

VÝROČNÍ ZPRÁVA INVESTIČNÍHO FONDU

CONVENIO,
UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S.

k 31. prosinci 2011

Obsah

| | | |
|------|--|----|
| II. | Představenstvo a dozorčí rada Fondu | 4 |
| 2.1 | Představenstvo k 31. 12. 2011 | 4 |
| 2.2 | Dozorčí rada k 31. 12. 2011 | 5 |
| III. | Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku | 5 |
| 3.1 | Činnost fondu v kalendářním roku od 1. LEDNA 2011 do 31. PROSINCE 2011 | 5 |
| 3.2 | Hospodaření fondu v období od 25.10.2010 do 31.12.2011 | 5 |
| 3.3 | Stav majetku | 6 |
| 3.4 | Výhled pro období 1/2012 až 12/2012 | 6 |
| IV. | Zpráva dozorčí rady Fondu..... | 7 |
| V. | Charakteristika Fondu..... | 8 |
| 5.1 | Základní údaje o fonu | 8 |
| 5.2 | Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během kalendářního roku | 9 |
| 5.3 | Údaje o investiční společnosti, která v kalendářním roce obhospodařovala fond..... | 9 |
| 5.4 | o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti fondu spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na hospodářský výsledek | 10 |
| 5.5 | Údaje o členech představenstva, dozorčí rady, ostatních vedoucích osobách, portfolio manažerech fondu a členech výboru odborníků | 10 |
| 5.6 | Údaje o osobě, která měla kvalifikovanou účast na fondu | 11 |
| 5.7 | Údaje o osobách, na kterých měl Fond kvalifikovanou účast | 11 |
| 5.8 | Údaje o osobách, které byly s fondem personálně propojené | 11 |
| 5.9 | Údaje o osobách, které jednaly v rozhodném období s fondem ve shodě a které nejsou uvedeny výše | 11 |
| 5.10 | Údaje o všech depozitářích fondu..... | 11 |
| 5.11 | Údaje o všech osobách zajišťujících úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu | 11 |
| 5.12 | Údaje o všech obchodnících s cennými papíry, kteří vykonávali činnosti obchodníka s cennými papíry pro fondy kolektivního investování obhospodařované fondem. | 12 |
| 5.13 | Údaje o dni, kterým končí doba, na kterou byl fond založen | 12 |
| 5.14 | Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech, jejichž účastníkem byl fond, jestliže hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu, jehož se spor týká..... | 12 |
| 5.15 | Údaje o aktivech fondu zatížených právy třetích osob..... | 12 |
| 5.16 | Údaje o vývoji akcií investičního fondu..... | 12 |
| 5.17 | Údaje o identifikaci majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu | 14 |
| 5.18 | Údaje o všech vyplacených výnosech na jednu akcii | 14 |
| 5.19 | Údaje o počtu emitovaných akcií | 14 |
| 5.20 | Údaje o kapitálu připadajícím na jednu akcii | 14 |
| 5.21 | Údaje o skladbě majetku v portfoliu..... | 14 |
| 5.22 | Údaje je úplatě určené investiční společnosti za obhospodařování majetku investičního fondu.. | 15 |
| 5.23 | Údaje o úplatě za výkon depozitáře..... | 15 |
| 5.24 | Údaje o vlastním kapitálu investičního fondu a vlastním kapitálu připadajícím na jednu akcii za poslední tři uplynulá období | 15 |
| VI. | Seznam příloh | 15 |

I. O společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s

Strategickým záměrem společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „Fond“) bylo dokončení vnitrostátní fúze se společností Rezidence Korunní, s.r.o., která koncem roku 2010 dokončila luxusní rezidenční komplex „Rezidence Korunní“ na rohu ulic Korunní a Říčánská v atraktivní lokalitě pražských Vinohrad, v blízkosti Paláce Flóra. Komplex je koncipován jako převážně obytný s byty nadstandardní kategorie. V průběhu roku Fond dokončil projekt fúze, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. června 2011. Plánované nabytí 100% obchodního podílu společnosti Riverside Apartments, s.r.o. bylo odloženo do následujícího období. Společnost Riverside Apartments, s.r.o. je vlastníkem developerských pozemků v těsné blízkosti stanice metra Opatov. V roce 2011 společnost obdržela stavební povolení pro výstavbu rezidenčního komplexu se 182 bytovými a 4 nebytovými jednotkami. Samotná realizaci projektu je plánována na období závěru roku 2012 až počátku roku 2014. Pro financování výše uvedeného projektu se počítá se standardním bankovním projektovým financováním ve výši 70-80% celkových nákladů. Těmito projekty plánuje Fond docílit nadstandardní zhodnocení aktiv Fondu při dodržení nízkého až středně rizikového profilu fondu. Jako cíl si Fond pro rok 2012-2013 vtyčil dosažení objemu aktiv Fondu na úrovni 650 mil. Kč. Fond se v následujícím období zaměří na nákup kvalitních nových bytů a developerských pozemků určených pro bytovou a/nebo multifunkční výstavbu v atraktivních a perspektivních lokalitách na území Hlavního města Prahy.

II. Představenstvo a dozorčí rada Fondu

2.1 PŘEDSTAVENSTVO K 31. 12. 2011

předseda představenstva: **Luděk Sekyra**

Zakladatel, předseda představenstva a vlastník společnosti Sekyra Group, a.s., která se později profilovala jako manažerská společnost v rámci nově vzniknuvšího holdingu Sekyra Group Real Estate N. V. Statutární zástupce a majoritní vlastník mateřské holdingové společnosti, působí jako jednatel resp. člen představenstva v projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu, kde je zodpovědný za strategické řízení společnosti, vedení klíčových jednání s bankami a investory a přijímání strategických rozhodnutí ohledně struktury celého holdingu. Dále se svým spolurozhodováním podílí na plánování a realizaci akvizic a určování strategie prodeje rozpracovaných i dokončených projektů.

člen představenstva: **Leoš Anderle**

Jako ředitel pro development a člen představenstva manažerské společnosti Sekyra Group, a.s. působí v holdingu od roku 2000, je statutárním zástupcem a minoritním vlastníkem mateřské holdingové společnosti, jednatelem resp. členem představenstva v projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu. V rámci celého holdingu je zodpovědný za řízení projektů rozvoje velkých území (tzn. Rohanský ostrov, Smíchov City, Žižkov City); řízení pracovních týmů v rámci jednotlivých projektů rezidenčního i komerčního developmentu, koordinaci veškerých vztahů s municipalitami a orgány státní správy v oblasti developmentu; koordinaci veškerých vztahů s architekty a dodavateli stavebních prací včetně organizace výběrových řízení; řízení úseku marketingu; řízení prodeje nových bytů a komerčních budov a vedení jednání s nájemci vybudovaných kancelářských prostor. Dále je spoluodpovědný za určování rozvojové strategie společnosti; akvizice/divestice, jednání s investory a jednání s bankami při zajišťování projektového financování.

člen představenstva: **Ondřej Valenta**

Statutární zástupce a minoritní vlastník mateřské holdingové společnosti působící od roku 2007 na pozici finančního a provozního ředitele, člen představenstva manažerské společnosti Sekyra Group, a.s., jednatel resp. člen představenstva v řadě projektových a manažerských společnostech v rámci holdingu, který je svým jednáním zodpovědný za plánování, organizaci a efektivitu chodu nizozemského holdingu; zajišťování holdingového a projektového financování; koordinace vztahů a jednání s bankami a projektovými investory; řízení procesu postupné restrukturalizace holdingu (přeměny společností, fúze, odštěpování sloučením ad.); řízení daňové struktury holdingu (na všech úrovních holdingu); účetnictví a audit (jak podle IFRS tak podle českých standardů);

řízení oddělení vnitřního controllingu; koordinace činnosti právních oddělení (na všech úrovních holdingu); řízení každodenní operativy (na všech úrovních holdingu). Dále se spolu s ostatními členy představenstva podílí na určování rozvojové strategie společnosti, akvizicích a jednání s holdingovými investory.

2.2 DOZORČÍ RADA K 31. 12. 2011

Akcionář Fondu jmenoval do dozorčí rady kvalifikované osoby se zkušenostmi s řízením společností, právním prostředím a řízením nemovitostních projektů.

| | |
|------------------------|-------------------------|
| předseda dozorčí rady: | Libuše Sekyrová |
| člen dozorčí rady: | Věra Sekyrová Terzijská |
| člen dozorčí rady: | Marie Prokúpková |

III. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti Fondu a o stavu jeho majetku

3.1 ČINNOST FONDU V KALENDÁŘNÍM ROCE OD 1. LEDNA 2011 DO 31. PROSINCE 2011

V průběhu uplynulého kalendářního roku Fond po získání kolaudačního souhlasu s užíváním stavby ze dne 3. listopadu 2010 zahájil prodej bytových i nebytových jednotek v rezidenčním komplexu „Rezidence Korunní“ na pomezí ulic Korunní a Říčanská. Celý bytový komplex obnáší 297 jednotek z toho 285 bytů a atelierů, 7 jednotek o jediné místnosti – komor, 1 jednotky o jediné místnosti jiný – sklad, 3 jednotek – komerční prostor a 1 nebytové jednotky – jako prostor s parkovacími stáními a skladovacími prostory. Fond ve spolupráci se společnostmi Sekyra Group, a.s., a společností Lekvi, a.s. v průběhu roku realizoval prodeje jednotlivých bytových a nebytových jednotek. K 31. 12. 2011 bylo z celkového počtu prodáno 188 bytových jednotek a 1 obchodní prostor.

3.2 HOSPODAŘENÍ FONDU V OBDOBÍ OD 25.10.2010 DO 31.12.2011

Fond zpracoval o svém hospodaření účetní závěrku za období od 25.10. 2010 do 31. 12. 2011 („dále účetní období“), včetně přílohy, zprávy o vztazích a dalších dokumentů dle legislativy České republiky a dalších požadavků ČNB. Výsledky hospodaření Fondu a související dokumenty byly ověřeny auditorskou společností NSG Morison Audit s.r.o., Jakubská 647/2, Praha 1, 110 00, IČ 257 40 415, která vydala k předložené účetní závěrce výrok, který je součástí této Výroční zprávy Fondu. K prodloužení účetního období došlo z důvodu zapsání fúze dne 1.6.2011.

Fond v účetním období vykázal ztrátu ve výši 129 576 tis. Kč, který vycházel z tržeb za prodané bytové jednotky.

3.3 STAV MAJETKU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2011 celková aktiva v celkové částce 863 408 tis. Kč. Ta jsou tvořena pokladní hotovostní a vklady u komerčních bank ve výši 160 657 tis. Kč, stavem ostatních aktiv ve výši 701 092 tis. Kč, která tvoří zejména neprodané byty a náklady a příjmy příštích období ve výši 1 659 tis. Kč.

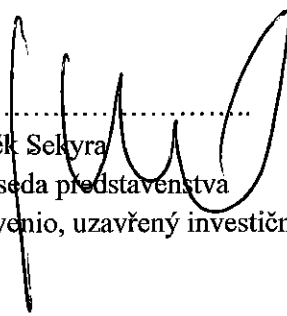
Pasiva

Celková pasiva Fondu v rozvaze k 31. prosinci 2011 činila 863 408 tis. Kč, která jsou tvořena především základním kapitálem ve výši 50 000 tis. Kč, nerozděleným ziskem ve výši 347 525 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 98 999 tis. Kč, podřízenými závazky ve výši 95 864 tis. Kč a závazky vůči bankám a družstevním záložnám ve výši 399 516 tis. Kč.

3.4 VÝHLED PRO OBDOBÍ 1/2012 AŽ 12/2012

Jako své hlavní cíle si Fond pro nadcházejících 12 měsíců roku 2012 vytýčil prodej zbývajících počtu bytových a nebytových jednotek z rezidenčního projektu „Rezidence Korunní“ a s tím spojenou úhradu komerčního úvěru poskytnutého společnosti Komerční bankou, a.s. se zůstatkem ke dni 31. 12. 2011 ve výši 399 516 tis. Kč a splatným k 30. 09. 2012. Dále Fond plánuje realizaci nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmensts, s.r.o.

V Praze dne 10. května 2012

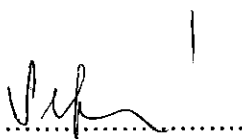

.....
Luděk Sekyra
předseda představenstva
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

IV. Zpráva dozorčí rady Fondu

Vyjádření dozorčí rady Fondu k účetní uzávěrce Fondu za účetní období od 25.10.2010 do 31.12.2011 (dále „účetní období“) a návrhu na rozdělení zisku

Dozorčí rada na svém zasedání dne 30. dubna 2012 přezkoumala účetní uzávěrku Fondu za účetní období, zejména výši a strukturu aktiv a pasiv, tvorbu hospodářského výsledku za účetní období, jakož i návrh na převod ztráty na neuhrazené ztráty minulých let. Na základě předložených účetních výkazů, účetní uzávěrky a auditu, zpracovaného firmou NSG Morison Audit s.r.o., Jakubská 647/2, Praha 1, 110 00, IČ 257 40 415, dospěla k závěru, že údaje jsou v souladu s podmínkami pro vedení účetnictví a účetní závěrka odráží finanční situaci i hospodaření Fondu. Dále konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období žádná újma v souvislosti se smlouvami a dohodami uzavřenými mezi propojenými osobami. Po ověření celého komplexu dalších doplňujících údajů doporučuje dozorčí rada akcionářům Fondu, aby při výkonu působnosti valné hromady schválili účetní závěrku za účetní období a rozhodli o převodu zisku tak, jak bylo navrženo představenstvem Fondu. Dozorčí rada Fondu pravidelně dohlížela na výkon podnikatelské činnosti Fondu. V průběhu účetního období se rada sešla dvakrát. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit účetní závěrku Fondu za účetní období a schválit návrh představenstva Fondu o rozhodnutí s výsledkem hospodaření.

V Praze dne 10. května 2012



Libuše Sekyrová

předseda dozorčí rady

Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

V. Charakteristika Fondu

Fond vydal Výroční zprávu za zkrácené období od 25.10.2010 do 31.12.2010, proto obdobím pro účely této Výroční zprávy rozumí kalendářní rok od 1. ledna 2011 do 31. prosince 2011.

Účetním obdobím pro účely účetní závěrky se rozumí období od 25.10.2010 do 31.12.2011.

5.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONU (Dle obchodního rejstříku)

Název Fondu: Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo Fondu:

Ulice: Ke Štvanici 656/3

Obec: Praha 8, Karlín

PSC: 186 00

Vznik Fondu:

Česká národní banka (dále jen ČNB) udělila povolení k činnosti Fondu dne 11. října 2010 pod č. 2010/8893/570. Rozhodnutí o povolení nabylo právní moci 11. října 2010. Datum vzniku Fondu je 21. října 2010. Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku na základě rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 15. října 2010, č. j. F 124241/2010, které nabylo právní moci dne 21. října 2010. Fond je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 16570.

Identifikační údaje:

IČ: 247 51 448

DIČ: CZ247 51 448

Bankovní spojení: 3140800003 /7910

Základní kapitál: 50 000 000 Kč; splaceno 100%

Akcie: 50 000 000 ks kmenových akcií na jméno
ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Orgány Fondu

(dle výpisu z obchodního rejstříku):

Představenstvo:

předseda představenstva: Luděk Sekyra (od 21. října 2010)

člen představenstva: Leoš Anderle (od 21. října 2010)

člen představenstva: Ondřej Valenta (od 21. října 2010)

Dozorčí rada:

| | |
|------------------------|---|
| předseda dozorčí rady: | Libuše Sekyrová (od 21. října 2010) |
| člen dozorčí rady: | Věra Sekyrová Terzijská (od 21. října 2010) |
| člen dozorčí rady: | Marie Prokúpková (od 1. února 2011) |

5.2 ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM KALENDÁRNÍHO ROKU (dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. b))

V kalendářním roce došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

- Dne 1. února 2011 byl vymazán jako člen dozorčí rady ing. Alois Vyleta, dat. Nar. 23. září 1968, bytem Dobřeň, Střezivojice 43,
- Dne 1. června 2011 byl vymazán údaj o 2 000 000 ks (akcií na jméno) v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,00 Kč,
- Dne 1. června 2011 byl zapsán údaj o 50 000 000 ks (akcií na jméno) v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,00 Kč,
- Dne 1. června 2011 byl vymazán údaj o základním kapitálu ve výši 2 000 000,-- Kč,
- Dne 1. června 2011 byl zapsán údaj o základním kapitálu ve výši 50 000 000,-- Kč,
- Dne 1. června 2011 byl zapsán Fond jako nástupnická společnost z projektu fúze sloučením obchodního jmění zanikající společnosti Rezidence Korunní, s.r.o., identifikační číslo 272 31950, se sídlem: Praha 8, Karlín, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00 s rozhodným dnem fúze 25. 10. 2010.

5.3 ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V KALENDÁRNÍM ROCE OBHOSPODAŘOVALA FOND (dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. c))

Fond obhospodařovala investiční společnost Hannover Asset Management, investiční společnost, a.s. sídlící na adrese Malé náměstí 1, 110 00 Praha 1. Identifikační číslo společnosti je 279 27 814. Společnost Hannover Asset Management, investiční společnost, a.s. byla založena zakladatelskou listinou dne 4. července 2007a byla zapsána dne 16. července 2007 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12132. Povolení k činnosti investiční společnosti získala rozhodnutím České národní banky č. 2008/12114/570 ze dne 2. října 2008, které nabylo právní moci dne 2. října 2008.

5.4 **ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI FONDU SPOLU S UVEDENÍM HLAVNÍCH FAKTORŮ, KTERÉ MĚLY VLIV NA HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. d))

V průběhu účetního období nedošlo k žádným významným událostem, které by měly vliv na výkon činnosti investičního fondu. K hlavním faktorům mající vliv na hospodářský výsledek patřily tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek ve výši 156 138 tis.Kč.

5.5 **ÚDAJE O ČLENECH PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY, OSTATNÍCH VEDOUCÍCH OSOBÁCH, PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU A ČLENECH VÝBORU ODBORNÍKŮ**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. e))

5.5.1 Členové představenstva

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| předseda představenstva: | Luděk Sekyra (od 21. října 2010) |
| člen představenstva: | Leoš Anderle (od 21. října 2010) |
| člen představenstva: | Ondřej Valenta (od 21. října 2010) |

Odborná způsobilost je popsána v části „II. Představenstvo a dozorčí rada Fondu“.

5.5.2 Členové dozorčí rady

| | |
|------------------------|---|
| předseda dozorčí rady: | Libuše Sekyrová (od 21. října 2010) |
| člen dozorčí rady: | Věra Sekyrová Terzijská (od 21. října 2010) |
| člen dozorčí rady: | Marie Prokúpková (od 1. února 2011) |
| člen dozorčí rady: | Alois Vyleta (do 1. února 2011) |

Odborná způsobilost je popsána v části „II. Představenstvo a dozorčí rada Fondu“.

5.5.3 Portfolio manažer

Manažer portfolia nebyl v uvedeném období jmenován.

5.5.4 Vedoucí osoby

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| předseda představenstva: | Luděk Sekyra (od 21. října 2010) |
| člen představenstva: | Leoš Anderle (od 21. října 2010) |
| člen představenstva: | Ondřej Valenta (od 21. října 2010) |

5.5.5 Členové výboru odborníků – členové Investičního výboru

Výbor odborníků ani Investiční výbor nebyly v uvedeném období zřízeny.

5.6 *ÚDAJE O OSOBĚ, KTERÁ MĚLA KVALIFIKOVANOU ÚČAST NA FONDU
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. f))*

Na základní kapitál Fondu bylo vydáno 50 000 000 ks kmenových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1,-Kč v listinné podobě, jejichž vlastníkem jsou Sekyra Group Real Estate B. V., IČO: 24800996 se sídlem společnosti Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 Karlín s 74,874% podílem na základním kapitálu a společnost LIVERA,s.r.o., IČO: 27646556 se sídlem: Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 Karlín s podílem na základním kapitálu ve výši 25,126%.

Žádní akcionáři nemají nepřímou účast na řízení Fondu.

5.7 *ÚDAJE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚL FOND KVALIFIKOVANOU ÚČAST
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. g))*

Fond neměl kvalifikovanou účast na žádné osobě, a to ani po část rozhodného období.

5.8 *ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY S FONDEM PERSONÁLNĚ PROPOJENÉ
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. h))*

Uvedené údaje jsou součástí přílohy č. 3 k výroční zprávě – „Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami“.

5.9 *ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ JEDNALY V ROZHODNÉM OBDOBÍ S FONDEM VE SHODĚ A KTERÉ
NEJSOU UVEDENY VÝŠE
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. i))*

Žádné další osoby, které nejsou popsány ve výše uvedené v příloze č. 3 k Výroční zprávě – „Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami“, nejsou.

5.10 *ÚDAJE O VŠECH DEPOZITÁŘÍCH FONDU
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. j))*

Depozitářem fondu: Convenio, uzavřený investiční fond, a.s., byla do 01. března 2011 na základě depozitářské smlouvy Deutsche Bank Aktiengesellschaft, se sídlem ve Spolkové republice Německo, Frankfurt nad Mohanem, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Správního soudu ve Frankfurtu nad Mohanem, HR No. 30 000, jednající prostřednictvím Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka se sídlem Praha 1, ul. Jungmannova 34, PSČ: 110 00, IČ: 604 33 566.

Současným depozitářem Fondu je na základě depozitářské smlouvy společnost UniCredit Bank Czech Republic a.s., se sídlem Na Příkopě 858/20,113 80 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu B vložka 3608.

5.11 *ÚDAJE O VŠECH OSOBÁCH ZAJIŠŤUJÍCÍCH ÚSCHOVU NEBO JINÉ OPATROVÁNÍ MAJETKU
FONDU
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. k))*

Úschovu nebo jiné opatrování veškerého majetku Fondu zajišťoval v předmětném období depozitář Fondu.

- 5.12 *ÚDAJE O VŠECH OBCHODNÍCÍCH S CENNÝMI PAPIŘY, KTEŘÍ VYKONÁVALI ČINNOSTI OBCHODNÍKA S CENNÝMI PAPIŘY PRO FONDY KOLEKTIVNÍHO INVESTOVÁNÍ OBHOSPODAŘOVANÉ FONDEM.*
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. l))

Fond v rozhodném období nevyužíval služby žádného obchodníka s cennými papíry.

- 5.13 *ÚDAJE O DNI, KTERÝM KONČÍ DOBA, NA KTEROU BYL FOND ZALOŽEN*
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. m))

Fond je založen na dobu neurčitou.

- 5.14 *ÚDAJE O SOUDNÍCH NEBO ROZHODČÍCH SPORECH, JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM BYL FOND, JESTLIŽE HODNOTA SPORU PŘEVYŠUJE 5% HODNOTY MAJETKUINVESTIČNÍHO FONDU, JEHOŽ SE SPOR TÝKÁ*
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. n))

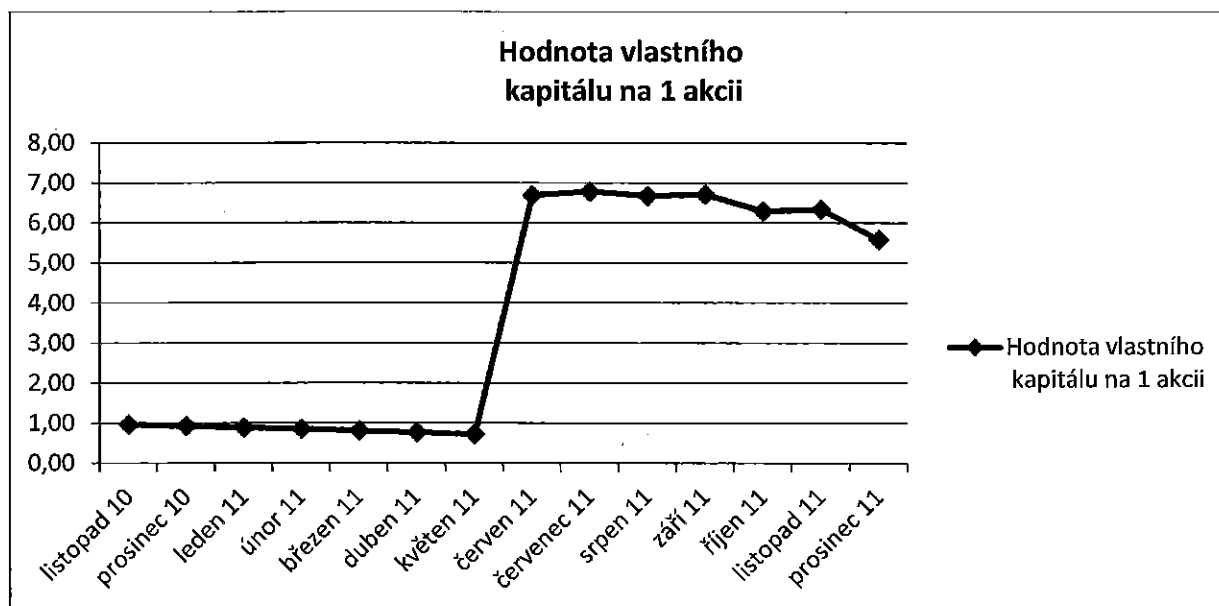
Fond v rozhodném období nebyl účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, kde hodnota sporu převyšuje 5% hodnoty majetku investičního fondu, jehož se spor týká.

- 5.15 *ÚDAJE O AKTIVECH FONDU ZATÍŽENÝCH PRÁVY TŘETÍCH OSOB*
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. písm. o))

K datu sestavení účetní závěrky tj. k 31. prosinci 2011 byly pohledávky za bankami ve výši 399 516 tis. Kč z aktiv společnosti zatíženy ve prospěch společnosti Komerční banka, a.s, smlouvou o zástavě pohledávek ze dne 29.7.2008, smlouvou o zástavě pohledávky (běžný účet) ze dne 29.7.2008 a zástavní smlouvou k nemovitostem ze dne 20.10.2009 za účelem zajištění komerčního úvěru.

- 5.16 *ÚDAJE O VÝVOJI AKCIÍ INVESTIČNÍHO FONDU*
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. písm. p))

Investiční fond Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. vzhledem ke svému investičnímu cíli, kterým je prodej nemovitostí, nesleduje vývoj hodnoty akcií fondu. Vývoj akcií za období od 25.10.2010 do 30.05.2011 odráží hodnoty investičního fondu před zápisem fúze investičního fondu se společností Rezidence Korunní s.r.o. Hodnota vlastního kapitálu na 1 akcii k rozhodnému dni fúze činila 7,95.



- 5.17 **ÚDAJE O IDENTIFIKACI MAJETKU, POKUD JEHO HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU FONDU**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. q))

| Identifikace majetku | Požizovací cena (v tis. Kč) | Reálná hodnota (v tis. Kč) |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Nehmotný majetek | -- | -- |
| Hmotný majetek | -- | -- |
| Celkem | -- | -- |

- 5.18 **ÚDAJE O VŠECH VYPLACENÝCH VÝNOSECH NA JEDNU AKCII**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1 odst. 2 písm. r))

Investiční fond v rozhodném období nevyplatil žádné dividendy.

- 5.19 **ÚDAJE O POČTU EMITOVANÝCH AKCIÍ**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1, odst. 2 písm. s))

Investiční fond emitoval 50 000 000 ks kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,-- Kč.

- 5.20 **ÚDAJE O KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1 odst. 2 písm. t))

Ke dni sestavení řádné účetní závěrky činila hodnota vlastního kapitálu připadající na jednu akcii investičního fondu 5,36 Kč.

- 5.21 **ÚDAJE O SKLADBĚ MAJETKU V PORTFOLIU**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1., odst. 2 písm. u))

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Tyto údaje jsou uvedeny v bodě 17 této Výroční zprávy.

5.22 **ÚDAJE JE ÚPLATĚ URČENÉ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJEKTU INVESTIČNÍHO FONDU**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. v))

Investiční fond vyplatil investiční společnosti v rozhodném období odměnu ve výši 560 tis. Kč.

5.23 **ÚDAJE O ÚPLATE ZA VÝKON DEPOZITÁŘE**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. w))

Investiční fond vyplatil depozitáři společnosti v rozhodném období odměnu ve výši 328 tis. Kč.

5.24 **ÚDAJE O VLASTNÍM KAPITÁLU INVESTIČNÍHO FONDU A VLASTNÍM KAPITÁLU PŘIPADAJÍCÍM NA JEDNU AKCII ZA POSLEDNÍ TŘI UPLYNULÁ OBDOBÍ**
(dle Vyhlášky č. 194/2011, Příloha č. 1. odst. 2 písm. x))

| Období | Vlastní kapitál (v tis. Kč) | Hodnota vlastního kapitálu na 1 akcii |
|------------|--------------------------------|--|
| 25.10.2010 | 397 525 | 7,95 |
| 31.12.2011 | 267 949 | 5,36 |

Investiční fond vznikl ke dni 21.10.2010, dne 1.června 2011 byl investiční fond zapsán jako nástupnická společnost z projektu fúze sloučením se společností Rezidence Korunní, s.r.o.. Na základě těchto skutečností nejsou k dispozici údaje za uplynulá tři období, a proto uvádíme data k rozhodnému dni fúze a konci kalendářního roku.

Na základě zásad hospodaření daných statutem fondu (Dle článku 6 bodu 3.) uvádíme pro úplnost hodnotu vlastního kapitálu na 1 akcii k 31.12.2010

| Období | Vlastní kapitál (v tis. Kč) | Hodnota vlastního kapitálu na 1 akcii |
|------------|--------------------------------|--|
| 31.12.2010 | 1 861 | 0,93 |

VI. Seznam příloh

V souladu se Zákonem o účetnictví obsahuje tato Výroční zpráva též účetní závěrku, Přílohu k účetní závěrce, Zprávu o vztazích mezi propojenými osobami a Zprávu nezávislého auditora.

V Praze 10. května 2012

.....
Luděk Sekyra
předseda představenstva
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Příloha č. 1 k výroční zprávě

FINANČNÍ ČÁST ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Minimální závazný výčet informací
vyhlásky č. 501/2002 Sb.,
pozdějších předpisů

podle
ve znění

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

**Convenio, uzavřený investiční
fond, a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo
podnikání, liší-li se od bydliště

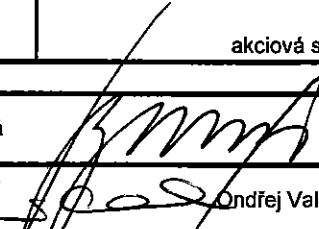
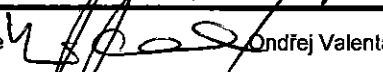

sídlo: **Ke Štvanici 656/3**

186 00 Praha 8, Karlín

| |
|----------|
| IČ |
| 24751448 |

| označ. | AKTIVA | řád. | Běžné účetní období | | | Minulé úč.období Netto 4 |
|--------|--|------|---------------------|--------------|----------------|--------------------------------|
| | | | Brutto 1 | Korekce 2 | Netto 3 | |
| 1 | Pokladní hotovost, vklady u centálních bank | 01 | | | | |
| 2 | Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování v tom: | 02 | | | | |
| 2a | státní cenné papíry | 03 | | | | |
| 2b | ostatní | 04 | | | | |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 05 | 160 657 | | 160 657 | 250 270 |
| 3a | splatné na požádání | 06 | 160 657 | | 160 657 | 250 270 |
| 3b | ostatní pohledávky | 07 | | | | |
| 4 | Jiný dlouhodobý nehmotný majetek | 08 | | | | |
| 4a | splatné na požádání | 09 | | | | |
| 4b | ostatních subjektů | 10 | | | | |
| 5 | Dluhové cenné papíry | 11 | | | | |
| 5a | vládních institucí | 12 | | | | |
| 5b | ostatních subjektů | 13 | | | | |
| 6 | Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 14 | | | | |
| 7 | Účasti s podstatným vlivem | 15 | | | | |
| 7a | v bankách | 16 | | | | |
| 7b | v ostatních subjektech | 17 | | | | |
| 8 | Účasti s rozhodujícím vlivem | 18 | | | | |
| 8a | v bankách | 19 | | | | |
| 8b | v ostatních subjektech | 20 | | | | |
| 9 | Nehmotný majetek | 21 | | | | |
| 9a | zřizovací výdaje | 22 | | | | |
| 9b | goodwill | 23 | | | | |
| 9c | ostatní | 24 | | | | |
| 10 | Hmotný majetek | 25 | | | | |
| 10a | pozemky a budovy pro provozní činnost | 26 | | | | |
| 10b | ostatní | 27 | | | | |
| 11 | Ostatní aktiva | 28 | 701 092 | | 701 092 | 1 878 148 |
| 12 | Pohledávky z upsaného základního kapitálu | 29 | | | | |
| 13 | Náklady a příjmy příštích období | 30 | 1 659 | | 1 659 | 11 060 |
| 14 | AKTIVA CELKEM | 31 | 863 408 | | 863 408 | 2 139 478 |

| Označ. | PASIVA | řad. | Stav v běžném účet. období 5 | Stav v minulém účet. období 6 |
|--------|---|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1 | Závazky vůči bankám a družstevním záložnám | 32 | 399 516 | 1 093 000 |
| 1a | splatné na požádání | 33 | | |
| 1b | ostatní závazky | 34 | 399 516 | 1 093 000 |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům | 35 | | |
| 2a | splatné na požádání | 36 | | |
| 2b | ostatní závazky | 38 | | |
| 3 | Závazky z dluhových cenných papírů | 43 | | |
| 3a | emitované dluhové cenné papíry | 44 | | |
| 3b | ostatní závazky z dluhových cenných papírů | 45 | | |
| 4 | Ostatní pasiva | 46 | 98 999 | 457 811 |
| 5 | Výnosy a výdaje příštích období | 47 | 1 080 | -1 610 |
| 6 | Rezervy | 48 | | |
| 6a | na důchody a podobné závazky | 49 | | |
| 6b | na daně | 50 | | |
| 6c | ostatní | 51 | | |
| 7 | Podřízené závazky | 52 | 95 864 | 192 752 |
| 8 | Základní kapitál | 53 | 50 000 | 50 000 |
| 8a | splacený základní kapitál | 54 | 50 000 | 50 000 |
| 8b | Vlastní akcie | 55 | | |
| 9 | Emisní ážlo | 56 | | |
| 10 | Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku | 57 | | |
| 10a | povinné rezervní fondy a rizikové fondy | 58 | | |
| 10b | ostatní rezervní fondy | 59 | | |
| 10c | ostatní fondy ze zisku | 60 | | |
| 11 | Rezervní fond a jiné ocenění (ř. 104 až 114) | 61 | | |
| 12 | Kapitálové fondy | 62 | | |
| 13 | Oceňovací rozdíly | 63 | | |
| 13a | z majetku a závazků | 64 | | |
| 13b | ze zajišťovacích derivátů | 65 | | |
| 13c | z přepočtu účastí | 66 | | |
| 14 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých období | 67 | 347 525 | 347 525 |
| 15 | Zisk nebo ztráta za účetní období | 68 | -129 576 | |
| 18 | PASIVA CELKEM | 69 | 863 408 | 2 139 478 |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------|
| Sestaveno dne: | 10.5.2012 | Právní forma účetní jednotky: | akciová společnost |
| Předmět podnikání | kolektivní investování | | |
| Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis): | Hana Strejčková  | | |
| Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis): | Leoš Andrele  Ondřej Valenta  | | |

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.,
ve znění pozdějších předpisů.

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
DRUHOVÉ ČLENĚNÍ**
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2011

(v celých tisících Kč)

| |
|----------|
| IC |
| 24751448 |

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

**Convenio, uzavřený investiční fond,
a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-
li se od bydliště

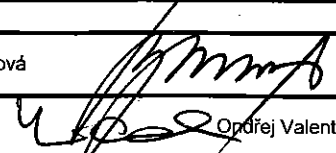
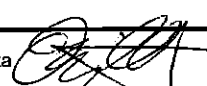
sídlo: **Ke Štvanici 656/3**

186 00 Praha 8, Karlín

0 0

000 00 0

| Označ. | TEXT | řád. | Skutečnost v účetním období | |
|--------|---|------|-----------------------------|--------------|
| | | | sledovaném 1 | minulém 2 |
| 1. | Výnosy z úroků a podobné výnosy | 01 | 762 | |
| | z toho: úroky z dluhových cenných papírů | 02 | | |
| 2. | Náklady na úroky a podobné náklady | 03 | 23 514 | |
| | z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů | 04 | | |
| 3. | Výnosy z akcií a podílů v tom: | 05 | | |
| 2. | a. výnosy z účastí s podstatným vlivem | 06 | | |
| 3. | b. výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem | 07 | | |
| | c. ostatní výnosy z akcií a podílů | 08 | | |
| 4. | Výnosy z poplatků a provizí | 09 | | |
| 5. | Náklady na poplatky a provize | 10 | | |
| | Zisk nebo ztráta z finančních operací | 11 | | |
| 7. | Ostatní provozní výnosy | 12 | 1 209 006 | |
| 8. | Ostatní provozní náklady | 13 | 1 298 503 | |
| 9. | Správní náklady v tom: | 14 | 6 485 | |
| | a. náklady na zaměstnance | 15 | | |
| | z toho: aa) sociální a zdravotní pojištění | 16 | | |
| | b. ostatní správní náklady | 17 | 6 485 | |
| 10. | Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku | 18 | | |
| 11. | Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku | 19 | | |
| 12. | Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám; výnosy z dříve odepsaných pohledávek | 20 | | |
| 13. | Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám | 21 | | |
| 14. | Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem | 22 | | |
| 15. | Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem; tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem | 23 | | |
| 16. | Rozpuštění ostatních rezerv | 24 | | |
| 17. | Tvorba a použití ostatních rezerv | 25 | | |
| 18. | Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem | 26 | | |
| 19. | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 27 | -118 734 | |
| 20. | Mimořádné výnosy | 28 | | |
| 21. | Mimořádné náklady | 29 | | |
| 22. | Zisk nebo ztráta za účetní období z mimořádné činnosti před zdaněním | 30 | -118 734 | |
| 23. | Daň z příjmu | 31 | 10 842 | |
| 24. | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 32 | -129 576 | |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------|
| Sestaveno dne: | 10.5.2012 | Právní forma účetní jednotky: | akciová společnost |
| Předmět podnikání: | kolektivní investování | | |
| Osoba odpovědná za sestavení účetní závěrky (jméno a podpis): | Hana Strejčková | | |
| Statutární orgán účetní jednotky (jméno a podpis): | Leoš Andrele  Ondřej Valenta  | | |

Příloha č. 2 k výroční zprávě

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Příloha účetní závěrky za období od 25.10.2010 do 31.12.2011

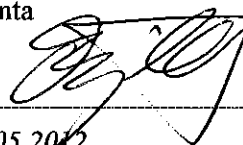
Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

*Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní
jednotkou*

Leoš Anderle



Ondřej Valenta



V Praze 10.05.2012

1. OBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika společnosti

| | |
|--|---|
| Obchodní firma: | Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. („Fond“) |
| Sídlo: | Ke Štvanici 656/3, 186 00 Praha 8 |
| Den zápisu do Obchodního rejstříku: | 21. října 2010 |
| Identifikační číslo: | 247 51 448 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570 |
| Předmět podnikání: | kolektivní investování - zejména zhodnocení aktiv prostřednictvím investic do nemovitostních společností, cenných papírů a obchodních podílů společností. |

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2011:

Členové představenstva

JUDr. Luděk Sekyra
Ing. Leoš Anderle
Ondřej Valenta

Předseda představenstva
Člen představenstva
Člen představenstva

Členové dozorčí rady

Libuše Sekyrová
MUDr. Věra Sekyrová Terzijská
Marie Prokúpková

Předseda dozorčí rady
Člen dozorčí rady
Člen dozorčí rady

Změny v obchodním rejstříku

V daném účetním období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 1. 2.2011 byl vymazán jako člen dozorčí rady ing. Alois Vyleta a zapsána jako členka dozorčí rady Marie Prokúpková.

Dne 1. 6. 2011 byl vymazán údaj o 2 000 000 ks (akcií na jméno) v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,00 Kč a byl zapsán údaj o 50 000 000 ks (akcií na jméno) v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,00 Kč.

Dne 1. 6. 2011 byl vymazán údaj o základním kapitálu ve výši 2 000 000,-- Kč a byl zapsán údaj o základním kapitálu ve výši 50 000 000,-- Kč. Dne 1.6.2011 byla zapsána společnost Convenio, uzavřený investiční fond, a.s., jako nástupnická společnost z projektu fúze sloučením obchodního jmění zanikající společnosti Rezidence Korunní, s.r.o., identifikační číslo 272 31950, se sídlem: Praha 8, Karlín, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00. Rozhodným dnem fúze byl 25.10.2010.

Organizační struktura

Fond je řízen výkonným ředitelem, který je současně předsedou představenstva. Přiměřeně dle dalšího rozvoje podnikatelské činnosti se také bude rozvíjet řídicí a organizační struktura.

Fond působí v místě sídla.

Vlastník fondu k 31.12.2011

Společnost Sekyra Group Real Estate, B.V., se sídlem: Praha 8 Karlín, Ke Štvanici 656/318, PSČ 186 00, vlastní 37 437 111 ks akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, které dohromady představují 74, 874% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Společnost LIVERA, s.r.o., identifikační číslo 276 46 556, se sídlem: Praha 8 Karlín, Ke Štvanici 656/318, PSČ 186 00, vlastní 12 562 889 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1 Kč, které dohromady představují 25, 126% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti.

Obhospodařující investiční společnost

Hanover Asset Management, investiční společnost, a.s.

Depozitář

UniCredit Bank Czech Republic a.s.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Minulé účetní období představuje údaje ze zahajovací rozvahy k 25.10.2010. Údaje ve výkazu zisku a ztráty v minulém období nejsou uváděny.

Údaje jsou v tis. Kč.

3. *DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY*

Účetní závěrka fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) *Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

b) *Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly*

Realizovatelné cenné papíry, akcie podílové listy a ostatní podíly jsou oceňovány reálnou hodnotou a zisky a ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“. Při prodeji je příslušný oceňovací rozdíl zachycen ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo z finančních operací“.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotu jako tržní, reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

c) *Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem*

Účasti s rozhodujícím vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém je Fond většinovým podílníkem. Fond má v tomto případě rozhodující vliv na řízení subjektu a plně kontroluje jeho činnost. Tento vliv vyplývá z podílu na základním kapitálu, nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Účasti s podstatným vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém má Fond nejméně 20% účast na jeho základním kapitálu. Fond má v tomto případě podstatný vliv na řízení subjektu, který vyplývá z podílu na základním kapitálu, nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou oceňovány reálnou hodnotou stanovenou kvalifikovaným odhadem se souhlasem depozitáře. Zisky/ztráty z tohoto ocenění se zachycují ve vlastním kapitálu v rámci položky „Oceňovací rozdíly“.

d) *Pohledávky*

Pohledávky jsou účtovány v pořizovacích cenách snížených o ztráty ze znehodnocení. Časové rozlišení úrokových výnosů je součástí účetní hodnoty těchto pohledávek.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho Fond stanovuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu ze znehodnocení. Pokud Fond přímo neodepíše část pohledávky odpovídající ztrátě ze znehodnocení, tvoří k této části pohledávky opravnou položku. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. Odpisy nedobytných pohledávek jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V případě odpisu pohledávky, ke které byla vytvořena opravná položka v plné výši, se o stejnou částku snižují opravné položky ve stejné položce výkazu zisku a ztráty. Výnosy z dříve odepsaných pohledávek jsou uvedeny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

Pohledávky, které fond nabyl a určil k obchodování, se oceňují reálnou hodnotou. Změny reálné hodnoty jsou vykázány v položce „zisk nebo ztráta z finančních operací“.

e) *Tvorba rezerv*

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost právní nebo věcná plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobně“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50%,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

f) *Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek*

Dlouhodobý hmotný majetek s hodnotou vyšší než 40 tis. Kč Fond odepisuje na základě odpisového plánu v závislosti na způsobu jeho využití (použitelnosti), jeho opotřebení, či ve vztahu k jeho výkonům. Fond se staví ke každému majetku individuálně. Dlouhodobý nehmotný majetek s hodnotou vyšší než 60 tis. Kč odepisuje na základě odpisového plánu v závislosti na jeho použitelnosti. Při přípravě odpisového plánu nehmotného majetku dbá zásady opatrnosti.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek v pořizovací ceně do 20 tis. Kč Fond účtuje rovnou do spotřeby.

g) *Přepočty cizích měn*

Fond používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty z přepočtu aktiv a pasiv, kromě majetkových účastí, jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

h) *Zdanění*

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce účtuje Fond v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

i) *Položky z jiného účetního období a změny účetních metod*

Položky z jiného účetního období než kam účetně patří a změny účetních metod jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování nákladů a výnosů minulých období, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

4. **ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD**

Fond v průběhu účetního období neprovedl změnu účetních metod.

5. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|---|------------|------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy z úvěrů | -- | -- |
| z běžných a termínovaných účtů | -- | 762 |
| Čistý úrokový výnos | -- | 762 |

6. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond v průběhu účetního období neměl žádné zaměstnance.

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|--------------------------------|------------|--------------|
| Mzdy a odměny zaměstnanců | -- | -- |
| Sociální a zdravotní pojištění | -- | -- |
| Ostatní náklady na zaměstnance | -- | -- |
| Celkem osobní náklady | -- | -- |
| Náklady na obhospodařování | -- | 560 |
| Náklady na depozitáře | -- | 328 |
| Náklady na audit | -- | 503 |
| Právní poradenství | -- | 700 |
| Účetní a daňové poradenství | -- | 609 |
| Ostatní | -- | 3 785 |
| Celkem | -- | 6 485 |

Průměrný počet členů statutárních orgánů Fondu byl následující:

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|------------------------------|------------|------------|
| Členové představenstva Fondu | 3 | 3 |
| Členové dozorčí rady | 3 | 3 |
| Celkem | 6 | 6 |

7. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY.

Fond nevykázal mimořádné výnosy a náklady.

8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| V tis. Kč | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|----------------|---------------|---------------|
| Pohledávky | -- | -- |
| Závazky | -- | 9 080 |
| Výnosy | -- | 1 206 |
| Náklady | -- | 38 594 |
| Půjčky přijaté | 42 140 | 44 793 |
| Celkem | 42 140 | 93 673 |

Tabulka zahrnuje veškeré transakce s následujícími spřízněnými osobami SG, a.s. a SGRE B.V. Během účetního období nedošlo k žádným transakcím se společností LIVERA, s.r.o.

9. ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM

k 1. 25.10.2010 a 31.12.2011

| Společnost | Sídlo | Předmět podnikání | Základní kapitál | Ostatní složky VK | Podíl na VK | Podíl na hlasovacích právech | Účetní (reálná hodnota) |
|---------------|-------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Celkem | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

10. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

k 25.10.2010 a 31.12.2011

| Společnost | Sídlo | Předmět podnikání | Základní kapitál | Ostatní složky VK | Podíl na VK | Podíl na hlasovacích právech | Účetní (reálná hodnota) |
|---------------|-------|-------------------|------------------|-------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Celkem | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

11. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ A HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

| | Zřizovací výdaje | Goodwill | Ostatní | Celkem |
|---|------------------|----------|---------|--------|
| Pořizovací cena k 25.10.2010 | -- | -- | -- | -- |
| Přírůstky | -- | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- | -- |
| K 31.12.2011 | -- | -- | -- | -- |
| Oprávký a opravné položky k 25.10.2010 | -- | -- | -- | -- |
| Roční odpisy | -- | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- | -- |
| Opravné položky | -- | -- | -- | -- |
| k 31.12.2011 | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatková cena k 31.12.2011 | -- | -- | -- | -- |

12. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

| | Pozemky a budovy pro provozní činnost | Ostatní | Celkem |
|---|--|---------|--------|
| Pořizovací cena k 25.10.2010 | -- | -- | -- |
| Přírůstky | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- |
| K 31.12.2011 | -- | -- | -- |
| Oprávký a opravné položky k 25.10.2010 | -- | -- | -- |
| Roční odpisy | -- | -- | -- |
| Úbytky | -- | -- | -- |
| Opravné položky | -- | -- | -- |
| k 31.12.2011 | -- | -- | -- |
| Zůstatková cena k 31.12.2011 | -- | -- | -- |

13. OSTATNÍ AKTIVA

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|--|------------------|----------------|
| Byty a nebytové prostory „Rezidence Korunní“ | 1 862 833 | 666 941 |
| Pohledávky za prodané byty | 3 191 | 28 999 |
| Zálohy na služby | -- | 5 152 |
| FÚ – DPH | 12 064 | -- |
| FÚ - daň z nemovitosti | 60 | -- |
| Celkem | 1 878 148 | 701 092 |

14. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|----------------|------------------|----------------|
| Komerční banka | 1 093 000 | 399 516 |
| Celkem | 1 093 000 | 399 516 |

| | Splatnost | Splátkový kalendář | Úroková sazba | Zůstatek 31.12.2010 | Splatno do 1 roku | Splatno od 1 do 5 let | Splatno v násled. letech |
|---------------------|------------|--------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| Komerční banka a.s. | 30.09.2012 | jednorázově | 1M PRÍBOR +1,3% | 399 516 | 399 516 | -- | -- |
| Celkem | | | | 399 516 | 399 516 | -- | -- |

Úvěr je zajištěn zástavní smlouvou k nemovitostem ze dne 29.7.2008, smlouvou o ručení společnosti Sekyra Group Real Estate B.V. ze dne 29.7.2008 do výše 170 500 tis. Kč, smlouvou o zástavě pohledávek ze dne 29.7.2008, smlouva o zástavě pohledávek ze dne 29.7.2008 – bankovní záruka ve výši 109 448 tis. Kč za Metrostav a.s.), smlouvou o zástavě pohledávky (běžný účet) ze dne 29.7.2008, zástavní smlouvou k nemovitostem ze dne 20.10.2009, smlouvou o zástavě cenných papírů (akcie Fondu v majetku společnosti LIVERA s.r.o.) ze dne 1.9.2011.

15. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|----------------------|----------------|---------------|
| SG B.V.-jistina | 36 434 | 37 284 |
| SG B.V. – úroky | 5 706 | 7 509 |
| Metrostav – zádržné | 102 984 | -- |
| COFINAS,Ltd –jistina | 45 381 | 51 071 |
| COFINAS,Ltd –úroky | 2 246 | -- |
| Celkem | 192 752 | 95 864 |

| | Splatnost | Úrok. sazba | Zůstatek 31.12.2010 | Splatno do 1 roku | Splatno od 1 do 5 let | Splatno v násled. letech |
|---------------|------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| 2011 | | | | | | |
| COFINAS,Ltd. | 30.09.2012 | 6% | 51 071 | 51 071 | -- | -- |
| SGRE B.V | 28.1.2014 | 4% | 44 793 | -- | 44 793 | -- |
| Celkem | -- | -- | 95 864 | 51 071 | 44 793 | -- |

16. OSTATNÍ PASIVA

| | 25/10/2010 | 31/12/2011 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Závazky z obchodního styku | 1 161 | 9 844 |
| Přijaté zálohy na byty | 13 950 | 105 |
| Přijaté zálohy na nájem | 3 399 | -- |
| Přijaté zálohy na byty | 428 264 | 31 303 |
| FÚ – daň z příjmu | -- | 10 482 |
| FÚ – DPH | 98 | 7 697 |
| FÚ – daň z převodu nemovitostí | -- | 180 |
| FÚ – daň z nemovitosti | -- | 5 |
| Dohadné účty pasivní | 10 797 | 27 349 |
| Ostatní závazky | -- | 12 034 |
| Celkem | 457 811 | 98 999 |

17. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

| | Základní kapitál | Emisní ážio | Celkem |
|---|------------------|-------------|--------|
| Zůstatek k 25.10.2010 | | | |
| 50 000 akcií o nominální hodnotě 1,- Kč | 50 000 | -- | 50 000 |
| Zůstatek k 31.12.2011 | 50 000 | -- | 50 000 |

18. NEROZDĚLENÝ ZISK Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

| | Základní kapitál | Ztráta běžného období | Nerozdělený zisk | Neuhrazená ztráta | Zákonný rezervní fond | Oceňovací rozdíl | Celkem |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------------------|------------------|----------|
| Zůstatek k 25.10.2010 | 50 000 | -- | 347 525 | -- | -- | -- | 397 525 |
| Přiděly fondům | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Ztráta běžného období | -- | -129 576 | -- | -- | -- | -- | -129 576 |
| Změna oceňovacích rozdílů z přecenění | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatek k 31.12.2011 | 50 000 | -129 576 | 347 525 | -- | -- | -- | 267 949 |

19. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

| | Realizovatelné cenné papíry | Zajišťovací deriváty | Čisté investice do účastí | Celkem |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|--------|
| Zůstatek k 25.10.2010 | -- | -- | -- | -- |
| Snížení | -- | -- | -- | -- |
| Zvýšení | -- | -- | -- | -- |
| Zůstatek k 31.12.2011 | -- | -- | -- | -- |

20. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

a) Splatná

Splatná daň z příjmů zahrnuje odhad daně za zdaňovací období 2011 ve výši 10 842 tis. Kč.

b) Odložená

Vykázané odložené daňové pohledávky a závazky

| | Pohledávky | | Závazky | | Rozdíl | |
|--------------------------------------|------------|------|---------|------|--------|------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Dlouhodobý majetek | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Zásoby | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Pohledávky | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Rezervy | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Daňové ztráty | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Odložená daňová pohledávka/(závazek) | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 3 (h) byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 5%.

21. FINANČNÍ NÁSTROJE- TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn, apod. dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené.

Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu fondu.

22. *FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO*

Úvěrové riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému úvěrovému riziku.

23. *FINANČNÍ NÁSTROJE - OPERAČNÍ, PRÁVNÍ A OSTATNÍ RIZIKA*

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je kolektivní investování v souladu se zákonem č. 189/2004 Sb. O kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice fondu realizovány v souladu s platným statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu, kterým je Deutsche Bank Aktiengesellschaft, na základě smlouvy o výkonu činnosti depozitáře.

24. *ZÁVAZKY A POHEDÁVKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE*

Přijatá bankovní záruka ve výši 20 000 tis. Kč vystavená bankou UniCreditBank za jejího klienta Metrostav a.s. ze dne 30.11.2011, platná do 30.6.2016.

25. *VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY*

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Fondu známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12.2011.

Příloha č. 3 k výroční zprávě

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích

V souladu s § 66a odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, představenstvo společnosti **Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.**, IČ: 247 51 448, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16570 (dále jen „Convenio“), zpracovalo za účetní období 2011 tuto zprávu o vztazích.

Společnost **Convenio** je ovládána společnostmi **Sekyra Group Real Estate B.V.**, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, a **LIVERA, s.r.o.**, IČ: 276 46 556, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, která je ovládána společností **Sekyra Group Real Estate B.V.** Společnost **Sekyra Group Real Estate B.V.** je ovládána společností **Sekyra Group Real Estate N.V.**, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00. Společnost **Sekyra Group Real Estate N.V.** je ovládána **Dr. Lud'kem Sekyrou**.

Dalšími osobami ovládanými Dr. Lud'kem Sekyrou nebo osobami blízkými (ať již přímo nebo nepřímo, právně nebo fakticky) jsou:

- **Sekyra Group, a.s.**, IČ: 639 98 611, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3442
- **Allafon Holding II N.V.**, se sídlem Kingsfordweg 151, 1043GR Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku Podnikatelské a průmyslové komory v Amsterdamu pod č. 34142065
- **CS Centrum Praha, a.s.**, IČ: 271 92 105, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9639
- **Konsorcium Rohan, s.r.o.**, IČ: 278 93 669, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 124763
- **Rezidence Korunní, s.r.o.**, IČ: 272 31 950, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 106314 (*do 25.října 2010*)
- **Riverside Apartments, s.r.o.**, IČ: 261 95 615, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78756
- **SG Investment, s.r.o.**, IČ: 267 48 967, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91300
- **SG West Building, s.r.o.**, IČ: 274 49 611, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112765
- **Smíchov development II. s.r.o.**, IČ: 281 64 164, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129862 (*obchodní podíl 50 %*)
- **Tandem One, s.r.o.**, IČ: 278 78 589, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 123642

- **Tandem Two, s.r.o.**, IČ: 274 49 190, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112762
- **Four Key, SE**, IČ: 246 92 468, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 239 *(od 1. července 2010)*
- **BelariePark II, a.s.**, IČ: 247 56 628, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16610 *(od 1. listopadu 2010)*
- **České nemovitosti, a.s.**, IČ: 250 59 688, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4109
- **DUODOM, spol. s r.o.**, IČ: 496 85 520, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 23496
- **Malešická II, a.s.**, IČ: 247 56 652, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16612 *(od 1. listopadu 2010)*
- **Nové Tuhnice, s.r.o.**, IČ: 247 56 687, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171763 *(od 1. listopadu 2010)*
- **PENTADOM, spol. s r.o.**, IČ: 271 74 191, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 101943
- **Počernice I, s.r.o.**, IČ: 247 56 733, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171766 *(od 1. listopadu 2010)*
- **Počernice II, s.r.o.**, IČ: 247 56 750, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 171767 *(od 1. listopadu 2010)*
- **QUATRODOM, spol. s r.o.**, IČ: 271 75 791, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102066
- **Vinořská, spol. s r.o.**, IČ: 270 63 976, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 93624 *(od 16. února 2010)*
- **Vinořský dvůr, s.r.o.**, IČ: 246 81 059, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 165641 *(od 17. května 2010)*
- **IGY2 Development, s.r.o.**, IČ: 261 97 545, se sídlem Praha 2, Jiráskovo náměstí 1981/6, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78940 *(obchodní podíl 50 %)*
- **Světlík Development, s.r.o. v likvidaci**, IČ: 261 93 001, se sídlem Praha 2, Jiráskovo náměstí 1981/6, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78538 *(obchodní podíl 50 %)*
- **Starohorská Development, s.r.o.**, IČ: 35 889 195, se sídlem Bratislava, Staré Grunty 24, PSČ 841 04, Slovenská republika, zapsaná v obchodním rejstříku Okresního soudu Bratislava I, oddíl Sro, vložka 32045/B *(obchodní podíl 50 %)*
- **Hirzo & CIE Limited**, se sídlem C/o Citeo (Mauritius) Limited, 9th floor, Medine Mews, La Chaussee Street, Port Louis, Mauritius, identifikační číslo: 54078/C2/GBL

- **CEE Holdings N.V.**, se sídlem De Ruyterkade 62, Willemstad, Curacao, Nizozemské Antily, identifikační číslo: 97386 (0)
- **SGR Holdings Ltd.**, se sídlem Kolokotroni & Chrysorrogiatissis, P.C. 3040, Limassol, Kypr, identifikační číslo: 200852
- **SGR Infrastructure B.V.**, se sídlem Locatellikade 1 Parnassustrn, 1076AZ Amsterdam, Nizozemské království, identifikační číslo: 34117294
- **SG Infrastructure, s.r.o.**, IČ: 276 46 530, se sídlem Praha 1, Revoluční 655/1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121294
- **BRISOT, s.r.o.**, IČ: 276 46 696, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 121310
- **Dassel, s.r.o.**, IČ: 250 95 803, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 49286
- **Golf Vinoř, a.s.**, IČ: 273 62 655, se sídlem Praha 4, Mezi vodami 205, PSČ 143 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10066
- **Sekyra Property Holding, s.r.o. v likvidaci**, IČ: 615 02 146, se sídlem Praha 2, U Zvonařky 9, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 30867
- **EMA ROCHOVÁ, s.r.o.**, IČ: 614 67 987, se sídlem Praha 2, U Zvonařky 9, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 29564
- **Rezidence Hřebenky, s.r.o.**, IČ: 281 69 026, se sídlem Praha 1, Nové Město, Vodičkova 710/31, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 130211
- **EPISTEME, a.s.**, IČ: 618 60 379, se sídlem Praha 4, Nusle, Vlastislavova čp. 578/12, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2933
- **EASTERN INVESTMENT, s.r.o. "v likvidaci"**, IČ: 472 37 384, se sídlem Praha 4, Krč, Krčská 511/51, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24244
- **JAP - servis spol. s r.o. - v likvidaci**, IČ: 447 95 408, se sídlem Brno, Františkánská 17, PSČ 602 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 35200
- **Pražská správní společnost, s.r.o. v likvidaci**, IČ: 261 51 171, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 74793 do (23.března 2011)
- **RADLER Invest s.r.o.**, IČ: 268 09 729, se sídlem Ostrava, Janovského 2423/2, PSČ 702 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25613
- **MORRIS CAPITAL PARTNERS LC**, se sídlem 7803 Blue Spring Dr, Land O Lakes, FL 34637, Spojené Státy Americké, registrační číslo: L99000001462
- **LUSE Group, a.s.**, IČ: 618 58 102, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2673
- **SGR INTERNATIONAL LTD.**, se sídlem London W1B 3BH, Office 404, 4th Floor, Albany House, Regent Street 324/326, Spojené království Velké Británie a Severního Irska, identifikační číslo: 05505097

- **epstein & partner CHODOV, a.s.**, IČ: 261 69 444, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6500
- **Opatov Park, a.s.**, IČ: 289 61 161, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15558
- **Property Market, s.r.o. "v likvidaci"**, IČ: 274 11 788, se sídlem Praha 1, Truhlářská 13-15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 111064 (*do 10.března 2011*)
- **PARKHOTEL Praha, s.r.o.**, IČ: 273 85 698, se sídlem Praha 7, Veletržní 1502/20, PSČ 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115550
- **SG International, s.r.o. "v likvidaci"**, IČ: 466 83 852, se sídlem Praha 1, Nové Město, Truhlářská 13-15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 116298 (*do 11.března 2011*)
- **SG Mountain Resort, s.r.o.**, IČ: 276 07 372, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118502
- **SGRE One, a.s.**, IČ: 267 77 614, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8212
- **WANICI LIMITED**, se sídlem Nicosia, Themistokli Dervi 48, P.C. 1066, Kyperská republika, identifikační číslo: HE 146386
- **ANTER, s.r.o.**, IČ: 271 35 977, se sídlem Praha 1, Truhlářská 1103-1104/13-15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 98975
- **BC Reco, s.r.o.**, IČ: 273 67 142, se sídlem Praha 1, Truhlářská 1104/13-1103/15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 108776
- **DEJVICE-CENTER, a.s.**, IČ: 261 95 542, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6689
- **Interpoint, spol. s r.o.**, IČ: 261 92 551, se sídlem Praha 1, Truhlářská 13-15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78498
- **Pankrác Development, s.r.o.**, IČ: 274 17 352, se sídlem Praha 1, Truhlářská 1104/13-1103/15, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 112007
- **SG Kofir, s.r.o.**, IČ: 275 72 668, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114914
- **Sport Centrum Pankrác, s.r.o.**, IČ: 275 63 286, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 114535
- **VIREST, s.r.o., v likvidaci**, IČ: 453 11 498, se sídlem Praha 4, Krčská 511/51, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 8800 (*do 31.března 2010*)
- **WW Promotion, s.r.o.**, IČ: 279 58 990, se sídlem Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 129465

- **VINCOLIA, a.s.**, IČ: 247 58 078, se sídlem Praha 8, Ke Štvanici 656/3, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16623

(dále jen „*Společnosti ovládané Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými*“)

1. Smlouvy uzavřené mezi společnostmi Convenio a společnostmi ovládanými Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými za účetní období od 01.01.2011 do 31.12.2011.

| Datum uzavření | Název smlouvy | Smluvní strany |
|----------------|---------------|----------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

2. Plnění poskytnutá v roce 2011 mezi společnostmi Convenio na jedné straně a společnostmi ovládanými Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými a jejich protiplnění.

Případná plnění poskytnutá v roce 2011 mezi společnostmi Convenio a výše uvedenými osobami a jejich protiplnění jsou uvedena v příloze účetní závěrky. Veškerá plnění a protiplnění byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek.

3. Jiné právní úkony, které byly učiněny společnostmi Convenio v zájmu společností ovládaných Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými.

Představenstvo společnosti Convenio prohlašuje, že společnostmi Convenio nebyly v účetním období 2011 učiněny v zájmu výše uvedených osob jiné právní úkony mimo rámec právních úkonů v rámci běžného obchodního styku, popř. právních úkonů uskutečněných společnostmi Convenio v rámci běžného výkonu práv.

4. Ostatní opatření, která byla učiněna v roce 2011 společnostmi Convenio v zájmu nebo na popud společností ovládaných Dr. Ludškem Sekyrou nebo osobami blízkými, jejich výhody a nevýhody.

Představenstvo společnosti Convenio prohlašuje, že společnostmi Convenio nebyla v účetním období od 01.01.2011 do 31.12. 2011 v zájmu nebo na popud výše uvedených osob přijata nebo uskutečněna žádná opatření mimo rámec běžného obchodního styku, popř. mimo rámec běžného výkonu práv.

5. Újma společnosti Convenio z výše uvedených smluv a opatření

Představenstvo společnosti Convenio prohlašuje, že z výše uvedených smluv a opatření nevznikla společnosti Convenio žádná újma.

V Praze, dne 30. března 2012

**Convenio,
uzavřený investiční fond, a.s.**



.....
Leoš Anderle
člen představenstva

**Convenio,
uzavřený investiční fond, a.s.**



.....
Ondřej Valenta
člen představenstva

Příloha č. 4 k výroční zprávě

ZPRÁVA AUDITORA



NSG Morison

Independent Member of Morison International

NSG Morison audit s.r.o., Jakubská 2, 110 00 Praha 1, CZ

T +420 224 800 930 F +420 224 810 360

E audit@nsgmorison.cz

IČ 257 40 415 DIČ CZ 699 000 888

www.nsgmorison.cz

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI

Convenio, uzavřený investiční fond, a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Ke Štvanici 656/3

186 00, Praha 8

IČ: 247 51 448

Zpráva o účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za období od 25.10.2010 do 31. 12. 2011 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz.

Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. k 31.12.2011 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2012 v souladu s českými účetními předpisy.

Zpráva o prověření zprávy o vztazích

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. za období od 1.1.2011 do 31.12.2011. Za tuto zprávu o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší odpovědností je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním auditorským standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné věcné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. za období od 1.1.2011 do 31.12.2011.

Zpráva o ověření výroční zprávy

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. za období od 1.1.2011 do 31.12.2011 s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě námi provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

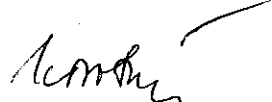
Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Convenio, uzavřený investiční fond, a.s. ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 10.05.2012


Ing. Daniela Fojtíková

Auditor

Číslo auditorského oprávnění 1920


Ing. František Novotný
Jednatel společnostiNSG Morison audit s.r.o.
Jakubská 2, Praha 1

Číslo auditorského oprávnění 322

