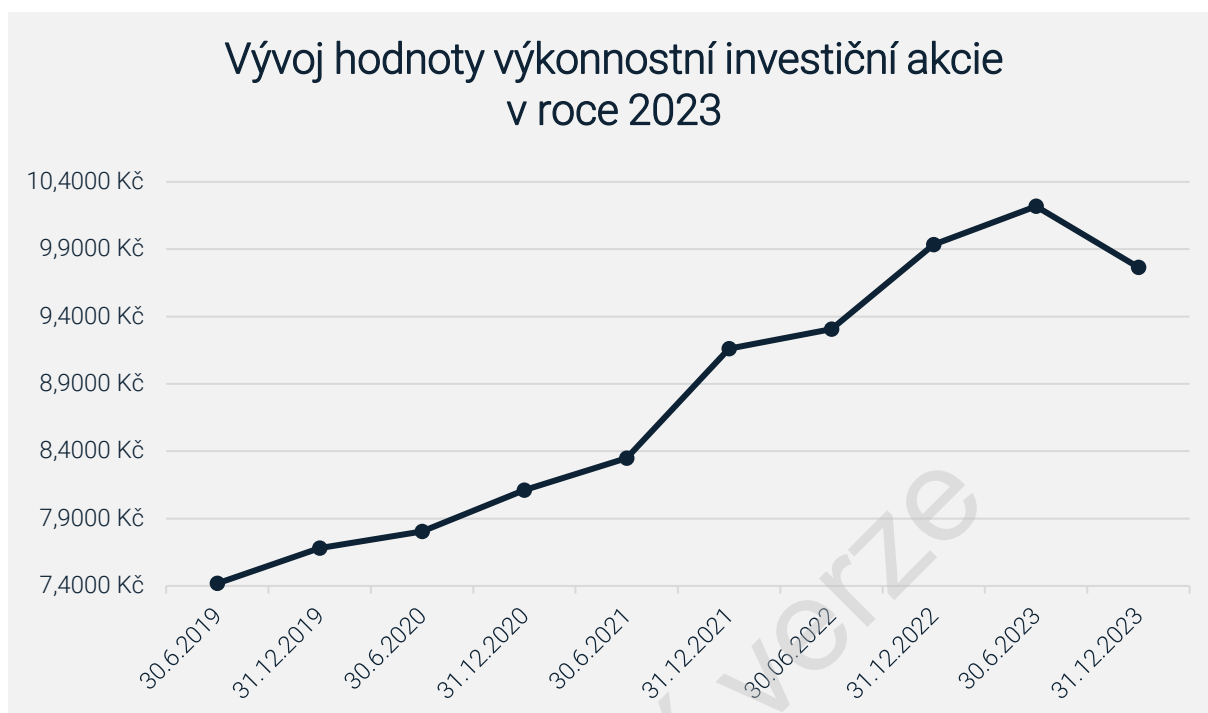
V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



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

i) **Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné**

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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. 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

V průběhu účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv Fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajících se developementem nemovitostí.

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 omezenou 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. Přízpůsobení 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 regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Fondu je dostatečně likvidní.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

Fond má závazky k pokračujícímu financování investic z titulu podmíněných závazků vzniklých na základě nových úvěrových rámců se spřízněnými společnostmi ve skupině.

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 nejdéle 2 let.

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

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním 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. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout

se nedostatkem plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

V souvislosti s okupací části 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.

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

Neoficiální verze

3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

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

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu zejména poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezující chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila

nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.

- o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
- o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční 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.

c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) **Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období ndržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) **Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)**

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) **Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) **Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

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

h) **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásnucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.	

i) **Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)**

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

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	904 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	508 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	268 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	35 tis. Kč
Účetnictví	588 tis. Kč
Poradenství a konzultace	25 tis. Kč
Ostatní správní náklady	334 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	3 747 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 30.06.2023 došlo zejména k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- změna adresy auditora a obhospodařovatele;
- doplnění ustanovení kritérií EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti „ESG“;
- oprava podoby výkonnostní investiční akcie z listinné na zaknihovanou;
- aktuální hodnota prioritních investičních akcií je zaokrouhlena na 4 desetinná místa nahoru;
- aktuální hodnota výkonnostních investičních akcií je zaokrouhlena na 4 desetinná místa dolů;
- změna oprávnění pozastavit vydávání nebo odkupování investičních akcií na dobu nejdéle 2 roky.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

Pevná složka odměn	689 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	88 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	601 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – Sekyra Group, a.s. IČO:639 98 611., sídlo: U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účetování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy

používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

Fond vydává dva druhy kusových investičních akcií, konkrétně prioritní investiční akcie (dále také jako „PIA“) a výkonnostní investiční akcie (dále také jako „VIA“).

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. VIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na VIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií VIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Prioritní investiční akcie (PIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno. Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

Práva spojená s akcií PIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nabývání investičních akcií

Investiční akcie Fondu může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) ve výši ekvivalentu částky 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc euro) přepočtené na české koruny v kurzu vyhlášeném Českou národní bankou ke dni nabytí v případě, že splňuje podmínky ust § 272 odst 1 písm. a) až i) bod 1 Zákona.
- b) částku 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust § 272 odst 1 písm. i) bod 2 Zákona.

Investice do Investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený od 0 % do 3 % z výše investice, a to dle příslušné smlouvy o úpisu. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond emituje 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 Investorem na účet Fondu zřízený pro tento účel Depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle smlouvy o úpisu Investičních akcií nebo za peněžní částku započtenou k

rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcií, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

Odkupování Investičních akcií:

Odkupování Investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení Investičních akcií, kterou Investor doručí Administrátorovi. K odkupu Investičních akcií se použijí prostředky z Majetku Fondu připadající na Investiční fondový kapitál odkupované Třídy Investičních akcií.

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu Investičních akcií na účet Fondu ve lhůtě:

- a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých);
- b) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých);
- c) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, pokud příslušný Investor žádá o odkoupení Investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých),

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě pro den, ke kterému obdržel žádost o odkoupení Investiční akcie. Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených Investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet Investora uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup Investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu Investičních akcií společnosti činí 200.000, - Kč (dvě stě tisíc korun českých). Hodnota Investičních akcií ve vlastnictví jednoho Investora nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice určené v tomto Statutu, pokud Investor nepožádá o odkup všech zbývajících Investičních akcií.

V případě zpětně provedené opravy aktuální hodnoty Investiční akcie může být z Majetku Fondu vykompenzován rozdíl ve výši zjištěných rozdílů týkajících se částek za odkoupené Investiční akcie. Byla-li Investorovi vyplacena vyšší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, není Investor povinen příslušný rozdíl částek vracet, byl-li tento rozdíl přijat v dobré víře. V případě, že Investor dobrou víru neprokáže, je povinen příslušný rozdíl částek Fondu vykompenzovat vrácením části peněžních prostředků za odkoupení Investičních akcií, jinak Fond může rozhodnout o zrušení odpovídajícího počtu Investičních akcií v majetku Investora. Investor je povinen poskytnout Fondu neprodleně součinnost při vrácení zrušených Investičních akcií. Fond neručí za škody, které vzniknou v důsledku prodlení Investora s poskytnutím součinnosti při vrácení Investičních akcií. Byla-li Investorovi vyplacena nižší částka za odkoupené Investiční akcie, než odpovídá částce, která by mu měla být vyplacena na základě opravené aktuální hodnoty Investiční akcie, bude tento Investor bez zbytečného odkladu kompenzován doplatkem za odkoupené Investiční akcie ve výši zjištěného rozdílu. V případě opravy aktuální hodnoty Investiční akcie, která představuje v absolutní hodnotě 0,5 % a méně (pokud zákon nestanoví jinak) opravené aktuální hodnoty Investiční akcie nebo v důsledku které byla způsobena pouze zanedbatelná škoda a účelně vynaložené náklady související s její náhradou by zjevně převýšily výši její náhrady, nebudou rozdíly v počtu vydaných akcií kompenzovány, nerozhodne-li Obhospodařovatel jinak. V ostatních případech vzniku škody je k náhradě škody povinna osoba, která škodu zavinila.

Klesne-li výše Investičního fondového kapitálu Fondu k dolní hranici rozpětí, na částku odpovídající 1.250.000, - EUR (jeden milion dvě stě padesát tisíc eur) a nižší, Obhospodařovatel pozastaví odkupování Investičních akcií. Dosáhne-li výše Investičního fondového kapitálu Fondu horní hranice rozpětí, částky odpovídající 1.000.000.000, - EUR (jedna miliarda eur) a vyšší, může Obhospodařovatel pozastavit vydávání Investičních akcií. Pro stanovení dne obnovení vydávání nebo odkupování Investičních akcií platí ust. § 163 odst. 3 Zákona

Výstupní poplatky

Na odkupy Investičních akcií se neaplikuje výstupní poplatek.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 5 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ondřej Valenta
Další identifikační údaje	datum narození: 27. 1. 1973 bytem: U Zvonařky 2536/1d
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Magisterský titul na University of Colorado v Boulderu, USA – obor Finance. Sedm let zkušeností v mezinárodním bankovníctví, sedmnáct let zkušeností s vedením finanční agendy zahraničního holdingu a jeho domácích dceřiných společností a čtrnáct let ve vedení fondu kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	RNDr. Dušan Brabec (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Leoš Anderle (člen)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Leoš Anderle
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Jméno a příjmení	JUDr. Luděk Sekyra

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Pro určitá rozhodnutí valné hromady se vyžaduje také souhlas investičních akcionářů, kterým tak pro tyto případy ožívají hlasovací práva a rozhodují většinou, kterou stanoví ZOK a stanovy Fondu.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál celkem	498 024	491 348
Vlastní kapitál – neinvestiční	138	138
Kapitálové fondy	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	38	38
ČAI	497 886	491 210
Kapitálové fondy	11 133	10 746
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	448 891	486 792
Zisk nebo ztráta za účetní období	37 862	-6 328

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál celkem	498 024	491 348
Zakladatelské akcie (VK)	138	138
Investiční akcie VIA (ČAI)	467 923	460 050
Investiční akcie PIA (ČAI)	29 963	31 160

Ke konci Účetního období Fond nevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. § 272 ZISIF.

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

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie vydávané k Fondu jsou převoditelné bez omezení.

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil,

předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkově zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

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

Sekyra Group Real Estate SE	100 %

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

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

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

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

m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis

do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětin) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

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

q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

r) 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 příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku v bodě 8.10. 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.

Neoficiální verze

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

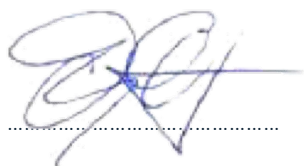
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ondřej Valenta

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 4. 2024

Podpis:



Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO INVESTORY INVESTIČNÍHO FONDU **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

Sídlo auditované Fondu:

U Sluncové 666/12a
186 00 Praha 8, Karlín
IČ: 247 51 448

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Fond)** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31.12.2023, výkazu o úplném výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Fondu **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** k 31.12.2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií.

Základ pro výrok

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

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, se zákonem o auditorech a nařízením EU jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA, ze zákona o auditorech a nařízení EU.

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy
| Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.

Hlavní záležitosti auditu

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

Portfolio pohledávek

Fond investuje zejména poskytováním půjček a úvěrů v rámci skupiny Sekyra Group Real Estate SE a jejich spřízněných osob do nemovitostních projektů v České republice. K 31.12.2023 vykazuje hodnotu portfolia pohledávek v celkové výši 699 mil. Kč, zároveň výnosy z těchto pohledávek v roce 2023 představují hlavní výnosy Fondu.

Při testování pohledávek jsme provedli především následující kroky:

- Posoudili jsme změnu metody v aplikaci požadavků standardu IFRS 9 ocenění poskytnutých úvěrů.
- V rámci testování ocenění pohledávek jsme prověřili finanční situaci dlužníků na základě jejich finančních výsledků, analyzovali informace obdržené k financovaným projektům, porovnali je s informacemi z minulého období.
- Dále jsme u vybraných projektů ověřili schopnost generovat potřebné peněžní toky.
- Existenci pohledávek jsme ověřili na základě potvrzení od dlužníků nebo ověřením na jejich účetní evidenci.
- Podle smluvní dokumentace jsme ověřili přesnost a úplnost výnosů z úroků.

V příloze v účetní závěrce jsou Poskytnuté úvěry a zápůjčky popsány v bodu 8.2., dále detailněji včetně úroků v bodu 10. Transakce se spřízněnými stranami.

Prezentace investičních akcií

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval Investiční akcie jako samostatnou kategorii finančního závazku v celkové hodnotě 491 mil. Kč. V účetní závěrce jsou investiční akcie prezentovány jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“, nejsou považovány za součást vlastního kapitálu Fondu.

Při testování Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, tj. investičních akcií, jsme provedli následující kroky:

- Výpočty a testováním vybraných položek nákladů a výnosů jsme posuzovali stanovení jejich hodnoty.
- Kontrolovali jsme jejich prezentaci. Jedná se zejména o tyto části účetní závěrky:
 - hodnota čistých aktiv na jednu akcii ve uvedené výkazu o finanční pozici,
 - výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup,
 - v příloze bod 4.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup,
 - v příloze bod. 5.2 Ukazatel zisku na akcii a
 - v příloze bod. 8.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.



Going Concern

Projednali jsme vliv války na Ukrajině na nepřetržité trvání Fondu, nejsou očekávána významná rizika, vedení situaci sleduje a pravidelně vyhodnocuje.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Fondu za účetní závěrku

Představenstvo Fondu **Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní



závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá dozorčí rada.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky odpovídá výbor pro audit Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením EU

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Fondu nás dne 30.6.2023 určila valná hromada Fondu. Auditorem Fondu jsme určeni pro rok 2023. Auditorem odpovědným za zakázku je Ing. Daniela Fojtíková, audit je prováděn 7. rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Fondu, kterou jsme dne 29.4.2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Fondu neposkytli žádné jiné neauditorské služby.



Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahuje k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Fondu. Představenstvo Fondu nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Fondu relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.



Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Fondu za rok končící 31. prosince 2023 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Ing. Daniela Fojtíková.

V Praze dne 29.4.2024

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
Evidenční č. 533

Ing. Daniela Fojtíková
Statutární auditor, evidenční č. 1920

Neoficiální verze

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ DLE MEZINÁRODNÍCH STANDARDŮ ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE
ZNĚNÍ PŘIJATÉM EVROPSKOU UNIÍ ZA ROK 2023
(nekonsolidovaná)**

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

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
AKTIVA neinvestiční			
Krátkodobá neinvestiční aktiva			
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.5.	138	138
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		138	138
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		138	138
AKTIVA investiční			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	8.1	65 400	61 500
Dlouhodobé úvěry	8.2	689 562	412 590
Dlouhodobá aktiva celkem		754 962	474 090
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé úvěry	8.2.	9 411	198 160
Obchodní a jiné pohledávky	8.3.	14	14
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.5.	36 123	2 441
Krátkodobá aktiva celkem		45 548	200 615
Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem		800 510	674 705
Aktiva celkem		800 648	674 843
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY neinvestiční			
Vlastní kapitál neinvestiční			
Zapisovaný základní kapitál	8.6.	100	100
Nerozdělené výsledky	8.6.	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	8.7.	16 970	16 055
Obchodní a jiné závazky	8.8.	165 245	156 286
Odložený daňový závazek	8.9.	3 214	970
Dlouhodobé závazky celkem		185 429	173 311

Krátkodobé závazky			
Úvěry a zápůjčky	8.7.	0	772
Obchodní a jiné závazky	8.8.	123 540	2 476
Daňové závazky	8.4.	331	260
Krátkodobé závazky celkem		<u>123 871</u>	<u>3 508</u>
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		309 300	176 819
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.10.	491 210	497 886
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		800 510	674 705
Vlastní kapitál a závazky celkem		<u>800 648</u>	<u>674 843</u>

Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA	1,3824	1,3154
Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA	9,7664	9,9335

Neoficiální verze

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz o úplném výsledku
 k 31. prosinci 2023
 (v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
Tržby	9.1	14	7
Marže		14	7
Správní a všeobecné náklady	9.2	-2 662	-2 681
Úrokové náklady	9.3	-62 864	-2 669
Úrokové výnosy	9.3	59 247	32 933
Ostatní finanční náklady	9.3	-74	-77
Změna reálné hodnoty	9.4	3 971	12 459
Zisk před zdaněním		-2 368	39 972
Daň ze zisku	9.5	-3 960	-2 110
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-6 328	37 862
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		-6 328	37 862
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0

Zisk byl v letech 2022 a 2023 dosažen pouze investiční činností.

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Výkaz peněžních toků
 k 31. prosinci 2023
 (v tis. Kč)

	31.12.2023	31.12.2022
Peněžní tok z provozních činností		
Zisk za období	0	0
Úpravy o:		
Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	-6 328	37 862
Daňový náklad	3 960	1 431
Úrokové výnosy	-59 247	-32 933
Úrokové náklady	62 864	2 669
Odpisy a výsledek z prodeje dlouhodobého majetku	-	-
Změny z přecenění	-3 900	-11 500
Změna reálné hodnoty	-71	-960
	-2 722	-3 431
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-	-
Změna stavu obchodních a jiných závazků	132 007	-9 092
	129 285	-12 523
Zaplacené daně ze zisku	-3 629	-1 431
Čisté peníze z provozních činností	125 656	-13 954
Peněžní tok z investičních činností		
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-44 046	-23 931
Přijaté úroky	15 141	26 071
Čisté peníze použité v investičních činnostech	-28 905	2 140
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)		
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	-60 797	-1 778
Zaplacené úroky	-1 924	-
Emise investičních akcií	1 000	1 000
Odkupy investičních akcií	-1 348	-3 153
Čisté peníze použité ve financování	-63 069	-3 931
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	33 682	-15 745
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	2 579	18 324
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	36 261	2 579

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup
k 31. prosinci 2023
(v tis. Kč)

	Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		497 886	462 177
Příjem z vydaných investičních akcií		1 000	1 000
Splacení investičních akcií		-1 348	-3 153
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		-348	-2 153
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-6 328	37 862
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 31. prosinci		491 210	497 886

Neoficiální verze

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního)
k 31. prosinci 2023
(v tis. Kč)

	Zapísovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	38	138
Změny v roce 2022			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	100	38	138

	Zapísovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	38	138
Změny v roce 2023			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	100	38	138

Neoficiální verze

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. prosincem 2023 (nekonsolidovaná)

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: Předmět podnikání:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570 činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. – 31. 12.2023
Orgány společnosti k 31. prosinci 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

V průběhu roku 2023 nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

Vlastník Fondu k 31. 12. 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.

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

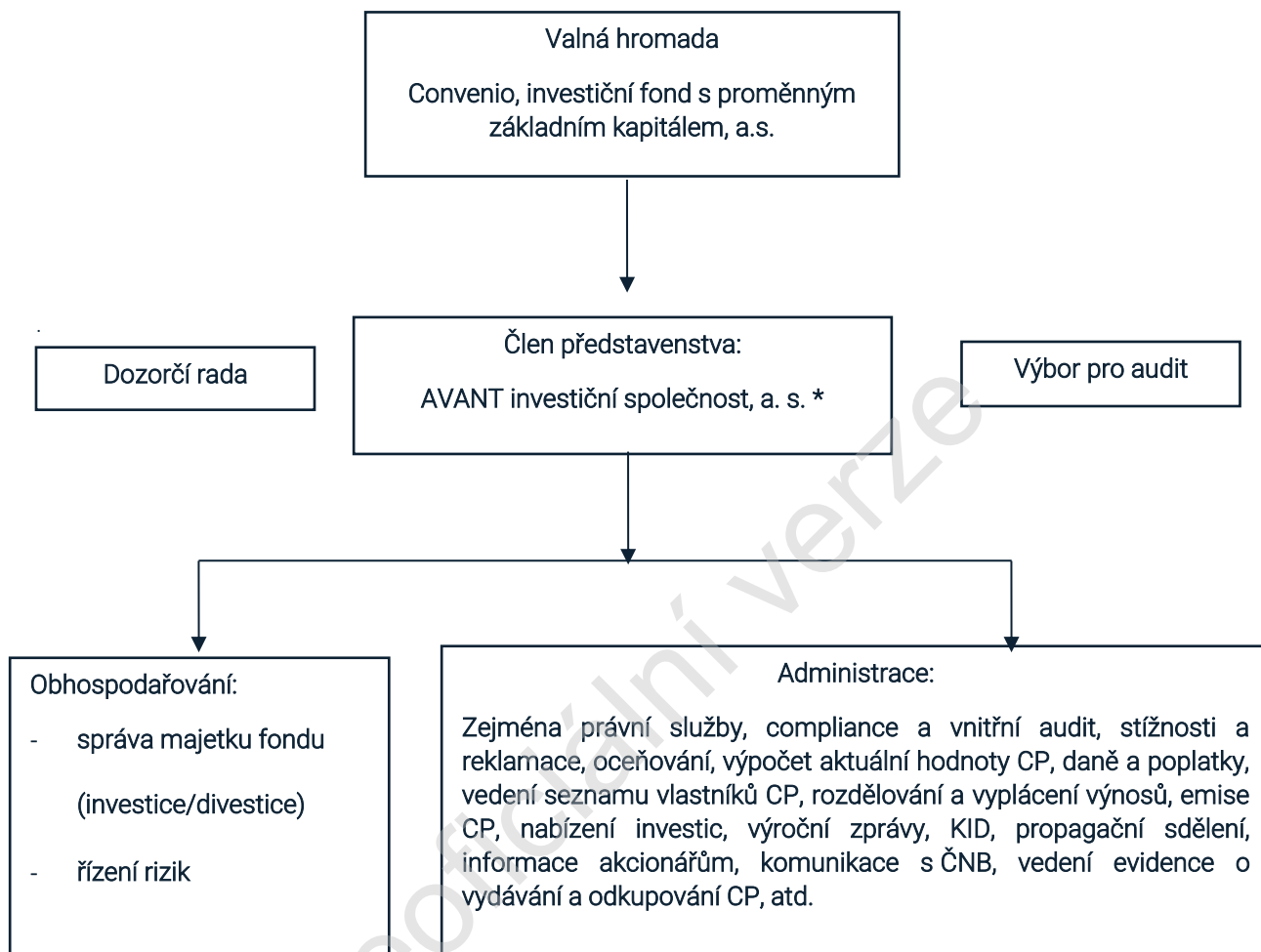
V rozhodném období depozitářem fondu Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla tato společnost:

CYRRUS, a. s.
Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
IČO: 639 07 020

Neoficiální verze

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 účetní závěrky

Tato účetní závěrka je řádnou, nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 31. prosince 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.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji. Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví. Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Nový standard IFRS 17 Pojistné smlouvy**

Přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

Dopad na účetní jednotku:

Fond nepodniká v daném odvětví, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

- **Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel**

Vyžaduje, aby účetní jednotky zveřejnily svá významná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá podstatná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

Dopad na účetní jednotku:

Fond uvážil novelizaci při strukturování účetní závěrky a formulování informací o použitých účetních pravidlech, aniž by měla novelizace dopad na finanční situaci a výkonnost prezentovanou v účetních výkazech.

- **Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů**

Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů, se zaměřuje na účetní odhady a poskytuje pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce**

Novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce, která zmenšuje rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní pravidla jsou nastavena v souladu s novelizací, která tak upevnila zavedené postupy a neměla tak žádný dopad do výkaznictví Fondu.

- **Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II**

Tato novelizace do IAS 12 vložila výjimku z požadavků, na jejímž základě podnik nezachytí a nezveřejní informace o odložené dani v souvislosti se zaváděným pilířem OECD.

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

- **Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace**

Novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace, která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9

Dopad na účetní jednotku:

Fond není dotčen požadavky této nové regulace.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Fond je nepoužil při sestavování této účetní závěrky:

- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo

okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Fond neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.

- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Fond bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2023 byla vydána novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Fond neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

2.2.3. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijatá EU

K datu schválení této účetní závěrky nebyly dosud následující standardy a novelizace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydána v květnu 2023 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydána v srpnu 2023 s účinností od 1. 1. 2025)

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

3. Funkční měna a prezentační měna

Tato individuální 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. Používané účetní metody

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

4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyby z předchozích období

Fond změnil účetní postup pouze v případě, že změna:

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

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. V případě, že se změna týká neinvestiční činnosti Fondu, je prováděna kapitálově. Změna v účetním postupu, která se týká investiční činnosti Fondu, se promítne v počátečním stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován.

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

Oprava významné chyby z předchozího období z neinvestiční činnosti fondu se provádí kapitálově, zatímco z investiční činnosti fondu se oprava provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

4.3. Transakce v cizí měně

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

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

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

4.4. Investice do nemovitostí

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

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

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

Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku zpracovaného externím znalcem. Přeceňování probíhá vždy k datu účetní závěrky. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty v období, kdy bylo provedeno přecenění, v položce „Změna reálné hodnoty majetku“. Fond určí reálnou hodnotu bez odpočítávání jakýchkoliv transakčních nákladů, které mohou vzniknout z důvodu prodeje nebo jiného způsobu vyřazení. Investice do nemovitostí se neodepisují.

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

4.5. 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 31.12.2023				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	36 261	-	-	36 261
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	698 973	-	698 973
Přijaté půjčky a úvěry	-	16 970	-	16 970
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	292 330	-	-	292 330

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

4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Po prvotním zaúčtování jsou všechna finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve výsledku hospodaření v řádku „Změny reálné hodnoty“ v období, ve kterém vzniknou.

4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou oceňovány od prvotního ocenění v naběhlé hodnotě, která vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti a nízkým úrokovým sazbám v ekonomice se shoduje se zůstatkovou hodnotou.

Pohledávky jsou průběžně posuzovány, zdali se u nich nezvýšilo úvěrové riziko a zdali neexistuje důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků a tímto snižuje i reálnou hodnotu pohledávek.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé, vysoce likvidní investice (s původní splatností do tří měsíců a méně), které lze směnit na známou částku peněz a

na které se vztahuje nízké riziko změny hodnoty. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků, nikoliv za účelem investování či jiným účelem.

4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou. Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykazány v naběhlé hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykazání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.6. Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál – zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

4.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

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

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu čl. 13.12 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové 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) a zaknihovaného cenného papíru (prioritní investiční akcie) a jsou vydány ve formě na jméno.

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

Vydané investiční akcie jsou detailně popsány v bodu 8.10.1. Vydané investiční akcie.

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (dále jen „Čistá aktiva investorů“, nebo „ČAI“) jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatný úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

4.8. Daně ze zisku

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Fond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Fond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

4.9. Výnosy

Výnosy jsou vykázaný v okamžiku, kdy Fond převede významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího.

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

4.9.1. Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry.

4.10. Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu/nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů/výdajů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

4.11. Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

- Strany, mohou uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv u mateřské společnosti a společnosti, kde tyto strany mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají rozhodující vliv,
- přidružené společnosti.

5. 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.

5.1. 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 společnostech a investičních fondech.

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.

5.2. Ukazatel zisku na akciích

S ohledem na výše uvedené v bodu 4.7. „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akciích (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění.

Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Ve výkazu o úplném výsledku je proto pro investory zveřejněn ukazatel Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akci. Distribuční mechanismus výpočtu je uveden v kapitole 8.10.1 Vydané investiční akcie.

5.3. Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

Reálná hodnota, je cena, která by byla získaná za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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.

Pohledávky z půjček a úvěrů byly oceněny reálnou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota, se zohledněním rizikovitosti projektů.

Krátkodobé finanční instrumenty (se splatností kratší než 1 rok včetně) nepodléhají oceňovacím technikám

5.3.1. Technika oceňování finančních instrumentů

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

- Tržní riziko se reflektuje z tržní úrokovou mírou pro „Korunové úvěry poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody“. Tato sazba je zveřejňována Českou národní bankou v databázi časových řad ARAD. V případě signifikantní změny tržní úrokové sazby je složka v diskontním faktoru adjustována.
- Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem vyhodnocení rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdravý dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně, které jsou vyhodnocovány přes model

DRSK. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována.

Dlužník	Nominální hodnota jistiny	Tržní riziko	Kreditní riziko
Bydlení Opatov s.r.o.	32 277 496,91	8,950 %	3,897 %
HROTANO CZECH, s.r.o.	98 325 279,18	8,480 %	4,425 %
Konsorcium Rohan, s.r.o.	138 491 946,54	8,900 %	1,551 %
Moensis, SE	137 172,89	8,340 %	2,178 %
Na Knížecí office, s.r.o.	9 490 907,26	8,340 %	5,596 %
Nové Tuhnice s.r.o.	86 505 809,96	8,900 %	0,925 %
QUATRODOM spol. s r.o.	118 562 952,84	8,900 %	1,451 %
Rohan A four, s.r.o.	122 848,81	8,340 %	4,425 %
Rohan A one, s.r.o.	2 238 096,96	8,340 %	4,425 %
Rohan A three, s.r.o.	138 058,60	8,340 %	4,425 %
Rohan A two, s.r.o.	135 718,65	8,340 %	4,425 %
Rohan B five, s.r.o.	6 515 283,94	8,340 %	5,596 %
Rohan B four, s.r.o.	406 152,45	8,340 %	5,596 %
Rohan B one, s.r.o.	31 051 447,50	8,900 %	2,178 %
Rohan B two, s.r.o.	104 320 955,68	8,900 %	1,451 %
Rohan Park a.s.	300 000,00	8,340 %	4,425 %
Rohansis, SE	103 664,32	8,340 %	4,425 %
Smíchov č.p. 125, s.r.o.	55 073,19	8,340 %	13,172 %
Smíchov Eight, s.r.o.	14 409 064,54	7,900 %	4,425 %
Smíchov Infra, s.r.o.	5 415 304,69	8,340 %	2,178 %
Smíchov OLHR, s.r.o.	10 008 621,34	8,340 %	4,238 %
Smíchov OLOE, s.r.o.	6 856 589,84	8,340 %	4,425 %
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	13 024 858,38	8,340 %	4,425 %
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	9 156 903,61	8,340 %	4,425 %
Smíchov Seven, s.r.o.	9 927 572,65	8,340 %	5,596 %
Smíchov Ten, s.r.o.	10 336 281,76	7,900 %	4,425 %
VINCOLIA, a.s.	2 390 000,00	8,340 %	2,178 %

Výstupy přes DRSM model lze převést na ratingovou stupnici od ratingových společností. Převodní můstek mezi jednotlivými ratingy je uveden níže. DRSK Model.

DRSK Model	Moody's	S&P	Fitch
IG1	Aaa	AAA	AAA
IG2	Aa1	AA+	AA+
IG3	Aa2	AA	AA
IG4	Aa3	AA-	AA-
IG5	A1	A+	A+
IG6	A2	A	A
IG7	A3	A-	A-
IG8	Baa1	BBB+	BBB+
IG9	Baa2	BBB	BBB

DRSK Model	Moody's	S&P	Fitch
IG10	Baa3	BBB-	BBB-
HY1	Ba1	BB+	BB+
HY2	Ba2	BB	BB
HY3	Ba3	BB-	BB-
HY4	B1	B+	B+
HY5	B2	B	B
HY6	B3	B-	B-
DS1	Caa1	CCC+	CCC+
DS2	Caa2	CCC	CCC
DS3	Caa3	CCC-	CCC-
DS4	Ca	CC	CC
DS5	C	C	C

Oproti loňskému roku je reflektováno ocenění na základě výnosové metody dle smluvní dokumentace, nikoliv pouze diskont jistiny do splatnosti. Dále byl aplikován DRSK model pro vyhodnocení kreditního rizika, který lze považovat za věrohodnější než pravděpodobnosti selhání z databáze Cribis. Dopad změny metody vyčíslen v bodě 8.2. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

5.4. Ocenění investic do nemovitostí

Investice do nemovitostí jsou po počátečním zařazení oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckého posudku zpracovaného externím znalcem. Přeceňování probíhá vždy k datu účetní závěrky. Investice do nemovitostí se neodepisují.

Výpočet ocenění pozemků a jejich částí s funkčním využitím „SMJ-E“ je proveden reziduální metodou diskontovaných předpokládaných budoucích finančních toků (nákladů a výnosů) spojených s realizací možného developerského projektu v přípustném objemu a kapacitě dle územního plánu hl. m. Prahy. Znalec předpokládá výstavbu s kombinací funkce bytové a komerční (administrativní a obchodní).

Hodnota pozemků a jejich okrajových částí s funkčním využitím „S4“ byla stanovena odborným odhadem znalce. Jedná se o plochy veřejné infrastruktury, kdy obdobné pozemky pro veřejnou dopravní infrastrukturu lze dle názoru znalce cenově připodobnit k pozemkům určeným pro průmyslové využití v dané lokalitě, s nimiž existuje trh.

6. 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.

V roce 2023 byly výnosy Fondu tvořeny z 93,78 % výnosy z portfolia pohledávek, fond ve sledovaném období realizoval ztrátu, která plynula z přecenění pohledávek a závazků na reálnou hodnotu. Dále portfolio pohledávek představuje 87,31 % celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 4,52 % a 8,18 % 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	31. 12. 2023				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	698 973	-	65 400	36 275	800 648
Celkové závazky	304 094	-	-	5 206	309 300
Tržby development	-	14	-	-	14
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-2 662	-2 662
Úrokové a ostatní finanční výnosy	59 247	-	-	-	59 247
Úrokové a ostatní finanční náklady	-62 864	-	-	-74	-62 938
Změna reálné hodnoty majetku	-	-	3 900	-	3 900
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	71	-	-	-	71
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	-3 546	14	3 900	-2 736	-2 368
Daň	-3 050	-	-910	-	-3 960
Ostatní	-	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za období	-6 596	14	2 990	-2 736	-6 328

v tis. Kč	31. 12. 2022				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	610 750	-	61 500	2 593	647 843
Celkové závazky	172 635	-	-	5 492	178 127
Tržby development	-	7	-	-	7
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-2 681	-2 681
Úrokové a ostatní finanční výnosy	32 933	-	-	-	32 933
Úrokové a ostatní finanční náklady	-2 669	-	-	-77	-2 746
Změna reálné hodnoty majetku	-	-	11 500	-	11 500
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	959	-	-	-	959
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	31 223	7	11 500	-2 758	39 972
Daň	-1 672	-	-575	137	-2 110
Ostatní	-	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za období	29 551	7	10 925	-2 621	37 862

7. 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

8. Komentáře k výkazu o finanční pozici

8.1. Investice do nemovitostí

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

Po počátečním vykázání byly k datu účetní závěrky pozemky jako investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty v období, kdy bylo provedeno přecenění.

Reálná hodnota těchto pozemků byla stanovena k 31. 12. 2023 na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Stav k 1 lednu	61 500	50 000
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	3 900	11 500
Stav k 31. prosinci	65 400	61 500

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	32 400	28 500
Investice do nemovitostí celkem	65 400	61 500

8.2. 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. Sazba byla v rámci sledovaného období přehodnocena a u většiny úvěrů zvýšena na 9,841 %. Průměrná úroková sazba těchto úvěrů je ke konci sledovaného období ve výši 9,41 % p. a. V roce 2022 byla průměrná úroková sazba těchto úvěrů ve výši 6,308 % p. a.

Ve sledovaném období došlo u většiny úvěrových smluv k změnám zejména týkající se novace stávajících úvěrových smluv. Tato novace měla za následek úplné nahrazení těchto smluv smlouvami novými a tím i nastavení nových parametrů. U úvěrů, které byly původně splatné do 17.12.2024 došlo k re-klasifikaci z krátkodobých úvěrů na dlouhodobé se splatností do 31.12.2029. Zároveň byly tyto úvěrové smlouvy novací sloučeny do jedné úvěrové smlouvy vč. kapitalizace úroků.

Ve sledovaném období novací prošly všechny významné smlouvy.

K datu závěrky jsou nevyčerpané rámce v hodnotě: se společností Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 133 230 tis. Kč, Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 21 930 tis. Kč, Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 25 000 tis. Kč, Smíchov OLHR, s.r.o. ve výši 22 999 tis. Kč, Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 24 200 tis. Kč, HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 5 934 tis. Kč Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 30 000 tis. Kč, Smíchov Campus s.r.o. ve výši 29 900 tis. Kč, Rohan B one, s.r.o. ve výši 68 949 tis. Kč, Rohan B five, s.r.o. ve výši 10 000 tis. Kč, Rohan A one, s.r.o. ve výši 4 920 tis. Kč, Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 20 000 tis. Kč, Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 30 000 tis. Kč, Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 30 000 tis. Kč, QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 81 437 tis. Kč, Rohan B two, s.r.o. ve výši 45 679 tis. Kč, Nové Tuhnice s.r.o. ve výši 13 494 tis. Kč, Smíchov č. p. 125, s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč, Rohansis, SE ve výši 5 000 tis. Kč a Moensis, SE ve výši 1 000 tis. Kč, Rohan Park, a.s. ve výši 24 700 tis. Kč, Bydlení Opatov a.s. ve výši 5 120 tis. Kč, VINCOLIA, a.s. ve výši 7 610 tis. Kč, Rohan A two, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč, Rohan A three, s.r.o. ve výši 5 215 tis. Kč, Rohan A four, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč, Rohan A five, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč Rohan A six, s.r.o. ve výši 5 350 tis. Kč Rohan A seven, s.r.o. ve výši 4 731 tis. Kč.

Fond poskytuje úvěry společnostem skupiny SEKYRA GROUP. Financování této činnosti zajišťuje a v roce 2024 bude hradit fond Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. především s využitím synergických efektů skupiny SEKYRA GROUP, mezi něž patří zejména snadnější přístup k bankovnímu financování, spoluprací se sesterskou společností vydávající dluhopisy externím investorům, možností vydání vlastních investičních akcií externím investorům, zhodnocováním finančních prostředků ostatních členů skupiny SEKYRA GROUP, z pohledávek, které budou splaceny v roce 2024, případně prodejem vlastního nemovitého majetku.

U všech úvěrů došlo ke změně metody při vyhodnocení oceňovacího rozdílu, který závazek diskontuje na současnou hodnotu a eliminuje tak kreditní riziko celého úvěru – jedná se o přesnější a detailnější výpočet. Z důvodu opatrnosti byly přeceněny i úvěry se splatností k 31.12.2024.

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 7 210 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 31 051 tis. Kč
- Rohan Park a.s. ve výši 20 tis. Kč
- Nové Tuhnice, s. r. o. ve výši 900 tis. Kč
- VINCOLIA, a.s. ve výši 890 tis. Kč
- epstein & partner CHODOV, a.s. přešlo v rámci přeměny sloučením na společnost Bydlení Opatov s.r.o. ve výši 86 447 tis. Kč
- Konsorcium Rohan ve výši 2.297 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 369 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 815 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 791 tis. Kč
- Smíchov OLHR, s.r.o. ve výši 579 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 481 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 236 tis. Kč
- Smíchov Campus s.r.o. ve výši 802 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 12 tis. Kč
- Rohan A three, s.r.o. ve výši 13 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 11 tis. Kč
- Moensis, SE ve výši 12 tis. Kč
- Na Knížecí Office, s.r.o. ve výši 18 tis. Kč

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

- Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 114 327 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 4 047 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 434 tis. Kč
- Smíchov OLHR s.r.o. ve výši 3 623 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 1 553 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 244 263 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 8 226 tis. Kč
- Smíchov Campus s.r.o. ve výši 582 tis. Kč
- Rohan B five, s.r.o. ve výši 6 515 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 1 890 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 14 866 tis. Kč
- Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 22 650 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 14 594 tis. Kč
- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 121 063 tis. Kč
- Na Knížecí Office, s.r.o. ve výši 9 294 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 104 321 tis. Kč
- Nové Tuhnice s.r.o. ve výši 86 506 tis. Kč
- Rohansis, SE ve výši 104 tis. Kč
- Rohan B four, s.r.o. ve výši 406 tis. Kč
- Moensis, SE ve výši 137 tis. Kč

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 244 599 tis. Kč

- Smichov Two, s.r.o. ve výši 30 387 tis. Kč
- Sekyra Group, a. s. ve výši 2 370 tis. Kč
- epstein & partner CHODOV, a.s. (přešlo v rámci přeměny sloučením na společnost Bydlení Opatov s.r.o.) ve výši 9 650 tis. Kč
- Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 26 820 tis. Kč
- Nové Tuhnice s.r.o. ve výši 62 799 tis. Kč
- Smíchov č.p.125, s.r.o. ve výši 55 tis. Kč
- Rohan B two, s.r.o. ve výši 104 321 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 2 604 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 4 990 tis. Kč
- Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 6 168 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 6 079 tis. Kč
- Rohansis, SE ve výši 104 tis. Kč
- Rohan B five, s.r.o. ve výši 2 416 tis. Kč
- Moensis, SE ve výši 137 tis. Kč

Fond klasifikuje část úvěrů a půjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé. Na konci sledovaného období byla u všech stávajících úvěrů provedena re-klasifikace úroků, všechny úvěry byly přepočítány aktualizovanou tržní sazbou v rozmezí od 7,90-8,90 % p.a. v závislosti na typu úvěru. Oproti loňskému roku je reflektováno ocenění na základě výnosové metody dle smluvní dokumentace, nikoliv pouze diskont jistiny do splatnosti. Dále byl aplikován DRSK model pro vyhodnocení kreditního rizika, který lze považovat za věrohodnější než pravděpodobnosti selhání z databáze Cribis. Tato metoda by měla být přesnější a zohledňuje i jistinu proto je v případě porovnání dlouhodobých úvěrů významnější rozdíl.

Vzhledem k změnám ve splatnosti, změnám úrokových sazeb, celkové novaci úvěru atd. je velice obtížné vyhodnotit retrospektivní dopad změny účetní metody na účetní závěrku roku 2022.

Fond na základě svého nejlepšího odhadu provedl srovnání nových a stávajících hodnot roku 2022 pro účely vykázání. Změna účetní metody však nebyla provedena plně retrospektivně vzhledem k nespolehlivosti proveditelnosti a významné změně vstupu a nemožnosti relevantního zpětného vykázání. Vzhledem k využití omezení retrospektivní aplikace nebyla kalkulována výše dopadu změny metody na hodnotu akcií.

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

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12.2022*	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	9 411	198 906	198 160
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	0		0
Celkem	9 411	198 906	198 160
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-		-
Celkem	9 411	198 906	198 160

*odhad retrospektivního zachycení změny metody – diskontování s porovnáním metody přepočtu tržní sazbou výnosovou metodou

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12.2022*	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	689 491	391 773	411 631
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	0		0
Celkem	689 491	391 773	411 631
Snížení/Zvýšení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	71		959
Celkem	689 562	391 773	412 590

*odhad retrospektivního zachycení změny metody – diskontování s porovnáním metody přepočtu tržní sazbou výnosovou metodou

8.3. 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 10 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.

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 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.

8.4. Daňové pohledávky/závazky

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Daňové pohledávky/závazky – DPH	2	12
Daňové pohledávky/závazky – Daň z příjmů právnických osob	-333	-272
Celkem	-331	-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.

8.5. 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 31. 12. 2023 činí 36 261 tis. Kč (2022: 2 579 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 31. 12. 2023 činí 36 123 tis. Kč (2022: 2 441 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 138 tis. Kč (2022: 138 tis. Kč).

8.6. Vlastní kapitál

8.6.1. Základní kapitál

K 31. 12. 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.

8.6.2. 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.

8.7. 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 31.12.2023 došlo dodatkem k prodloužení jeho splatnosti k 31.12.2029 a úvěr byl ve sledovaném období opět překlasičován jako dlouhodobý.

Detail transakcí je uveden v přehledu vztahů se spřízněnými osobami v bodu 10.

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	0	772
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	0	0
Celkem	0	772

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	16 970	16 055
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	0	0
Celkem	16 970	16 055

8.8. 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. 2024 došlo k re-klasifikaci z dlouhodobých závazků na krátkodobé. U závazků došlo k přepočtení výnosového ocenění, aby odpovídal smluvnímu cashflow i s ohledem na specifčnosti úvěrové dokumentace.

Po datu účetní závěrky byla dne 1.3.2024 podepsána dohoda o prodloužení splatnosti závazku mezi fondem a Sekyra Group Real Estate SE k 31.3.2026. Tímto dojde v roce 2024 k reklasifikaci závazku z krátkodobého na dlouhodobý.

Ostatní dlouhodobé a krátkodobé závazky se spřízněnými osobami jsou detailně popsány v bodě 10.

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

Dlouhodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31.12.2022*	31. 12. 2022
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	163 648	154 418	155 809
Ostatní závazky za třetími stranami	1 120		0
Ostatní závazky	477		477
Dlouhodobé ostatní závazky Celkem	165 245	154 418	156 286

*retrospektivní zachycení změny metody –diskontování s porovnáním metody přepočtu tržní sazbou

Krátkodobé

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	60	63
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	122 999	0
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami.	457	269
Ostatní závazky za akcionáři	0	1 000
Ostatní závazky za třetími stranami	0	1 120
Závazky vůči zaměstnancům	24	24
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	123 540	2 476

8.9. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Celkový odložený daňový závazek	3 214	970
Z toho: Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	-327	714
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	2 056	-476
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty Investic do nemovitosti	1 485	732
Celkem	3 214	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 %).

8.10. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

8.10.1. Vydané investiční akcie

Fond vydává kusové výkonnostní (VIA) a prioritní (PIA) investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

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

Investičními akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy.

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

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis nebo stanovy Fondu něco jiného. S investičními akciemi 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 investičními akciemi 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	2023	2022
Hodnota investiční akcie PIA	1,3824	1,3154
Hodnota investiční akcie VIA	9,7664	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	-1 000 000	-2 457 202
Počet investičních akcií PIA na konci období	22 539 526	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 neevduje žádnou novou žádost o úpis ani odkup.

Hlavní držitelé investičních akcií prohlásili Fondu, že nebudou požadovat odkup akcií Fondem do 30. 6. 2025.

8.10.2. 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 -6 328 tis. Kč (2022: 37 862 tis. Kč) zahrnuje výsledek hospodaření běžného účetního období připadajícího na držitele investičních akcií.

9. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

9.1. 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	31. 12. 2023	31. 12. 2022
v tis. Kč		
Tržby z prodeje bytů	-	-
Tržby z poskytování služeb	14	7
Celkem	14	7

9.2. 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 a za znalecký posudek, vedení evidence emise a krácené DPH z titulu koeficientu. V minulém období tyto náklady tvořily zejména náklad na opravy a udržování budov, za znalecký posudek, vedení evidence emise.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Náklady na odměny statutárního auditu		
z toho:	268	247
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	268	247
Právní a notářské služby	35	50
Odměna za výkon obhospodařování	904	881
Služby depozitáře	508	508
Náklady na zaměstnance	32	43
Účetnictví	588	588
Poradenství	25	25
Ostatní správní náklady	302	339
Celkem	2 662	2 681

9.3. Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 16 800 tis. Kč (2022: 1 800 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 55 010 tis. Kč (2022: 32 264 tis. Kč).

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

Neúročené dlouhodobé závazky a úročené úvěry byly dle nového modelu diskontovány na současnou hodnotu tržní diskontní úrokovou sazbou, která závazek/pohledávku diskontuje na současnou hodnotu a eliminuje tak kreditní riziko. Vykázané úrokové náklady/výnosy zahrnují i tento efektivní úrok.

Úrokové náklady oproti minulému období vzrostly zejména vlivem změny metody vyhodnocení diskontního faktoru a přihlédnutím ke kreditnímu riziku těchto závazků a nárůstem takto diskontovaných závazků.

Ostatní finanční výsledek představují zejména náklady na bankovní poplatky.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Úrokové náklady	-62 864	-2 669
Úrokový výnosy	59 247	32 933
Ostatní finanční výsledek	-74	-77
Celkem	3 691	30 187

9.4. Změna reálné hodnoty majetku

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

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Změna reálné hodnoty pozemků	3 900	11 500
Změna reálné hodnoty projektu	71	959
Celkem	3 971	12 459

Změna reálné hodnoty projektu je popsána v bodě 8.2. Poskytnuté úvěry a zápůjčky.

9.5. Daně ze zisku

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-1 715	-1 309
Splatná daň minulých let	-0	-171
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-2 245	-630
Celkem	-3 960	-2 110

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.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Zisk před zdanění dle IFRS	-2 368	28 472
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	3 900	11 500
Zisk před zdaněním dle CAS	1 532	39 972
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	49 569	-
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-16 789	-
Daňový základ	34 312	39 972
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	34 312	39 972
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 715	1 479
Daň z příjmů	1 715	1 479
Odložená daň	2 245	630

Odložená daň

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	352	41
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	1 559	14
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty investic do nemovitosti	334	575
Celkem	2 245	630

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 %).

9.6. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Fond ke dni účetní závěrky eviduje podmíněné závazky viz. 8.2. Poskytnuté úvěry.

10. 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 výnosy			31.12.2023	31.12.2022
v tis. Kč				
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	12	0
Opatov Park, a.s.	nájem pozemku	ne	12	0
	Celkem		12	0

Ostatní náklady			31.12.2023	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	597	669
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	597	669
	Celkem		597	669

Výnosy z úroků

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	0	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	42 461	32 243
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	41	1 615
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	9 201	12 865
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	3 793	3 747
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	8 052	5 433
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	0	1 053
Bydlení Opatov s.r.o.	zápůjčka	ne	2 927	0
Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	0	0
Tandem Two, s.r.o.	úvěr	ne	0	0
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	3 166	71
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, půjčka	ne	5	0
Rohan B One, s.r.o.	úvěr	ne	180	108
Rohan B Two, s.r.o.	úvěr	ne	4 810	4 491
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	27	0
Rohan B five, s.r.o.	zápůjčka	ne	236	99
Rohan A one, s.r.o.	zápůjčka	ne	192	16
Rohan A two, s.r.o.	zápůjčka	ne	12	7
Rohan A three, s.r.o.	zápůjčka	ne	13	7
Rohan A four, s.r.o.	zápůjčka	ne	11	7
Rohan Park, a.s.	zápůjčka	ne	19	13
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	zápůjčka	ne	942	275
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	zápůjčka	ne	826	263
Smíchov OLHR, s.r.o.	zápůjčka	ne	700	217
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	545	172
Na Knížecí office, s.r.o.	zápůjčka	ne	222	117
Smíchov Infra, s.r.o.	zápůjčka	ne	447	99
Smíchov Campus s.r.o.	zápůjčka	ne	824	170
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	716	194
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	901	241
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	784	177
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	9	2
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	2 725	687
Moensis, SE	zápůjčka	ne	12	6
VINCOLIA, a.s.	zápůjčka	ne	123	91
Celkem			*42 461	*32 243

*jedná se o úroky před přeceněním na reálnou hodnotu

Náklady z úroků

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění	6 985	0
Sekyra Group Real Estate SE	úvěr	ne	6 985	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	890	890
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	21	21
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	869	869
Celkem			7 875	890

Závazky z obchodního styku

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	60	63
Celkem			60	63

Ostatní závazky

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	*125 701	170 091
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	*87	0
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	*3 736	*2 867
Celkem			129 524	172 958

*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

Ostatní pohledávky

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr	ne	0	*13 951
Sekyra Group, a.s.	úvěr	ne	0	*4
Rohan B one, s.r.o.	úvěr	ne	*180	0
Rohan B two, s.r.o.	úvěr	ne	0	*23 291
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	*32	*14
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	*217	*94
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	0	*19 914
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	*450	*450
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr	ne	*18 679	*14 279
Celkem			19 558	71 997

*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

Úvěry a zápůjčky přijaté

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	úvěr	ne	167 466	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			181 361	13 895

Úvěry a zápůjčky poskytnuté

v tis. Kč			31.12.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	0	2 370
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	138 492	91 157
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	86 506	61 899
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	118 563	222 261
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	55	50
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	98 325	3 693
Rohan B One s.r.o.	úvěr	ne	31 051	0
Rohan B Two s.r.o.	úvěr	ne	104 321	69 010
Bydlení Opatov s.r.o.	zápůjčka	ne	32 277	0

Úvěry a zápůjčky poskytnuté

v tis. Kč				31.12.2023	31.12.2022
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění			
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	úvěr	ne	13 025	8 163	
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	úvěr	ne	9 157	7 931	
Smíchov OLHR, s.r.o.	úvěr	ne	10 009	5 806	
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	6 857	4 822	
Smíchov Infra, s.r.o.	úvěr	ne	5 415	2 368	
Smíchov Campus s.r.o.	úvěr	ne	9 417	8 033	
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	9 928	4 537	
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	14 409	5 609	
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	10 336	5 527	
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	104	94	
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	0	30 387	
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	2 390	1 500	
Rohan B five, s.r.o.	úvěr	ne	6 515	2 197	
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	406	0	
Rohan A one, s.r.o.	úvěr	ne	2 238	316	
Rohan A two, s.r.o.	úvěr	ne	136	123	
Rohan A three, s.r.o.	úvěr	ne	138	126	
Rohan A four, s.r.o.	úvěr	ne	123	112	
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	300	280	
Moensis, SE	úvěr	ne	137	125	
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	9 491	179	
Celkem			720 121	538 675	

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček QUATRODOM, spol. s r.o., Sekyra Group, a.s., Smíchov Two, s.r.o. a Bydlení Opatov s.r.o., Konsorcium Rohan s.r.o., Nové Tuhnice s.r.o., Smíchov č. p. 125, s.r.o., Rohan B two, s.r.o., Smíchov Infra, s.r.o., Smíchov Seven, s.r.o., Smíchov Eight, s.r.o., Smíchov Ten, s.r.o., Rohansis, SE, Rohan B five, s.r.o., Moensis, SE, HROTANO CZECH, s.r.o.. A byly uzavřeny nové smlouvy s se společností Konsorcium Rohan s.r.o., Smíchov OLOW 1, s.r.o., Smíchov OLOW 2, s.r.o., Smíchov OLHR, s.r.o., Smíchov OLOE, s.r.o., HROTANO CZECH, s.r.o., Smíchov Infra, s.r.o., Smíchov Campus s.r.o., Rohan B two, s.r.o., Rohan B five, s.r.o., Rohan B four, s.r.o., Rohan A one, s.r.o., Smíchov Seven, s.r.o., Smíchov Eight, s.r.o., Smíchov Ten, s.r.o., QUATRODOM, spol. s r.o., Moensis, SE, Rohansis, SE, Nové Tuhnice s.r.o., Smíchov č. p. 125, s.r.o. a Na Knížecí Office, s.r.o.

Zároveň byly všechny úvěrové smlouvy přehodnoceny vč. úrokových sazeb novace měla za následek úplné nahrazení těchto smluv smlouvami novými a většina sloučena do jedné nové úvěrové smlouvy vč. kapitalizace úroků. Jednalo se o úvěrové smlouvy QUATRODOM, spol. s r.o., Konsorcium Rohan s.r.o., Rohan B Two s.r.o., Smíchov Infra, s.r.o., Moensis SE, Rohan B five s.r.o., Smíchov Seven, s.r.o., Smíchov Eight, s.r.o., Smíchov Ten, s.r.o., ROHANSIS, SE, Smíchov č.p.125 a Nové Tuhnice s.r.o.

11. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a ve vykazovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny vedení Fondu ani jiné odměny vyplývající z jakýchkoliv pracovních dohod nebo činností, s výjimkou odměny Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., jak je uvedeno v bodu 3 b) Výroční zprávy.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1 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 s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. 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.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	36 123	4,51 %
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	138	0,02 %
Běžné účty		Celkem	36 261	4,53 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Epstein Bydlení Opatov	31 784	3,97 %
Úvěry	kreditní, úrokové	HROTANO	94 457	11,80 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Konsorcium Rohan	147 851	18,47 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Moensis	135	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Na Knížecí Office	8 886	1,11 %
Úvěry	kreditní, úrokové	QUATRODOM Q1-Q6	111 664	13,95 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A four	115	0,01 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A one	2 098	0,26 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A three	129	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A two	127	0,02 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B five	5 772	0,72 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B four	363	0,05 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B Two	98 249	12,25 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B one	25 233	3,15 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan Park	313	0,04 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohansis	97	0,01 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Campus	9 411	1,18 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov č. p. 125	37	0,00 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Eight	13 755	1,72 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Infra	5 417	0,68 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLHR	9 829	1,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOE	6 734	0,84 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW1	12 792	1,60 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW2	8 993	1,12 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Seven	8 874	1,11 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Ten	9 867	1,23 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Two	0	0,00 %
Úvěry	kreditní, úrokové	VINCOLIA	2 608	0,33 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Nové Tuhnice	83 383	10,41 %
Úvěry		Celkem	698 973	87,30 %
Nemovitosti	tržní	-	65 400	8,17 %
Ostatní	kreditní	-	14	0,00 %
Celkový součet			800 648	100,00 %

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

12.3.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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	65 400 * 15 %	9 810	0
úrokové riziko úvěrů	698 973 * 1 %	6 990	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 úrokové křivky směrem vzhůru

12.3.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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	0	16 970	0	16 970
Ostatní pasiva	9	123 871	168 459	0	292 330
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	491 210	0	491 210
Celkem k 31. prosinci		123 871	676 639	0	800 510

12.3.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

Vzhledem k současné situaci na trhu realit v České republice lze konstatovat, že riziku nižší likvidity jsou vystaveny pouze nemovitosti specifického účelu nebo nemovitosti umístěné ve specifických lokalitách.

12.3.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Fondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Fondu. Toto riziko je ze strany Fondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

12.3.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případech, 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 by neměla překročit 98% hodnoty aktiv fondu.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	698 973	0	36 261	14	735 248
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	698 973	0	36 261	14	735 248

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.

12.3.7 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.

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

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

12.3.9 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 finanční aktiva Fondu k 31. 12. 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	36 261	36 261
Pohledávky za nebankovními subjekty	698 973	698 973
Ostatní aktiva	14	14
Celkem k 31. prosinci	735 248	735 248

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	16 970	16 970
Ostatní pasiva	292 330	292 330
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	491 210	491 210
Celkem k 31. prosinci	800 510	800 510

12.3.10 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

12.3.11 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. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. 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.

12.3.12 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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.

12.3.13 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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 pákového efektu, který Fond může využívat ve statutu Fondu.

12.3.14 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.

12.3.15 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.

12.3.16 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, confirmaci 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 Fond. 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.

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

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

12.3.18 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.

12.3.19 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.

12.3.20 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.

12.3.21 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.

12.3.22 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;
- b) výše fondového kapitálu tohoto fondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

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

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).

12.3.23 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovatelů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.25 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 odpovědnosti 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 držením 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 spočívajících 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.

13 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) sníženy 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	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Celkové závazky	309 300	176 819
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-36 261	-2 579
Čistý dluh	273 039	174 240
ČAI	491 210	497 886
Celkové zdroje financování	764 249	672 126
Poměr ČAI a celkových zdrojů financování	64,27 %	74,08 %

14 Události po rozvahovém dni

Po datu účetní závěrky byla dne 1.3.2024 podepsána dohoda o prodloužení splatnosti závazku mezi fondem a Sekyra Group Real Estate SE k 31.3.2026. Tímto dojde v roce 2024 k reklasifikaci závazku z krátkodobého na dlouhodobý.

Po datu účetní závěrky došlo k doplacení všech poskytnutých úvěrů společnosti Smíchov Campus s.r.o.

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

15 Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 29.4.2024.

V Praze dne 29.4.2024

Podpis statutárního zástupce:

.....

Ondřej Valenta

Pověřený zmocněnec člena představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

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

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

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.

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Osoba:	Sekyra Group, a.s.
IČO:	63998611
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Nové Tuhnice s.r.o.
IČO:	24756687
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	PENTADOM spol. s.r.o.
IČO:	27174191
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Belárie Real Estate, s.r.o.
IČO:	24255351
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	QUATRODOM spol. s r.o.
IČO:	27175791
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Vinořský dvůr, s.r.o.
IČO:	24681059
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Tandem One, s.r.o.
IČO:	27878589
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Tandem Two, s.r.o.
IČO:	27449190
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Station Development, a.s.
IČO:	27244164
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	VINCOLIA, a.s.
IČO:	24758078
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Žižkov Station Development, a.s.
IČO:	28209915
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Moensis SE
IČO:	085 34 187
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Two, s.r.o.
IČO:	038 68 672
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov One, s.r.o.
IČO:	038 85 810
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Three, s.r.o.
IČO:	038 93 898
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Infra, s.r.o.
IČO:	075 65 160
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan A one, s.r.o.
IČO:	077 08 025
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan A two, s.r.o.
IČO:	077 08 238
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan A three, s.r.o.
IČO:	077 08 424
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan A four, s.r.o.
IČO:	077 08 564
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan B one, s.r.o.
IČO:	241 27 523
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan B two, s.r.o.
IČO:	241 27 418
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan B three, s.r.o.
IČO:	038 86 140
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan B four, s.r.o.
IČO:	038 93 332
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Rohan Park a.s.
IČO:	077 74 222
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Osoba:	Smíchov Campus s.r.o.
IČO:	075 89 671
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov OLHR, s.r.o.
IČO:	075 65 186
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov OLOE, s.r.o.
IČO:	075 65 194
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov OLOW 1, s.r.o.
IČO:	075 65 208
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov OLOW 2, s.r.o.
IČO:	079 75 490
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	HROTANO CZECH, s.r.o.
IČO:	047 48 832
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	RealFin Servis s.r.o.
IČO:	284 73 451
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov č.p. 125, s.r.o.
IČO:	241 26 110
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan B five, s.r.o.
IČO:	070 60 564
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Kadenzamo Limited
IČO:	HE 349654
Sídlo:	Themistokli Dervi, 3, Julia House, 1066 Nicosia, Kyperská republika
Osoba:	Konsorcium Rohan, s.r.o.
IČO:	278 93 669
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Fourth Quadrant, s.r.o.
IČO:	069 31 987
Sídlo:	Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1

Osoba:	FOURTH QUADRANT HOLDINGS LIMITED
IČO:	HE 376974
Sídlo:	1 Arch. Kyprinou Street, Loucaides Building, 7th Floor, 3036 Limassol, Kyperská republika

Osoba:	Na Knížecí office, s.r.o.
IČO:	087 15 769
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Rohansis, SE
IČO:	089 52 787
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Rohan engineering, s.r.o.
IČO:	089 72 621
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Sekyra Group Real Estate SE
IČO:	246 92 468
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	GID Velké Jinonice s.r.o.
IČO:	075 84 245
Sídlo:	Butovická 987/18, Jinonice, 158 00 Praha 5

Osoba:	Sekyra Group Financial Services a.s.
IČO:	096 98 671
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	MILTIADES, SE
IČO:	247 92 799
Sídlo:	Koněvova 2660/141, Žižkov, 130 00 Praha 3

Osoba:	Arete & Sons Ltd.
IČO:	124 975
Sídlo:	103 Sham Peng Tong Plaza, Victoria, Mahe, Seychelles

Osoba:	BRISOT, s.r.o.
IČO:	276 46 696
Sídlo:	Koněvova 2660/141, Žižkov, 130 00 Praha 3

Osoba:	REZIDENCE NEKÁZANKA a.s.
IČO:	062 70 255
Sídlo:	Gogolova 228/8, Hradčany, 118 00 Praha 1
Osoba:	SGRE One, a.s.
IČO:	267 77 614
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Petrská property, s.r.o.
IČO:	079 90 391
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	The Sleeping Monkey s.r.o.
IČO:	290 28 671
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Osoba:	Smíchov development II. s.r.o.
IČO:	281 64 164
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Osoba:	MT1 Property s.r.o.
IČO:	086 61 936
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Osoba:	SG Mountain Resort, s.r.o.
IČO:	276 07 372
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dassel s.r.o.
IČO:	250 95 803
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Osoba:	Nadace The SEKYRA FOUNDATION
IČO:	074 20 994
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan Infra, s.r.o.
IČO:	109 41 703
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Centrum Facility Services s.r.o.
IČO:	090 28 528
Sídlo:	Líbalova 2348/1, Chodov, 149 00 Praha 4

Osoba:	Rohan A five, s.r.o.
IČO:	109 52 969
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Rohan A six, s.r.o.
IČO:	109 53 086
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Rohan A seven, s.r.o.
IČO:	109 53 124
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Smíchov Seven, s.r.o.
IČO:	109 53 141
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Smíchov Eight, s.r.o.
IČO:	109 53 159
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Smíchov Ten, s.r.o.
IČO:	109 53 183
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Smíchov stores s.r.o.
IČO:	144 42 175
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

Osoba:	Pankrác Development, s.r.o.
IČO:	274 17 352
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

Osoba:	Smíchov City Residential s.r.o
IČO:	178 67 100
Sídlo:	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

Osoba:	Projekt ELZA s.r.o.
IČO:	274 50 210
Sídlo:	28. října 2092/216, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
Osoba:	Sekyra Group Development, s.r.o.
IČO:	545 59 022
Sídlo:	Cukrová 14, 811 08 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
Osoba:	Smíchov Retail s.r.o.
IČO:	196 94 775
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Beneš kuchyně s.r.o.
IČO:	193 63 583
Sídlo:	Vinohradská 1789/40, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Osoba:	Smíchov Four, s.r.o.
IČO:	192 88 778
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Five, s.r.o.
IČO:	192 88 972
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Six, s.r.o.
IČO:	192 89 031
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Smíchov Nine, s.r.o.
IČO:	192 89 073
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan Infra ED, s.r.o.
IČO:	193 95 965
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan D three, s.r.o.
IČO:	193 96 121
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan D four, s.r.o.
IČO:	193 96 007
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Rohan Infra D, s.r.o.
IČO:	193 39 232
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoba:	Počernice III s.r.o.
IČO:	196 94 750
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice ALFA, s.r.o.
IČO:	180 43 542
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice BETA, s.r.o.
IČO:	180 43 593
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice GAMA, s.r.o.
IČO:	180 43 666
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice DELTA, s.r.o.
IČO:	180 43 631
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice KAPPA, s.r.o.
IČO:	180 43 712
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice SIGMA, s.r.o.
IČO:	180 43 801
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
Osoba:	Dolní Počernice OMEGA, s.r.o.
IČO:	180 43 763
Sídlo:	U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

Nepřímo ovládající osobou je společnost ASCIA HOLDING LIMITED. Jediným akcionářem této společnosti je společnost HIRZO Limited, jejíž jediným vlastníkem je pan JUDr. Luděk Sekyra.

c) Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládání, tj. ovládání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Sekyra Group, a.s.	Smlouva o poskytování služeb	01.01.2015	Úplata	Služby administrativa, účetnictví a plnění daňových povinností
Sekyra Group, a.s.	Úvěrová smlouva	19.02.2014	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Dodatek č. 1 k Úvěrové smlouvě	16.12.2014	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě	21.06.2016	Úvěr	Úrok
Sekyra Group, a.s.	Dodatek č. 3 k Úvěrové smlouvě	21.12.2020	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o převodu podílu	18.06.2014	Pohledávka	-
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o postoupení pohledávky	30.06.2014	Pohledávka	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE, Belárie Real Estate, s.r.o., Sekyra Group, a.s.	Smlouva o podřízenosti dluhů č. PZ-142106201741-Banka CREDITAS	26.09.2017	Zajištění	-
Sekyra Group Real Estate SE	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	-
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o postoupení pohledávky	30.01.2020	Splatnost	-
Sekyra Group Real Estate SE	Dohoda o změně data splatnosti pohledávek - převod podílu	22.12.2020	Splatnost	
Smíchov č.p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	Smlouva o zápůjčce	18.12.2014	Zápůjčka	Úrok
Smíchov č.p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce	25.11.2015	Splatnost	Úrok
Smíchov č.p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o zápůjčce	20.12.2017	Splatnost	Úrok
Smíchov č.p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	Úvěrová smlouva	04.07.2017	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	16.12.2008	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.07.2013	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dodatek č. 1 k Dohodě o splatnosti úvěru a půjček	22.12.2017	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dodatek č. 4 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	22.12.2017	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dohoda o změně data splatnosti pohledávek k úvěrové smlouvě z 16.12.2008	22.06.2020	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o., Rohan B One s.r.o.	Oznámení o převodu části obchodního závodu	23.12.2020	-	-
Konsorcium Rohan, s.r.o., Rohan B Two s.r.o.	Oznámení o převodu části obchodního závodu	23.12.2020	-	-
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dohoda o změně data splatnosti pohledávek k úvěrové smlouvě z 15.7.2013	22.06.2020	Splatnost	Úrok
Konsorcium Rohan, s.r.o.	Dodatek č. 5 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	05.08.2020	Splatnost	Úrok
PENTADOM spol. s r.o.	Smlouva o zápůjčce	06.05.2015	Úrok	Zápůjčka
PENTADOM spol. s r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce z 6.5.2015	20.12.2016	Splatnost	Úrok
PENTADOM spol. s r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o zápůjčce z 6.5.2015	20.12.2018	Splatnost	Úrok
PENTADOM spol. s r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o zápůjčce z 6.5.2015	21.12.2020	Splatnost	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.07.2013	Úvěr	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.	Pohledávky ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Belárie Real Estate, s.r.o.	Dohoda č. 2 o změně splatnosti pohledávky	30.06.2017	Splatnost	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.	Dodatek č. 3 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	30.06.2017	Splatnost	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.	Dodatek č. 5 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	20.3.2020	Splatnost	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.; Sekyra Group, a.s.	Dohoda o podřízenosti dluhu	10.03.2020	Úvěr	Úrok
Belárie Real Estate, s.r.o.	Dohoda č. 3 o změně doby splatnosti pohledávky	20.03.2020	Splatnost	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.07.2013	Úvěr	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Dodatek č. 4 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	05.09.2018	Splatnost	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Dohoda o změně data splatnosti pohledávky	05.09.2018	Splatnost	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Dodatek č. 5 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	07.12.2020	Splatnost	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	16.12.2020	Splatnost	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	19.12.2011	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.07.2013	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Dodatek č. 1 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	01.08.2014	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	22.12.2017	Úvěr	Úrok
Tandem One, s.r.o.	Dohoda o změně data splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	19.12.2011	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Smlouva o úvěru	15.07.2013	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Dodatek č. 1 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	01.08.2014	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě z 15.7.2013	22.12.2017	Úvěr	Úrok
Tandem Two, s.r.o.	Dohoda o změně data splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	09.12.2006	Půjčka	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o půjčce	08.10.2007	Půjčka	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Pohledávka ze smlouvy o úvěru	26.11.2010	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Úvěrová smlouva	01.08.2014	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dodatek č. 1 k Úvěrové smlouvě	07.07.2017	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě z 1.8.2014	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dodatek č. 3 k Úvěrové smlouvě z 1.8.2014	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	22.12.2017	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o změně splatnosti pohledávky	11.02.2020	Splatnost	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o podřízenosti	20.02.2020	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH, s.r.o.	Úvěrová smlouva	17.08.2017	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Ofiice, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Moensis, SE	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan B five, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan A one, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan A two, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan A three, s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan A four, s.r.ol.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Rohan Park a.s.	Loan Agreeemen	23.12.2021	Úvěr	Úrok
VINCOLIA, a.s.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o postoupení pohledávek	9.12.2021	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	15.12.2021	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	23.12.2021	Úvěr	Úrok
ASCIA HOLDING LIMITED	Smlouva o postoupení pohledávk	18.11.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	28.7.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	28.7.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Bridge Loan Agreement	28.7.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Bridge Loan Agreement	19.8.2021	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	19.8.2021	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	19.8.2021	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Bridge Loan Agreement	9.9.2021	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	20.7.2021	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	28.7.2021	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	22.9.2021	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office, s.r.o.	Bridge Loan Agreement - 18.3.2021 (postoupeno z ASCIA)	18.11.2021	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	27.1.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	17.3.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	14.9.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	7.10.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	14.11.2022	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	16.12.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	29.7.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	14.11.2022	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Smíchov OLOW1, s.r.o.	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	26.4.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	29.7.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW2, s.r.o.	Loan Agreement	1.11.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	17.3.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	26.4.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	16.8.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	14.11.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR, s.r.o.	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE, s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE, s.r.o.	Loan Agreement	30.6.2022	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	15.3.2022	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	26.4.2022	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	21.11.2022	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	27.1.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	26.4.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	25.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra, s.r.o.	Loan Agreement	28.11.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	1.7.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	1.11.2022	Úvěr	Úrok
Moensis, SE	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Rohan B five, s.r.o.	Loan Agreement	27.1.2022	Úvěr	Úrok
Rohan B five, s.r.o.	Loan Agreement	14.9.2022	Úvěr	Úrok
Rohan A one, s.r.o.	Loan Agreement	14.11.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven, s.r.o.	Loan Agreement	17.3.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight, s.r.o.	Loan Agreement	17.3.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight, s.r.o.	Loan Agreement	12.5.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten, s.r.o.	Loan Agreement	17.3.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2022	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Smíchov Ten, s.r.o.	Loan Agreement	30.6.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten, s.r.o.	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Rohansis, SE	Loan Agreement	26.4.2022	Úvěr	Úrok
Rohansis, SE	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Two, s.r.o.	Loan Agreement	1.7.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Two, s.r.o.	Loan Agreement	25.7.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov Two, s.r.o.	Loan Agreement	6.12.2022	Úvěr	Úrok
epstein & partner CHODOV, a.s.	Loan Agreement	31.8.2022	Úvěr	Úrok
Smíchov č.p. 125, s.r.o.	Loan Agreement	21.12.2022	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office, s.r.o.	Bridge Loan Agreement	17.1.2022	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Smlouva o úvěru	19.1.2023	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	5.5.2023	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	7.9.2023	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Real Estate SE	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	18.12.2023	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	7.9.2023	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
HROTANO CZECH s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Loan Agreement	31.8.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Shareholder Loan Agreement	24.11.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Shareholder Loan Agreement	19.12.2023	Úvěr	Úrok
Konsorcium Rohan s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR s.r.o.	Loan Agreement	6.4.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLHR s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE s.r.o.	Loan Agreement	17.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOE s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra s.r.o.	Loan Agreement	21.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra s.r.o.	Loan Agreement	26.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Infra s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Ten s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A one s.r.o.	Loan Agreement	20.1.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A one s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Rohan A one s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1 s.r.o.	Loan Agreement	17.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1 s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1 s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2 s.r.o.	Loan Agreement	17.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2 s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2 s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Dodatek ke smlouvám o úvěrech	20.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru	20.7.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Campus s.r.o.	Dodatek ke smlouvě o úvěru	15.12.2023	Úvěr	Úrok
epstein & partner CHODOV a.s.	Dodatek ke smlouvě o úvěru	5.6.2023	Úvěr	Úrok
epstein & partner CHODOV a.s.	Smlouva o podřízenosti dluhů	7.6.2023	Úvěr	Úrok
Nové Tuhnice s.r.o.	Dohoda o novaci	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B two s.r.o.	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.9.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B two s.r.o.	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.9.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B two s.r.o.	Dohoda o novaci	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B five s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B five s.r.o.	Loan Agreement	18.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B five s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office s.r.o.	Loan Agreement	1.9.2023	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office s.r.o.	Loan Agreement	26.9.2023	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office s.r.o.	Loan Agreement	20.11.2023	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office s.r.o.	Loan Agreement	18.12.2023	Úvěr	Úrok
Na Knížecí Office s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Loan Agreement	11.12.2023	Úvěr	Úrok
QUATRODOM spol. s r.o.	Dohoda o novaci	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven s.r.o.	Loan Agreement	11.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B four s.r.o.	Loan Agreement	6.4.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B four s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight s.r.o.	Loan Agreement	19.7.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight s.r.o.	Loan Agreement	30.8.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Eight s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
VINCOLIA a.s.	Dodatek č. 2 k úvěrové smlouvě	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan Park a.s.	Dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan B one s.r.o.	Dodatek č. 1 k úvěrové smlouvě	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A five s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A four s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A three s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A six s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
PENTADOM spol. s r.o.	Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru	29.12.2023	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Smíchov č.p. 125, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohansis, SE	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Moensis, SE	Rámcová smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A two s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Sekyra Group Financional Services s.r.o., Rohan B two s.r.o. + nepropojený subjekt	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.12.2023	Zajištění	-
ASCIA HOLDING LIMITED, Rohan B two, s.r.o. + nepropojený subjekt	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.12.2023	Zajištění	-
Sekyra Group Real Estate SE, Rohan A one, s.r.o., Rohan A three. s.r.o., Rohan A six, s.r.o., Rohan A seven, s.r.o., Rohan A two, s.r.o., Rohan A four, s.r.o., Rohan A five, s.r.o. + nepropojený subjekt	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.12.2023	Zajištění	-
ASCIA HOLDING LIMITED, Rohan B two, s.r.o., HROTANO CZECH s.r.o. + nepropojený subjekt	Dohoda o podřízenosti dluhů	18.9.2023	Zajištění	-
HROTANO CZECH s.r.o., Smíchov Campus s.r.o., Smíchov OLOW 1 s.r.o., Smíchov OLOW 2 s.r.o., Smíchov OLHR s.r.o., Smíchov OLOE s.r.o.	Dohoda o podřízenosti dluhů	19.9.2023	Zajištění	-
Rohan A seven, s.r.o.	Loan Agreement	19.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A seven, s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A six, s.r.o.	Loan Agreement	19.12.2023	Úvěr	Úrok
Rohan A two, s.r.o.	Loan Agreement	19.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	Loan Agreement	17.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	Loan Agreement	17.2.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	Loan Agreement	13.9.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	Konsolidovaná smlouva o úvěru	31.12.2023	Úvěr	Úrok
Smíchov Seven, s.r.o.	Loan Agreement	6.6.2023	Úvěr	Úrok

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ondřej Valenta

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 3. 2024

Podpis:



Neoficiální verze

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	36 261	36 261
Investment Property	33 000	65 400
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Konsorcium Rohan s.r.o.	138 492	147 851
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru QUATRODOM spol. s r.o.	118 563	111 663
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Rohan B Two, s.r.o.	104 321	98 249
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru HROTANO CZECH, s.r.o.	98 325	94 457
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Nové Tuhnice s.r.o.	86 506	83 383
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Epstein Bydlení Opatov s.r.o.	32 277	31 784
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Rohan B One, s.r.o.	31 051	25 232
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov Eight, s.r.o.	14 409	13 755
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov OLOW 1, s.r.o.	13 025	12 792
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov Ten, s.r.o.	10 336	9 867
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov OLHR, s.r.o.	10 009	9 829
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov Campus s.r.o.	9 417	9 411
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov OLOW 2, s.r.o.	9 157	8 993
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Na Knížecí Office, s.r.o.	9 372	8 886
Pohledávka z titulu smlouvy o úvěru Smíchov Seven, s.r.o.	9 927	8 874