



# Pololetní zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával.....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....	7
d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu fondu .....	7
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	7
f) Vliv pandemie COVID-19.....	8
g) Vliv a rizika spojené s konfliktem na Ukrajině .....	8
h) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	10
Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů .....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2022 .....	13
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	14
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	15

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2021 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2021.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	U Sluncové 666/12a, 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:	469 864 tis. Kč (k 30. 6. 2022)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	138 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	469 726 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	<b>listinný cenný papír</b>
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2022	20 000 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008041530
Počet akcií k 30. 6. 2022	47 105 529 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Od 24.7.2017 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO PIA SICAV
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042777
Počet akcií k 30. 6. 2022	24 457 202 ks

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

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

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu zejména poskytování úvěrů a investice do nemovitostí. Portfolio fondu představují pohledávky z poskytnutých úvěrů a to 83,60 % z celkového objemu aktiv.

### d) Majetkové účasti ve společnostech v portfoliu fondu

Fond nemá žádné významné majetkové účasti

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

průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

#### f) Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

#### g) Vliv a rizika spojené s konfliktem na Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace, především cen surovin a energií
- protinflační opatření ČNB vedoucí ke zvyšování cen financování reálných projektů

Tato rizika můžou mít za následek:

- Ohrožení termínů dokončení financovaných projektů v důsledku problémů s dostupností materiálu, pracovních sil a s růstem jeho cen.
- Důsledek zvyšování úrokových sazeb – snížení kupní síly a tím menší počet klientů a tím riziko na straně prodeje u projektů.
- Pro Fond by se **mohlo** jednat o ohrožení návratnosti půjček.

Fond má pevně stanoveny zásady hospodaření a upozorňuje investory na rizikový profil. Pohledávky fondu jsou rozptýleny mezi více dlužníků s různými splatnostmi. Fond již ve své historii reagoval na aktuální situaci na trhu a vytvářel smluvní dodatky k úvěrovým smlouvám. Své pohledávky tak přizpůsobil aktuálním podmínkám. Fond těží ze zázemí a zkušeností významné developerské skupiny Sekyra Group, která vlastní kvalitní nemovitostní projekty. Každá jednotlivá investiční transakce Fondu podléhá zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu. Dále je riziko v developerských projektech ošetřeno především fixací cen v rámci dodavatelských smluvních vztahů.

#### Charakter Fondu

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

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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



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

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

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

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. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů, nicméně vzhledem k charakteru investic Fondu by měl být rozsah takového výpadku velmi omezený.

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

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

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

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

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

příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto neočekává významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

### Provozní rizika

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

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

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu na Ukrajině 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.

## h) Alternativní výkonnostní ukazatele

### Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů

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

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

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

#### Kapitálově spřízněné strany

Osobou ovládající je společnost Sekyra Group Real Estate SE se sídlem U Sluncové 666/12a, Praha 8, která má 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby.

Konečný vlastník společnosti je JUDr. Luděk Sekyra.

#### Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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

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

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

Na základě dohody o podřízenosti dluhu ze dne 10.3.2020 mezi Fondem, Belárie Real Estate, s.r.o. a bankou UNICREDIT je pohledávka Fondu za Belárie Real Estate, s.r.o. v hodnotě 79 286 tis. Kč splatná v roce 2022 podřízena bankovnímu úvěru dlužníka. Tato položka byla k datu vydání pololetní zprávy vypořádána.

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

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

- Smíchov Eight s.r.o. ve výši 5 368 tis. Kč.
- Smíchov Ten s.r.o. ve výši 3 100 tis. Kč.
- Rohansis, SE ve výši 52 tis. Kč

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

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

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

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

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

V odpovídajícím období předchozího roku došlo k čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností:

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

Ve sledovaném období došlo k postoupení pohledávky ke společnosti:

- ASCIA HOLDING LIMITED ve výši 36 812 tis. Kč

Ve sledovaném období došlo k uzavření závazkového vztahu ke společnosti:

- ASCIA HOLDING LIMITED ve výši 50 000 tis. Kč

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

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

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2022

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

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30.červnu 2022

(v tis. Kč)

	Poznámka	30. 06. 2022	31. 12. 2021
<b>AKTIVA neinvestiční</b>			
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva</b>			
Peníze a peněžní ekvivalenty	9.5.	138	138
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>AKTIVA investiční</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	9.1	50 000	50 000
Dlouhodobé úvěry	9.2	533 831	478 310
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>583 831</b>	<b>528 310</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Krátkodobé úvěry	9.2.	18 390	100 687
Obchodní a jiné pohledávky	9.3.	14	14
Peníze a peněžní ekvivalenty	9.5.	58 143	18 186
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>76 547</b>	<b>118 887</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>660 378</b>	<b>647 197</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>660 516</b>	<b>647 335</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY neinvestiční</b>			
<b>Vlastní kapitál neinvestiční</b>			
Zapisovaný základní kapitál	9.6.	100	100
Nerozdělené výsledky	9.6.	38	38
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Investiční závazky</b>			
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Úvěry a zápůjčky	9.7.	16 378	15 936
Obchodní a jiné závazky	9.8.	170 079	166 856
Odložený daňový závazek	9.9.	570	339
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>187 027</b>	<b>183 131</b>

**Krátkodobé závazky**

Obchodní a jiné závazky	9.8.	2 193	1 686
Daňové závazky	9.4.	1 432	203
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>3 625</b>	<b>1 889</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>190 652</b>	<b>185 020</b>
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	9.10.	469 726	462 177
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>660 378</b>	<b>647 197</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>660 516</b>	<b>647 335</b>
Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA		1,2832	1,2515
Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA		9,3056	9,1617

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2022  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2022	1-6/2021
Tržby	10.1	1	1
<b>Marže</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
Správní a všeobecné náklady	10.2	-999	-955
Úrokové náklady	10.3	-5 072	-2 033
Úrokové výnosy	10.3	15 656	14 584
Ostatní finanční náklady	10.3	-63	-74
Změna reálné hodnoty	10.4	274	557
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>9 797</b>	<b>12 080</b>
Daň ze zisku	10.5	-2 248	-70
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>7 549</b>	<b>12 010</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>7 549</b>	<b>12 010</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Zisk byl za období 1-6/2021 a 1-6/2022 dosažen pouze investiční činností.



Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz peněžních toků (neauditovaný)  
 k 30.červnu 2022  
 (v tis. Kč)

	1-6/2022	1-6/2021
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>		
Zisk za období	0	0
Úpravy o:		
Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	7 549	12 010
Daňový náklad	2 248	70
Úrokové výnosy	-15 656	-14 584
Úrokové náklady	5 072	2 033
Odpisy a výsledky z prodeje dlouhodobého majetku	-	-
Změny z přecenění	-	-
Změna reálné hodnoty	-274	557
	-1 061	86
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-	-17
Změna stavu obchodních a jiných závazků	5 191	110 163
	4 130	110 232
Zaplacené daně ze zisku	-2 248	-70
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	1 882	110 162
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	21 167	-94 604
Přijaté úroky	21 538	2 314
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>	42 705	-92 290
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>		
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	-4 630	-315
Zaplacené úroky	-	-
Emise investičních akcií	-	-
Odkupy investičních akcií	-	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	-4 630	-315
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	39 957	17 557
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	18 324	1 258
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	58 281	18 815

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

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup (neauditovaný)  
k 30.červnu 2022

(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2022	1-6/2021
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		462 177	414 278
Příjem z vydaných investičních akcií		0	0
Splacení investičních akcií		0	0
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		7 549	12 010
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30.červnu</b>		<b>469 726</b>	<b>426 288</b>

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního, neauditovaný)  
 k 30.červnu 2022  
 (v tis. Kč)

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

	Zapisovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2021	100	38	138
Změny v období 1-6/2021			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 30.červnu 2021	100	38	138

Příloha mezitímní účetní závěrky za období končící 30. června 2022 (nekonsolidovaná, neauditovaná)

## 1. Obecné informace

### Vznik a charakteristika společnosti

Obchodní firma:	Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo společnosti:	U Sluncové 666/12a, 186 00 Praha 8 – Karlín
Den zápisu do obchodního rejstříku:	21. října 2010
Identifikační číslo:	247 51 448
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Zapsána do obchodního rejstříku: 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. – 30. 6.2022
Orgány společnosti k 30.červnu 2022:	
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: 1. ledna 2021

**Člen dozorčí rady**

Ing. LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975  
Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Změny v obchodním rejstříku**

Za sledované období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

**Vlastník Fondu k 30.06.2022**

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

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

Konečný vlastník Fondu je JUDr. LUDĚK SEKYRA.

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

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

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČO: 275 90 241

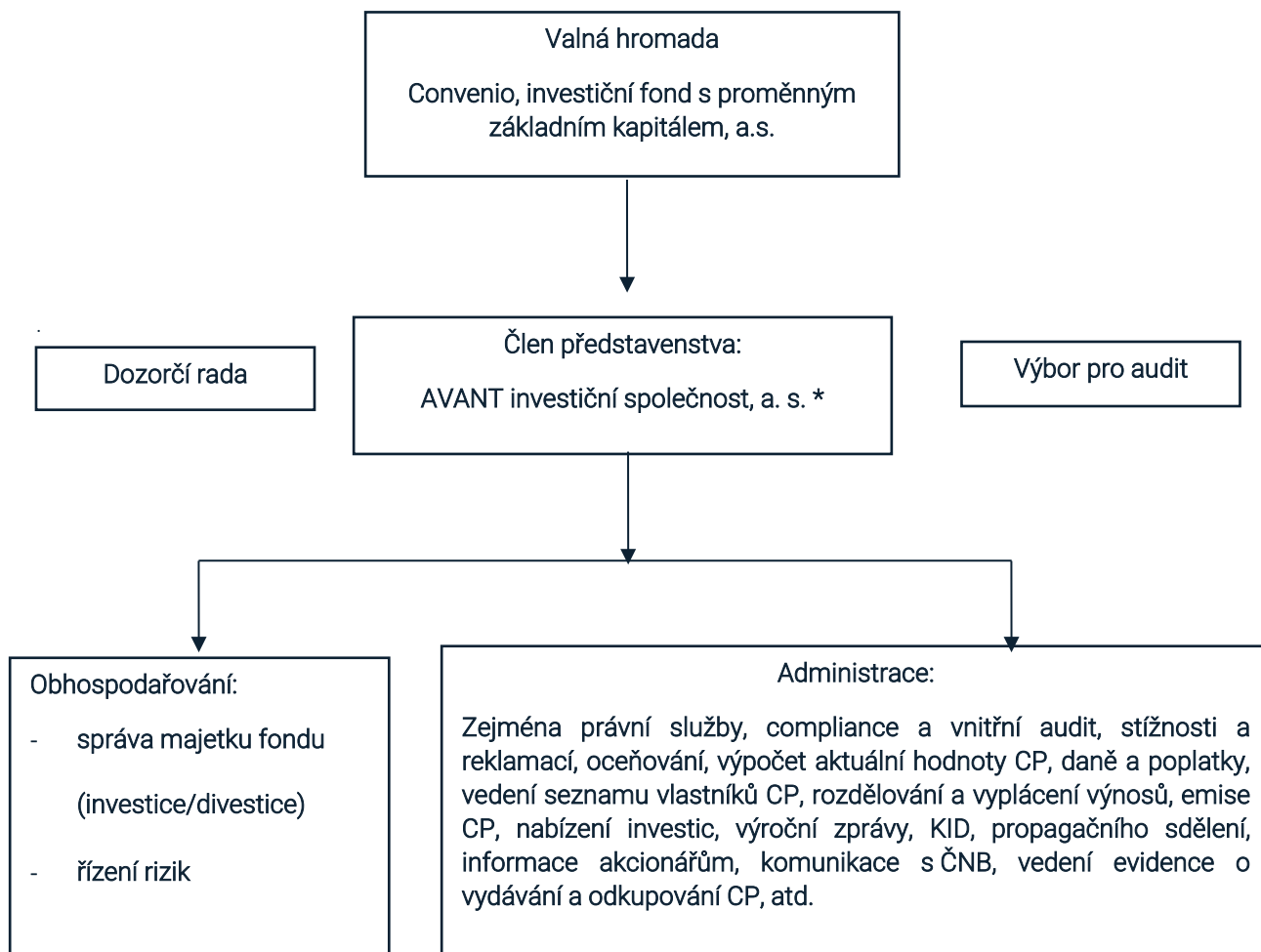
**Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu**

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

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

## Organizační struktura

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



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 01. 10. 2020 Fond působí v místě sídla.

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2022 a končící 30.června 2022.

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do nemovitostí, nemovitostních společností, cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu k 30. červnu 2022, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30.června 2022.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 3. Funkční měna a prezentační měna

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

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. Používané účetní metody

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

## 5.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 30.6.2022</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	58 281	-	-	58 281
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	552 221	-	552 221
Přijaté půjčky a úvěry	-	16 378	-	16 378
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	172 272	-	-	172 272

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2021</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 324	-	-	18 324
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	578 997	-	578 997
Přijaté půjčky a úvěry	-	15 936	-	15 936
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	168 542	-	-	168 542

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

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

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

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

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



## 6.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

### Exit strategie

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

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

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

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

#### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

#### Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

## 6.2. Struktura účetních výkazů

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

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

## 6.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

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

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

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

## 7. Vykazování podle segmentů

Z hlediska území jsou všechny operace Fondu v České republice.

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

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

Ve sledovaném období byly výnosy Fondu tvořeny z 99,98% výnosy z portfolia pohledávek, zisk v 99,98 % výši plynul také z portfolia pohledávek. Dále portfolio pohledávek představuje 83,60 % celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 8,82 % a asi 7,57 % je investice do nemovitostí (pozemek s očekávaným budoucím zhodnocením). Ve sledovaném období tvoří tedy portfolio pohledávek hlavní část výnosů, zisku i aktiv.

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

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

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

v tis.Kč	30.6.2022				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	552 221	-	50 000	58 295	660 516
Celkové závazky	185 980	-	-	4 672	190 652
Tržby development	-	1	-	-	1
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-999	-999
Úrokové a ostatní finanční výnosy	15 656	-	-	-	15 656
Úrokové a ostatní finanční náklady	-5 072	-	-	-63	-5 135
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	274	-	-	-	274
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	10 858	1	-	-1 062	9 797
Daň	-2 301	-	-	53	-2 248
Ostatní	-	-	-	-	0
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>8 557</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-1 009</b>	<b>7 549</b>

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

## 8. Ostatní

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

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

### Komentáře k účetním výkazům

## 9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 9.1. Investice do nemovitostí

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

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

Reálná hodnota těchto pozemků se dle statutu Fondu oceňuje jednou ročně na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem. Tato hodnota je platná po celý následující rok.

v tis. Kč	30.6.2022	31. 12. 2021
Stav k 1. lednu	50 000	46 000
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	-	4 000
<b>Stav k 31. prosinci</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

v tis. Kč	30. 6. 2022	31. 12. 2021
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	17 000	17 000
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## 9.2. Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva dlouhodobého a krátkodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku. Průměrná úroková sazba těchto úvěrů je za období 1-6/2022 ve výši 6,47 % p. a. V roce 2021 byla průměrná úroková sazba těchto úvěrů ve výši 6,20 % p. a.

Ve sledovaném období nedošlo k prodloužení splatnosti stávajících úvěrů.

Fond ve sledovaném období uzavřel nové smlouvy se společností Konsorcium Rohan, s.r.o. s úvěrovým rámcem 9 125 tis. Kč, Smíchov OLOW 1, s.r.o. s úvěrovým rámcem 5 275 tis. Kč, Smíchov OLOW 2, s.r.o. s úvěrovým rámcem 5 133 tis. Kč, Smíchov OLHR, s.r.o. s úvěrovým rámcem 4 055 tis. Kč, Smíchov OLOE s.r.o. s úvěrovým rámcem 3 250 tis. Kč HROTANO CZECH, s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 109 tis. Kč Smíchov Infra, s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 193 tis. Kč, Smíchov Campus s.r.o. s úvěrovým rámcem 1 400 tis. Kč, Smíchov Seven s.r.o. s úvěrovým rámcem 4 343 tis. Kč, Smíchov Eight s.r.o. s úvěrovým rámcem 5 368 tis. Kč, Smíchov Ten s.r.o. s úvěrovým rámcem 3 100 tis. Kč Rohansis, SE s úvěrovým rámcem 52 tis. Kč.

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček. Sekyra Group, a.s. a Na Knížecí Office, s.r.o. a k úplnému splacení Belárie Real Estate, s.r.o.

Příslušenství k úvěrům je splatné spolu s jistinou. Vzhledem k této skutečnosti byly úroky naběhlé do 30.06.2022 diskontovány na současnou hodnotu, která zohledňuje současné úrokové sazby na trhu a také výši kreditního rizika.

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

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

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

Na základě dohody o podřízenosti dluhu ze dne 10.3.2020 mezi Fondem, Belárie Real Estate, s.r.o. a bankou UNICREDIT je pohledávka Fondu za Belárie Real Estate, s.r.o. v hodnotě 79 286 tis. Kč splatná v roce 2022 podřízena bankovnímu úvěru dlužníka. Tato částka byla 3/2022 splacena.

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

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

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

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

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

Splatnost pohledávek z půjček včetně úroků je sjednána podle plánovaného dokončení projektů, které Fond nemůže plně ovlivnit. Pokud dojde k takovému posunu termínu projektu, očekává aktuálně vedení vyšší výnosy z pohledávky pro Fond. K datu sestavení mezitímní účetní závěrky se byla rizikovost zohledněná snížením reálné hodnoty projektu ve výši 1 030 tis. Kč, což představuje zpřesnění výši 3 % z dlužné částky daného projektu.

Fond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu mezitímní účetní závěrky, jako krátkodobé. Ostatní úvěry a výpůjčky, které byly re-klasifikované jako dlouhodobé, byly přepočítány aktualizovanou diskontní sazbou v rozmezí od 6-12 % p.a. v závislosti na typu úvěru.

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

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	18 390	100 687
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>18 390</b>	<b>100 687</b>
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápujčkám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>18 390</b>	<b>100 687</b>

**Dlouhodobé**

v tis. Kč	30.6.2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	584 105	477 280
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>584 105</b>	<b>477 280</b>
Snížení/Zvýšení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-274	1 030
<b>Celkem</b>	<b>583 831</b>	<b>478 310</b>

**9.3. Obchodní a jiné pohledávky**

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

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

Detaily jsou uvedeny v bodu 10 jako transakce se spřízněnými osobami.

Fond eviduje pohledávky z obchodních vztahů v celkové hodnotě 13 107 tis. Kč (2021 - 13 107 tis. Kč) z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 13 093 tis. Kč (2021 -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	30.06.2022	31. 12. 2021
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	-	-
Ostatní pohledávky za třetími stranami	13 093	13 093
Ostatní pohledávky	--	--
Příjmy příštích období	14	14
<b>Celkem</b>	<b>13 107</b>	<b>13 107</b>
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-13 093	-13 093
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

Fond neeviduje žádné dlouhodobé obchodní pohledávky.

**9.4. Daňové pohledávky/závazky**
**Krátkodobé**

v tis. Kč	30.06.2022	31. 12. 2021
Daňové pohledávky/závazky – DPH	-	-
Daňové pohledávky/závazky – Daň z příjmů právnických osob	-1 432	-203
<b>Celkem</b>	<b>-1 432</b>	<b>-203</b>

Ke konci sledovaného období eviduje Fond daňový závazek z titulu splatné daně za Finančním úřadem. V roce 2021 byla vytvořena rezerva, která byla v rámci vykazování ponížena o zálohy. Rezerva převyšuje zálohy na daň, a proto je vykázán celkově daňový závazek.

## 9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30.6.2022 činí 58 281 tis. Kč (2021: 18 324 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 30.6.2022 činí 58 143 tis. Kč (2021: 18 186 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 138 tis. Kč (2021: 138 tis. Kč).

## 9.6. Vlastní kapitál

### 9.6.1. Základní kapitál

K 30.6.2022 vykazuje Fond plně splacený zapisovaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, který je rozvržen na 20 000 kusů zakladatelských kusových akcií. Tyto zakladatelské akcie nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Akcie byly plně splaceny.

### 9.6.2. Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu v celkové výši 38 tis. Kč (2021: 38 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

## 9.7. Přijaté úvěry a zápůjčky

Ve sledovaném období nedošlo u přijatých úvěrů a zápůjček k žádným změnám.

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

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30.06.2022	31. 12. 2021
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	16 378	15 936
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	-	-
<b>Celkem</b>	<b>16 378</b>	<b>15 936</b>

## 9.8. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

Ve sledovaném období nedošlo u ostatních závazků za spřízněnými osobami k žádným změnám. U dlouhodobých závazků došlo k opětovnému vyhodnocení sazeb pro diskont a přepočítány na současnou hodnotu.



Ostatní závazky za třetími stranami zahrnují závazky z titulu stavebních dodávek včetně pozastávek (zádržného) s odloženou splatností. Tyto závazky patří do kategorie obchodních závazků, které souvisejí s provozními náklady, jsou součástí pracovního kapitálu používaného během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, i když jsou splatné za více než dvanáct měsíců po rozvahovém dni.

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

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

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30.06.2022	31. 12. 2021
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	169 602	166 379
Ostatní závazky	477	477
<b>Dlouhodobé ostatní závazky Celkem</b>	<b>170 079</b>	<b>166 856</b>

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30.06.2022	31. 12. 2021
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	59	60
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	13	462
Závazky vůči akcionářům	1 000	-
Ostatní závazky za třetími stranami	1 121	1 121
Závazky vůči zaměstnancům	0	43
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>2 193</b>	<b>1 686</b>

#### 9.9. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	30.06.2022	31. 12. 2021
Celkový odložený daňový závazek	570	339
<b>Z toho:</b> Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	595	755
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	-532	-462
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty Investic do nemovitosti	507	46
<b>Celkem</b>	<b>570</b>	<b>339</b>

V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2022–5 %).

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

##### 9.10.1. Vydané investiční akcie

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

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

Investičními akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy.

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

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

Pro odkup akcií jsou stanoveny lhůty:

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

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

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

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

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

V celých jednotkách	1-6/2022	2021
Hodnota investiční akcie PIA	1,2832	1,2515
Hodnota investiční akcie VIA	9,3056	9,1617
Počet investičních akcií PIA na začátku období	24 457 202	27 000 000
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	2 457 202
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	24 457 202	-5 000 000
Počet investičních akcií PIA na konci období	47 105 529	24 457 202
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

Hlavní držitelé investičních akcií prohlásili Fondu, že nebudou požadovat odkup akcií Fondem do 31.12. 2022. Ve sledovaném období fond eviduje žádost o jeden odkup Prioritních investičních akcií ve výši 3.153.081, - Kč a jeden úpis Prioritních investičních akcií v celkovém objemu 1.000.000, -

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

Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění v celkové výši 7 549 tis. Kč (1-6/2021: 12 010 tis. Kč) zahrnuje výsledek hospodaření běžného účetního období připadajícího na držitele investičních akcií.

## 10. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

### 10.1. Tržby a náklady k tržbám

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

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

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

#### Tržby

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Tržby z prodeje bytů	-	-
Tržby z poskytování služeb	1	1
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 10.2. Správní a všeobecné náklady

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

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou ze dne 24.8.2020, kterou ke konci sledovaného období vykonával CYRRUS, a.s.

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

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Náklady na odměny statutárního auditu	29	4
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	29	4
Právní a notářské služby	21	27
Odměna za výkon obhospodařování	305	244
Služby depozitáře	212	272
Účetnictví	294	294
Poradenství	54	20
Ostatní správní náklady	84	94
<b>Celkem</b>	<b>999</b>	<b>955</b>

### 10.3. Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 442 tis. Kč (1-6/2021: 32 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 15 656 tis. Kč (1-6/2021: 14 584 tis. Kč).

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

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

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Úrokové náklady	-5 072	-2 033
Úrokový výnosy	15 656	14 584
Ostatní finanční výsledek	-63	-74
<b>Celkem</b>	<b>10 521</b>	<b>12 477</b>

### 10.4. Změna reálné hodnoty majetku

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

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Změna reálné hodnoty pozemků	-	-
Změna reálné hodnoty úvěrů k projektům	274	557
<b>Celkem</b>	<b>274</b>	<b>557</b>

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

### 10.5. Daně ze zisku

#### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2022	1-6/2021
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	2 016	-
Splatná daň minulých let	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	232	70
<b>Celkem</b>	<b>2 248</b>	<b>70</b>

#### Splatná daň

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

**Odložená daň**

v tis. Kč	30.6. 2022	30.6.2021
Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	-161	127
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	-70	-197
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty investic do nemovitosti	-	-
<b>Celkem</b>	<b>231</b>	<b>-70</b>

V souladu s účetními postupy byly pro výpočet odložené daně použity daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny (pro rok 2022–5 %).

**10.6. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

Fond ke dni účetní závěrky eviduje podmíněné závazky v celkové výši 181 491 tis. Kč z titulu postoupení pohledávek, za které se Fond zavázal zaplatit sjednanou cenu.

Jedná se o závazky, které vznikly jako důsledek událostí v minulosti a je vysoce pravděpodobné, že dojde k naplnění splnění těchto ujednaných podmínek. Avšak z důvodu, že oproti závazkům Fond eviduje postoupené pohledávky ve výši 181 491 tis. Kč, u nichž se předpokládá výměna jednoho majetku za jiný (pohledávka za peníze) nelze tento převod pohledávek promítnout do výnosů. Na výše uvedené závazky z tohoto pohledu Fond nevytváří rezervu a vede je pouze v evidenci podmíněných závazků, a to ve výši 50 % celkové výše postoupených pohledávek.

**11. Transakce se spřízněnými stranami**

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

Osobou 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 r. 2021.

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

Závazky nejsou zajištěny, vypořádání se předpokládá úhradou dluhu.

**Ostatní náklady**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
<b>Mateřský podnik</b>	<b>Typ smlouvy</b>	<b>Zajištění</b>		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	-	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>	<b>Typ smlouvy</b>	<b>Zajištění</b>	<b>346</b>	<b>655</b>
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	346	655
<b>Celkem</b>			<b>346</b>	<b>655</b>

**Výnosy z úroků**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	-	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>	<b>Typ smlouvy</b>	<b>Zajištění</b>	<b>15 658</b>	<b>30 899</b>
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	883	3 742
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	6 247	9 296
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	1 853	3 366
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	2 632	4 482
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	1 053	4 623
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	22	9
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	0	0
Rohan B One, s.r.o.	úvěr	ne	18	1 380
Rohan B Two, s.r.o.	úvěr	ne	2 198	3 561
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	zápůjčka	ne	69	4
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	zápůjčka	ne	61	14
Smíchov OLHR, s.r.o.	zápůjčka	ne	68	4
Na Knížecí office, s.r.o.	zápůjčka	ne	113	299
Smíchov Infra, s.r.o.	zápůjčka	ne	39	1
Smíchov Campus s.r.o.	zápůjčka	ne	73	115
VINCOLIA, a.s.	zápůjčka	ne	45	3
Rohan B five, s.r.o.	zápůjčka	ne	41	-
Rohan A one, s.r.o.	zápůjčka	ne	8	-
Rohan A two, s.r.o.	zápůjčka	ne	4	-
Rohan A three, s.r.o.	zápůjčka	ne	4	-
Rohan A four, s.r.o.	zápůjčka	ne	3	-
Rohan Park a.s.	zápůjčka	ne	7	-
Moensis, SE	zápůjčka	ne	3	-
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	27	-
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	58	-
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	73	-
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	55	-
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	1	-
<b>Celkem</b>			<b>15 658</b>	<b>30 899</b>

**Náklady z úroků**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	-	-
<b>Ostatní spřízněné strany</b>	<b>Typ smlouvy</b>	<b>Zajištění</b>	<b>442</b>	<b>2 019</b>
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	11	21
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	431	1 998
<b>Celkem</b>			<b>442</b>	<b>2 019</b>

**Závazky z obchodního styku**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	59	104
<b>Celkem</b>			<b>59</b>	<b>104</b>

**Ostatní závazky**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky, převod podílu	ne	181 491	181 491
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Konsorcium Rohan s.r.o.	postoupení pohledávky	ne	-	-
<b>Celkem</b>			<b>181 491</b>	<b>181 491</b>

**Ostatní pohledávky**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr	ne	-	-
<b>Celkem</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**Úvěry a zápůjčky přijaté**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	převod podílu	ne	-	-
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	13 895	13 895
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	707	707
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	13 188	13 188
<b>Celkem</b>			<b>13 895</b>	<b>13 895</b>

**Úvěry a zápůjčky poskytnuté**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	21 517	30 150
Tandem One, s.r.o.	úvěr	ne	-	-
TandemTwo, s.r.o.	úvěr	ne	-	-
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	83 664	74 539
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	-	65 232
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	61 549	61 339
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	219 961	209 861
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	-	-
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	1 372	263
Rohan B One s.r.o.	úvěr	ne	2 470	-
Rohan B Two s.r.o.	úvěr	ne	69 010	66 460
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	úvěr	ne	5 838	563
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	úvěr	ne	5 418	285
Smíchov OLHR, s.r.o.	úvěr	ne	4 289	234
Smíchov Infra, s.r.o.	úvěr	ne	1 870	677
Smíchov Campus s.r.o.	úvěr	ne	2 763	1 363
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	1 500	1 500
Rohan B five, s.r.o.	úvěr	ne	1 523	148
Rohan A one, s.r.o.	úvěr	ne	250	250

**Úvěry a zápůjčky poskytnuté**

v tis. Kč			30.6.2022	31.12.2021
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Rohan A two, s.r.o.	úvěr	ne	116	116
Rohan A three, s.r.o.	úvěr	ne	118	118
Rohan A four, s.r.o.	úvěr	ne	105	105
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	200	200
Moensis, SE	úvěr	ne	89	89
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	124	6 124
Smíchov OLOE, s.r.o.	úvěr	ne	3250	-
Smíchov Seven, s.r.o.	úvěr	ne	4 343	-
Smíchov Eight, s.r.o.	úvěr	ne	5 368	-
Smíchov Ten, s.r.o.	úvěr	ne	3 100	-
Rohansis, SE	úvěr	ne	52	-
<b>Celkem</b>			<b>499 859</b>	<b>519 616</b>

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček. Sekyra Group, a.s. a Na Knížecí Office, s.r.o. a k úplnému splacení Belárie Real Estate, s.r.o.

**12. Odměny klíčového vedení**

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a ve vykazovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny vedení Fondu ani jiné odměny vyplývající z jakýchkoliv pracovních dohod nebo činností, s výjimkou odměny Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., jak je uvedeno v bodu 3 b) Výroční zprávy. 2021.

**13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu****13.1 Řízení rizik**

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsanych 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. Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 300 % (počítáno dle metodiky Nařízení Komise (EU) č. 231/2013). Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100 % hodnoty Majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky budou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Maximální limit zápůjček a úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi činí 98 % hodnoty Majetku Fondu.

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.

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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	58 143	8,8 %
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	138	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>58 281</b>	<b>8,8 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	dlouhodobý	533 831	80,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	krátkodobý	18 390	2,8 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>552 221</b>	<b>83,6 %</b>
Nemovitosti	tržní		50 000	7,6 %
Ostatní	kreditní		14	0,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>660 516</b>	<b>100</b>

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

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

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	50 000 * 15 %	7 500	0
úrokové riziko úvěrů	552 221 * 1 %	5 522	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 obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

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

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

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

#### 13.3.2 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
Úvěry a zápůjčky	0	0	16 378	0	16 378
Obchodní a jiné závazky	0	3 625	170 649	0	174 274
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	469 726	0	469 726
<b>Celkem k 30.červnu</b>	<b>0</b>	<b>3 658</b>	<b>656 753</b>	<b>0</b>	<b>660 8</b>

### 13.3.3 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	552 221	0	58 281	14	610 516
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30.červnu</b>	<b>552 221</b>	<b>0</b>	<b>58 281</b>	<b>14</b>	<b>610 516</b>

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

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

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

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

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

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

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

Fond má všechna svá finanční aktiva a závazky v české měně.

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

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

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. 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.

### 13.3.8 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.

### 13.3.9 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.

### 13.3.10 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

### 13.3.11 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 zaměřené investice.

### 13.3.12 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.

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

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

**13.3.14 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

**13.3.15 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

**13.3.17 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

**13.3.18 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).

**13.3.19 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

Fond je bez soudních sporů.

**13.3.21 Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím 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 spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

#### 14. Řízení zdrojů financování

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

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

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

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

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru ČAI a jiných zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém ČAI. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Zdroje financování jsou kalkulovány jako ČAI vykazaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

##### Poměr ČAI a jiných zdrojů

v tis. Kč	30.6.2022	31. 12. 2021
Celkové závazky	190 652	185 020
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-58 281	-18 324
<b>Čistý dluh</b>	<b>132 371</b>	<b>166 696</b>
ČAI	469 726	462 177
<b>Celkové zdroje financování</b>	<b>602 097</b>	<b>628 873</b>
<b>Poměr ČAI a celkových zdrojů financování</b>	<b>78,02 %</b>	<b>73,49 %</b>



## 15. Události po rozvahovém dni

### Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích
- zvýšení inflace
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být recese.

Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší. Po zvážení všech informací dostupných ke dni vyhotovení mezitímní účetní závěrky obhospodařovatel vyhodnotil, že tyto události nemají na Fond větší dopad.

### COVID-19

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

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V dalším průběhu roku 2022 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že bude ze strany dlužníků pokračováno v čerpání z uzavřených rámcových úvěrových smluv, čímž bude v absolutních hodnotách navyšována nepřímá expozice vůči nemovitostnímu trhu v České republice.

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

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

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

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

Nadále pokračuje válečný konflikt Ruska na Ukrajině. Reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agresi vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Celkový dopad posledního vývoje se projevilo zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušení podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších je obtížné posoudit a jejich celkový vliv a možné účinky nejsou v tuto chvíli známy. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ondřej Valenta

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

Dne: 20. 9. 2022

Podpis:

