



# Pololetní finanční zpráva fondu

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

## 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) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	9
d) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	9
e) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	9
f) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je zpracována mezitímní účetní závěrka .....	10
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	11
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2024 .....	14
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	56
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	57

## 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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 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. 2023.

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

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

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

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	547 247 tis. Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	138 tis. Kč (z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	547 109 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	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. 2024	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. 2024	22 539 526 ks

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

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

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

### a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

### b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených Investory 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. Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.

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

Fond v rámci své investiční strategie úspěšně reinvestuje veškeré své zisky z historických projektů a investic, nicméně to v současnosti již přináší i jakési klidnější období pro další investice. Součástí strategie Fondu je totiž poskytování nezajištěných půjček, jejichž úrok se kapitalizuje do jistiny úvěru, kdy k výplatě celé jistiny i s úrokem dochází až po úspěšné realizaci investovaného projektu (tedy po jeho dostavbě, rozprodeji či pronájmu). Fond tedy hodlá i nadále těžit ze svého zaměření na relativně stabilní a z pohledu meziroční změny stále rostoucí segment realitního trhu, která umožňuje inkasovat úrokový výnos při výhodných pevných úrokových sazbách. Z tohoto hlediska se stále více ukazuje, že v posledních letech existence Fondu tkví rizika developerských projektů hlavně v odhadu času, který bude potřeba k získání všech potřebných povolení k výstavbě. V současné legislativní situaci a při současné administrativní zátěži povolovacího procesu je na trhu běžné, že se vydání potřebných povolení zpožďuje až i o několik let oproti původním odhadům. Proto je často třeba splatnosti poskytnutých úvěrů prodloužit a čekat na návrat investic s očekávaným výnosem déle, nežli bylo předpokládáno. Vedení Fondu toto zdržení zatím nepovažuje za zvýšení rizika investice samotné, jelikož v posledních letech nárůst ceny pozemků a potencionálních výnosů z jejich developmentu více než kompenzuje časová zdržení spojená s povoleními, nicméně z pohledu Fondu je dnešní situace náročnější na plánování a časování dalších investic.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu zejména poskytování úvěrů a investice do nemovitostí. Portfolio fondu představují pohledávky z poskytnutých úvěrů a to 90,47 % z celkového objemu aktiv.

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 90dní od konce kalendářního pololetí od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

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

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 2 let.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

**V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

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

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabě posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

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

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

### d) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

### e) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

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

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

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

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

#### Osoby ovládající

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

Konečný vlastník společnosti je JUDr. Luděk Sekyra.

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

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

Název:	ASCIA HOLDING LIMITED
Sídlo:	6036 Larnaca, CHRYSTALLA COURT, 5th floor, Flat/Office 51, Kyperská republika
IČO:	HE 289890

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

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 20 800 tis. Kč
- Rohan B two s.r.o. ve výši 13 200 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 21 050 tis. Kč
- Rohan B five, s.r.o. ve výši 900 tis. Kč
- Rohansis, SE ve výši 50 tis. Kč
- VINCOLIA, a.s. ve výši 2 600 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 10 750 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 950 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 1 400 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 2 950 tis. Kč
- Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 12 200 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 1 850 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 1 300 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 500 tis. Kč
- Rohan A five, s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 600 tis. Kč
- Rohan A six, s.r.o. ve výši 300 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 450 tis. Kč
- Moensis, SE ve výši 50 tis. Kč

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

- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 28 552 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 50 214 tis. Kč
- Smíchov OLHR s.r.o. ve výši 26 563 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 43 903 tis. Kč
- Smíchov č.p. 125, s.r.o. ve výši 30 tis. Kč
- Rohan A five, s.r.o. ve výši 8 617 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 28 965 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 5 205 tis. Kč
- Rohan A three, s.r.o. ve výši 14 995 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 20 783 tis. Kč
- Rohan A six, s.r.o. ve výši 7 309 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 11 964 tis. Kč

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

- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 7 032 tis. Kč
- Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 50 925 tis. Kč
- Smíchov Campus s.r.o. ve výši 9 417 tis. Kč

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

- Rohan A five, s.r.o. ve výši 3 298 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 28 518 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 2 824 tis. Kč
- Rohan A three, s.r.o. ve výši 10 603 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 5 279 tis. Kč
- Rohan A six, s.r.o. ve výši 2 683 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 4 392 tis. Kč

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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

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

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

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

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

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

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

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30.06.2024

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2024  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	30. 06. 2024	31. 12. 2023
<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	65 400	65 400
Dlouhodobé úvěry	9.2	928 938	689 562
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>994 338</b>	<b>754 962</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Krátkodobé úvěry	9.2.	32	9 411
Obchodní a jiné pohledávky	9.3.	14	14
Peníze a peněžní ekvivalenty	9.5.	32 260	36 123
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>32 306</b>	<b>45 548</b>
<b>Aktiva přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 026 644</b>	<b>800 510</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 026 782</b>	<b>800 648</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.	152 618	16 970
Obchodní a jiné závazky	9.8.	198 390	165 245
Odložený daňový závazek	9.9.	3 214	3 214
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>354 222</b>	<b>185 429</b>

**Krátkodobé závazky**

Úvěry a zápůjčky	9.7.	0	0
Obchodní a jiné závazky	9.8.	124 315	123 540
Daňové závazky	9.4.	998	331
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>125 313</b>	<b>123 871</b>

Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)

479 535 309 300

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

9.10. 547 109 491 210

Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

1 026 644 800 510

Vlastní kapitál a závazky celkem

1 026 782 800 648

Hodnota čistých aktiv na jednu akcií PIA

1,4175 1,3824

Hodnota čistých aktiv na jednu akcií VIA

6,9079 9,7664



Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)  
 k 30. červnu 2024  
 (v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
Tržby	10.1	7	7
<b>Marže</b>		<u>7</u>	<u>7</u>
Správní a všeobecné náklady	10.2	-1 339	-1 023
Úrokové náklady	10.3	-46 613	-7 782
Úrokové výnosy	10.3	105 658	23 429
Ostatní finanční náklady	10.3	-68	-63
Změna reálné hodnoty	10.4	0	71
<b>Zisk před zdaněním</b>		<u>57 645</u>	<u>14 639</u>
Daň ze zisku	10.5	-1 745	-444
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup</b>		<u>55 900</u>	<u>14 195</u>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<u>55 900</u>	<u>14 195</u>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

Zisk byl za období 1-6/2023 a 1-6/2024 dosažen pouze investiční činností.

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)  
k 30. červnu 2024  
(v tis. Kč)

	1-6/2024	1-6/2023
<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	55 900	14 195
Daňový náklad	1 746	444
Úrokové výnosy	-105 658	-23 429
Úrokové náklady	46 613	7 782
Odpisy a výsledek z prodeje dlouhodobého majetku	-	-
Změny z přecenění	-	-
Změna reálné hodnoty	-	-71
	-1 399	-1 079
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-	-
Změna stavu obchodních a jiných závazků	33 919	45 768
	<b>32 520</b>	<b>44 689</b>
Zaplacené daně ze zisku	-1 078	-444
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>	<b>31 442</b>	<b>44 245</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>		
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-125 997	14 245
Přijaté úroky	1 657	13 339
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>	<b>-124 340</b>	<b>27 584</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>		
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	89 035	-6 850
Zaplacené úroky	-	-490
Emise investičních akcií	-	1 000
Odkupy investičních akcií	-	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>	<b>89 035</b>	<b>-6 340</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-3 863</b>	<b>65 489</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	36 261	2 579
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	<b>32 398</b>	<b>68 068</b>

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 2024  
(v tis. Kč)

	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		491 209	497 886
Příjem z vydaných investičních akcií		0	1 000
Splacení investičních akcií		0	0
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>491 209</b>	<b>1 000</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		55 900	14 195
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. červnu</b>		<b>547 109</b>	<b>513 081</b>

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního, neauditovaný)  
k 30. červnu 2024  
(v tis. Kč)

	Zapísovaný základní kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2024	100	38	138
Změny v období 1-6/2024			
Celkový úplný výsledek			0
Zůstatek k 30. červnu 2024	100	38	138

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

## Příloha mezitímní účetní závěrky za rok končící 30. června 2024 (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. 06. 2024
Orgány společnosti k 30. červnu 2024:	
Statutární ředitel:	
Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241 Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 01.01.2021  Při výkonu funkce zastupuje:  ONDŘEJ VALENTA, dat. nar. 27. ledna 1973 U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 120 00 Praha 2 pověřený zmocněnec
Dozorčí rada:	
Člen dozorčí rady	JUDr. LUDĚK SEKYRA, dat. nar. 8. února 1964 U Zvonařky 1435/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2 Den vzniku členství: 01. 01. 2021
Člen dozorčí rady	Ing. LEOŠ ANDERLE, dat. nar. 22. října 1975 Korunní 2569/108h, Vinohrady, 101 00 Praha 10 Den vzniku členství: 01. 01. 2021
Člen dozorčí rady	PAVEL ŠŤASTNÝ, dat. nar. 31. ledna 1975 U svornosti 164/4, Dolní Měcholupy, 111 01 Praha 10 Den vzniku členství: 1. dubna 2024

#### Změny v obchodním rejstříku:

Dne 27.4.2024 byl zapsán člen dozorčí rady Pavel Šťastný.

## Vlastník Fondu k 30.06.2024

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

Nepřímo ovládající osobou je společnost ASCIA HOLDING LIMITED, která vlastní 100% podíl ve společnosti Sekyra Group Real Estate SE.

Konečný vlastník Fondu je JUDr. LUDĚK SEKYRA.

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

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

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

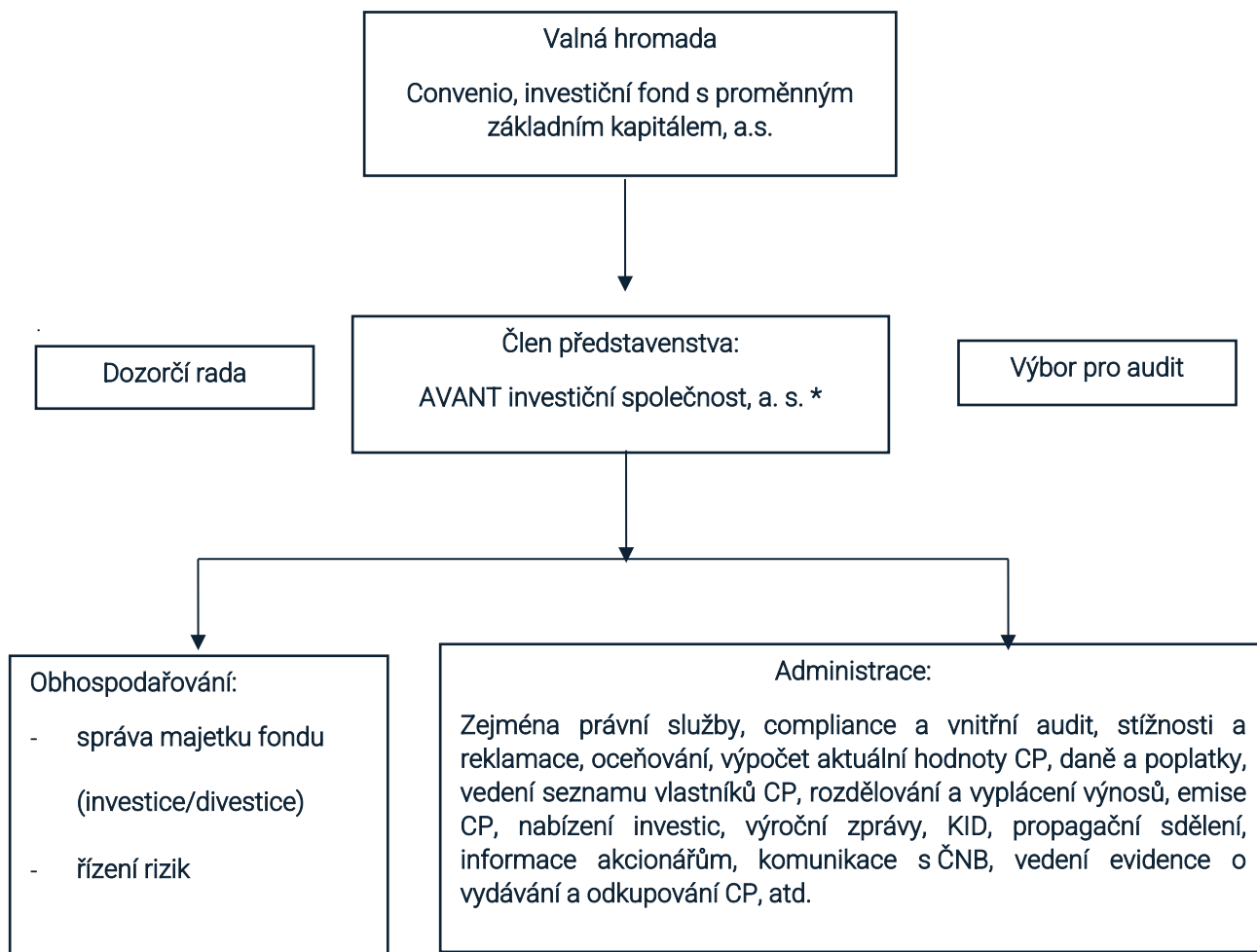
## Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

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

## Organizační struktura

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



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

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je řádnou, nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024.

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 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2024.

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

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 3. Funkční měna a prezentační měna

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

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. Používané účetní metody

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

### 5.1. Finanční nástroje

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



tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 30. 06. 2024</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	32 398	-	-	32 398
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	928 970	-	928 970
Přijaté půjčky a úvěry	-	152 618	-	152 618
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	322 705	-	-	322 705

tis. Kč	Obchodní a jiné pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2023</b>				
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	14	-	-	14
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	36 261	-	-	36 261
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	698 973	-	698 973
Přijaté půjčky a úvěry	-	16 970	-	16 970
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	292 330	-	-	292 330

## 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 mezitímní účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

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

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

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

### Exit strategie

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

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

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim 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 držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných

hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované mezitímní 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 společnostech a investičních fondech.

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

## 6.3. Klasifikace emitovaných investičních akcií

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

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

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

## 6.4. Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty

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

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

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

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

#### 6.4.1. Technika oceňování finančních instrumentů

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

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

- Tržní riziko se reflektuje z tržní úrokovou míru pro „*Korunové úvěry poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody*“. Tato sazba je zveřejňována Českou národní bankou v databázi časových řad ARAD. V případě signifikantní změny tržní úrokové sazby je složka v diskontním faktoru adjustována.
- Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem je hodnocení finančního zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně a je vyhodnocována přes model DRSK. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována.

Dlužník	Nominální hodnota jistiny	Tržní riziko	Kreditní riziko
Bydlení Opatov s.r.o.	33 664 532,69	8,2150 %	3,897 %
HROTANO CZECH, s.r.o.	43 130 524,69	8,410 %	4,425 %
Konsorcium Rohan, s.r.o.	78 834 878,18	7,781 %	1,551 %
Moensis, SE	197 501,20	8,340 %	2,178 %
Na Knížecí office, s.r.o.	10 478 437,92	8,340 %	5,596 %
QUATRODOM spol. s r.o.	145 073 267,19	8,290 %	1,451 %
Rohan A four, s.r.o.	16 940 513,60	8,340 %	4,425 %
Rohan A one, s.r.o.	3 207 665,52	8,340 %	4,425 %
Rohan A three, s.r.o.	4 767 715,49	8,340 %	4,425 %
Rohan A two, s.r.o.	3 236 535,50	8,340 %	4,425 %
Rohan A six s.r.o.	5 200 785,75	8,340 %	
Rohan A seven s.r.o.	8 470 247,70	8,340 %	
Rohan A five s.r.o.	6 645 546,48	8,340 %	
Rohan B five, s.r.o.	7 803 365,68	8,340 %	5,596 %
Rohan B four, s.r.o.	429 172,29	8,340 %	5,596 %
Rohan B one, s.r.o.	118 210 457,17	7,914 %	2,178 %
Rohan B two, s.r.o.	122 548 434,18	8,290 %	1,451 %
Rohan Park a.s.	342 011,53	8,340 %	4,425 %
Rohansis, SE	162 093,42	8,340 %	4,425 %
Smíchov č.p. 125, s.r.o.	89 726,79	8,340 %	13,172 %
Smíchov Eight, s.r.o.	27 790 003,21	7,900 %	4,425 %
Smíchov Infra, s.r.o.	7 051 723,58	8,340 %	2,178 %
Smíchov OLHR, s.r.o.	38 027 892,53	8,340 %	4,238 %
Smíchov OLOE, s.r.o.	52 593 436,43	8,340 %	4,425 %
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	44 308 772,12	8,340 %	4,425 %
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	62 989 903,27	8,340 %	4,425 %
Smíchov Seven, s.r.o.	13 562 150,04	8,340 %	5,596 %
Smíchov Ten, s.r.o.	12 858 397,80	7,900 %	4,425 %
VINCOLIA, a.s.	5 345 825,03	8,340 %	2,178 %
Nové Tuhnice s.r.o.	90 441 824,31	8,290 %	0,925 %

## 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 99,83 % výnosy z portfolia pohledávek, fond ve sledovaném období realizoval ztrátu, která plynula z přecenění pohledávek a závazků na reálnou hodnotu.

Dále portfolio pohledávek představuje 90,47 % celkových aktiv, aktiva jsou dále tvořena peněžními prostředky ve výši 3,15 % a 6,37 % 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. 06. 2024				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	928 970	-	65 400	32 412	1 026 782
Celkové závazky	472 410	-	-	7 125	479 535
Tržby development	-	7	-	-	7
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-1 339	-1 339
Úrokové a ostatní finanční výnosy	105 658	-	-	-	105 658
Úrokové a ostatní finanční náklady	-46 613	-	-	-68	-46 681
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	0	-	-	-	0
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	59 045	7	-	-1 407	57 645
Daň	-1 745	-	-	-	-1 745
Ostatní	-	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>57 300</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-1 407</b>	<b>55 900</b>

v tis. Kč	30. 06. 2023				
	Portfolio pohledávky	Development	Investiční pozemky	Ostatní	Celkem
Celková aktiva	606 680	-	61 500	68 068	736 248
Celkové závazky	220 649	-	-	2 380	223 029
Tržby development	-	7	-	-	7
Náklady development	-	-	-	-	-
Ostatní náklady celkem	-	-	-	-1 023	-1 023
Úrokové a ostatní finanční výnosy	23 429	-	-	-	23 429
Úrokové a ostatní finanční náklady	-7 782	-	-	-63	-7 845
Zisk/Ztráta ze snížení hodnoty pohledávek	71	-	-	-	71
Zisk (+) ztráta (-) před zdaněním	15 718	7	-	-1 086	14 639
Daň	-498	-	-	54	-444
Ostatní	-	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>15 220</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-1 032</b>	<b>14 195</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 řádné účetní závěrky pozemky jako investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty v období, kdy bylo provedeno přecenění.

Reálná hodnota těchto pozemků byla stanovena naposledy k 31. 12. 2023 na základě znaleckého posudku vypracovaného externím znalcem. Tato hodnota je platná po celý následující rok.

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Stav k 1. lednu	65 400	61 500
Přírůstky	-	-
Úbytky	-	-
Dopad změn reálné hodnoty	-	3 900
<b>Stav k 30. červnu</b>	<b>65 400</b>	<b>65 400</b>

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	32 400	32 400
<b>Investice do nemovitostí celkem</b>	<b>65 400</b>	<b>65 400</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. Sazba byla v rámci sledovaného období přehodnocena a u většiny úvěrů zvýšena na 11,211 %. Průměrná úroková sazba těchto úvěrů je ke konci sledovaného období ve výši 10,09 % p. a. V minulém období byla průměrná úroková sazba těchto úvěrů ve výši 9,41 % p. a.

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

K datu závěrky jsou nevyčerpané rámce v hodnotě: se společností Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 156 800 tis. Kč, Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 21 930 tis. Kč, Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 25 000 tis. Kč, Smíchov OLHR, s.r.o. ve výši 22 999 tis. Kč, Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 24 200 tis. Kč, Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 30 336 tis. Kč, Rohan B one, s.r.o. ve výši 34 748 tis. Kč, Rohan B two, s.r.o. ve výši 34 479 tis. Kč, Rohan B five, s.r.o. ve výši 10 000 tis. Kč, Rohan A one, s.r.o. ve výši 4 920 tis. Kč, Rohan A two, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč, Rohan A three, s.r.o. ve výši 5 215 tis. Kč, Rohan A four, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč, Rohan A five, s.r.o. ve výši 5 000 tis. Kč, Rohan A six, s.r.o. ve výši 5 350 tis. Kč, Rohan A seven, s.r.o. ve výši 4 731 tis. Kč, Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 20 685 tis. Kč, Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 31 181 tis. Kč, Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 30 672 tis. Kč, QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 60 637 tis. Kč, Nové Tuhnice s.r.o. ve výši 13 494 tis. Kč, Smíchov č. p. 125, s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč, Rohansis, SE ve výši 5 000 tis. Kč, Moensis, SE ve výši 1 010 tis. Kč, Rohan Park, a.s. ve výši 24 700 tis. Kč, Bydlení Opatov a.s. ve výši 5 120 tis. Kč, VINCOLIA, a.s. ve výši 5 010 tis. Kč a HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 110 934 tis. Kč.

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



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

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

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

- QUATRODOM, spol. s r.o. ve výši 20 800 tis. Kč
- Rohan B two s.r.o. ve výši 13 200 tis. Kč
- Rohan B one, s.r.o. ve výši 21 050 tis. Kč
- Rohan B five, s.r.o. ve výši 900 tis. Kč
- Rohansis, SE ve výši 50 tis. Kč
- VINCOLIA, a.s. ve výši 2 600 tis. Kč
- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 10 750 tis. Kč
- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 950 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 1 400 tis. Kč
- Smíchov Seven, s.r.o. ve výši 2 950 tis. Kč
- Smíchov Eight, s.r.o. ve výši 12 200 tis. Kč
- Smíchov Ten, s.r.o. ve výši 1 850 tis. Kč
- Smíchov Infra, s.r.o. ve výši 1 300 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 500 tis. Kč
- Rohan A five, s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 600 tis. Kč
- Rohan A six, s.r.o. ve výši 300 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 450 tis. Kč
- Moensis, SE ve výši 50 tis. Kč

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

- Smíchov OLOW 1, s.r.o. ve výši 28 552 tis. Kč
- Smíchov OLOW 2, s.r.o. ve výši 50 214 tis. Kč
- Smíchov OLHR s.r.o. ve výši 26 563 tis. Kč
- Smíchov OLOE, s.r.o. ve výši 43 903 tis. Kč
- Smíchov č.p. 125, s.r.o. ve výši 30 tis. Kč
- Rohan A five, s.r.o. ve výši 8 617 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 28 965 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 5 205 tis. Kč
- Rohan A three, s.r.o. ve výši 14 995 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 20 783 tis. Kč
- Rohan A six, s.r.o. ve výši 7 309 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 11 964 tis. Kč

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

- HROTANO CZECH, s.r.o. ve výši 7 032 tis. Kč
- Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 50 925 tis. Kč
- Smíchov Campus s.r.o. ve výši 9 417 tis. Kč

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

- Rohan A five, s.r.o. ve výši 3 298 tis. Kč
- Rohan A one, s.r.o. ve výši 28 518 tis. Kč
- Rohan A two, s.r.o. ve výši 2 824 tis. Kč
- Rohan A three, s.r.o. ve výši 10 603 tis. Kč
- Rohan A four, s.r.o. ve výši 5 279 tis. Kč

- Rohan A six, s.r.o. ve výši 2 683 tis. Kč
- Rohan A seven, s.r.o. ve výši 4 392 tis. Kč

Fond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu mezitímní účetní závěrky, jako krátkodobé. Na konci minulého období byla u všech stávajících úvěrů provedena re-klasifikace úroků, všechny úvěry byly přepočítány aktualizovanou tržní sazbou v rozmezí od 7,90-8,90 % p. a. v závislosti na typu úvěru. Ve sledovaném období došlo k opětovnému přehodnocení úrokové sazby ve většině případech na 11,211 % p.a. Ocenění bylo provedeno na základě výnosové metody dle smluvní dokumentace a aplikován DRSK model pro vyhodnocení kreditního rizika.

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

#### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	32	9 411
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	0	0
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>9 411</b>
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>9 411</b>

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	928 938	689 491
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	0	0
<b>Celkem</b>	<b>928 938</b>	<b>689 491</b>
Snížení hodnoty pohledávek k poskytnutým úvěrům a zápůjčkám	-	71
<b>Celkem</b>	<b>928 938</b>	<b>689 562</b>

### 9.3. Obchodní a jiné pohledávky

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

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

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

Fond eviduje pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky v celkové hodnotě 13 107 tis. Kč (2023 – 13 107 tis. Kč) z toho jsou pohledávky po splatnosti v celkové hodnotě 13 093 tis. Kč (2023 -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.

## Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími osobami	0	0
Ostatní pohledávky za třetími stranami	13 093	13 093
Ostatní pohledávky	0	0
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. 2024	31. 12. 2023
Daňové pohledávky/závazky – DPH	2	2
Daňové pohledávky/závazky – Daň z příjmů právnických osob	-1 000	-333
<b>Celkem</b>	<b>-998</b>	<b>-331</b>

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

## 9.5. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

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

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. 06. 2024 činí 32 398 tis. Kč (2023: 36 261 tis. Kč) z toho peněžní prostředky pocházející z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 30. 06. 2024 činí 32 260 tis. Kč (2023: 36 123 tis. Kč) a peněžní prostředky neinvestiční, přiřaditelné k zakladatelským akciím činí 138 tis. Kč (2023: 138 tis. Kč).

## 9.6. Vlastní kapitál

### 9.6.1. Základní kapitál

K 30. 06. 2024 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 (2023: 38 tis. Kč) zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

## 9.7. Přijaté úvěry a zápůjčky

Úvěr ASCIA HOLDING LIMITED byl ve sledovaném období navýšen a stále je evidován jako dlouhodobý.

U úvěru PENTADOM spol. s. r.o., který byl splatný k 31.12.2023 došlo dodatkem ke změně jeho splatnosti k 31.12.2026 a úvěr byl ve sledovaném období vedený jako dlouhodobý.

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

### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	0	0
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Dlouhodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	152 618	16 970
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	0	0
<b>Celkem</b>	<b>152 618</b>	<b>16 970</b>

## 9.8. Obchodní a jiné závazky

Závazky z obchodních vztahů zahrnují běžné provozní závazky Fondu.

U závazků ke spřízněným stranám došlo k přepočtení výnosového ocenění, aby odpovídal smluvnímu cashflow i s ohledem na specifickosti úvěrové dokumentace.

V rámci sledovaného období byla dne 1.3.2024 podepsána dohoda o prodloužení splatnosti závazku mezi fondem a Sekyra Group Real Estate SE k 31.3.2026. Tímto došlo k opětovné reklasifikaci závazku z krátkodobého na dlouhodobý.

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. 2024	31. 12. 2023
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	196 793	163 648
Ostatní závazky za třetími stranami	1 120	1 120
Ostatní závazky	477	477
<b>Dlouhodobé ostatní závazky Celkem</b>	<b>198 390</b>	<b>165 245</b>

### Krátkodobé

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	224	60
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	122 999	122 999
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami.	92	457
Ostatní závazky za akcionáři	1 000	0
Závazky vůči zaměstnancům	0	24
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>124 315</b>	<b>123 540</b>

## 9.9. Odložený daňový závazek

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Celkový odložený daňový závazek	3 214	3 214
<b>Z toho:</b> Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	-327	-327
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	2 056	2 056
Odložený daňový závazek ze změny reálné hodnoty Investic do nemovitosti	1 485	1 485
<b>Celkem</b>	<b>3 214</b>	<b>3 214</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 2024: 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	1-6/2024	2023
Hodnota investiční akcie PIA	1,4175	1,3824
Hodnota investiční akcie VIA	6,9079	9,7664
Počet investičních akcií PIA na začátku období	22 539 526	22 779 301
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	-	760 225
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-1 000 000
Počet investičních akcií PIA na konci období	22 539 526	22 539 526
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

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

Ke konci sledovaného období Fond neneviduje žádnou novou žádost o úpis ani odkup.

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

#### 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 55 900 tis. Kč (1-6/2023: 14 195 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	30.06.2024	30.06.2023
v tis. Kč		
Tržby z prodeje bytů	-	-
Tržby z poskytování služeb	7	7
<b>Celkem</b>	<b>7</b>	<b>7</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 náklad na opravy a udržování budov a za znalecký posudek, vedení evidence emise, poplatky custody a krácené DPH z titulu koeficientu. V minulém období tyto náklady tvořily zejména opravy a udržování budov a za znalecký posudek, vedení evidence emise a krácené DPH z titulu koeficientu.

v tis. Kč	30.06.2024	30. 06. 2023
Náklady na odměny statutárního auditu		
z toho:	3	8
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	3	8
Právní a notářské služby	46	13
Odměna za výkon obhospodařování	354	169
Služby depozitáře	363	317
Účetnictví	294	294
Poradenství	45	25
Ostatní správní náklady	234	197
<b>Celkem</b>	<b>1 339</b>	<b>1 023</b>

### 10.3.Finanční náklady a výnosy

Z celkových úrokových nákladů dosahují úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček spřízněným stranám náklady ve výši 42 734 tis. Kč (1-6/2023: 1 766 tis. Kč).

Z celkových úrokových výnosů dosahují úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám výnosy ve výši 65 608 tis. Kč (1-6/2023: 20 389 tis. Kč).

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

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

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

Ostatní finanční výsledek představují zejména náklady na bankovní poplatky.

v tis. Kč	30.06.2024	30. 06. 2023
Úrokové náklady	-46 613	-7 782
Úrokový výnosy	105 658	23 429
Ostatní finanční výsledek	-68	-63
<b>Celkem</b>	<b>58 977</b>	<b>15 584</b>

### 10.4.Změna reálné hodnoty majetku

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

v tis. Kč	30.06.2024	30. 06. 2023
Změna reálné hodnoty projektu	0	71
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>71</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	30.06.2024	30. 06. 2023
Splatná daň běžného roku zaúčtovaná do nákladů	-30	-1 775
Splatná daň minulých let	-1 715	900
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	0	431
<b>Celkem</b>	<b>-1 745</b>	<b>-444</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	30.06.2024	30. 06. 2023
Odložená daňová pohledávka z diskontovaných závazků	0	158
Odložený daňový závazek z diskontovaných pohledávek	0	273
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>431</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 2024:5 %).

## 10.6. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Fond ke dni mezitímní účetní závěrky eviduje podmíněné závazky viz. 9.2. Poskytnuté úvěry.

## 11. Transakce se spřízněnými stranami

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

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

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

Údaje o půjčkách jsou uváděny včetně již historicky naakumulovaného a dosud nesplaceného příslušenství.

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

Závazky nejsou zajištěny, vypořádání se přepokládá úhradou dluhu.

<b>Ostatní výnosy</b>				
v tis. Kč			<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	6	12
Opatov Park, a.s.	nájem pozemku	ne	6	12
	<b>Celkem</b>		<b>6</b>	<b>12</b>

<b>Ostatní náklady</b>				
v tis. Kč			<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	0	0
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	337	597
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	337	597
	<b>Celkem</b>		<b>337</b>	<b>597</b>

**Výnosy z úroků**

v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023	
Mateřský podnik					
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	Typ smlouvy	ne	0	0
Ostatní spřízněné strany		Typ smlouvy	Zajištění	40 217	42 461
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	0	41	
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	5 710	9 201	
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	3 936	3 793	
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	4 231	8 052	
Belárie Real Estate, s.r.o.	úvěr	ne	0	0	
Bydlení Opatov s.r.o.	zápůjčka	ne	1 555	2 927	
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	2 455	3 166	
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, půjčka	ne	5	5	
Rohan B One, s.r.o.	úvěr	ne	2 779	180	
Rohan B Two, s.r.o.	úvěr	ne	5 027	4 810	
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	23	27	
Rohan B five, s.r.o.	zápůjčka	ne	388	236	
Rohan A one, s.r.o.	zápůjčka	ne	190	192	
Rohan A two, s.r.o.	zápůjčka	ne	129	12	
Rohan A three, s.r.o.	zápůjčka	ne	174	13	
Rohan A four, s.r.o.	zápůjčka	ne	542	11	
Rohan A five, s.r.o.	zápůjčka	ne	220	0	
Rohan A six, s.r.o.	zápůjčka	ne	188	0	
Rohan A seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	306	0	
Rohan Park, a.s.	zápůjčka	ne	10	19	
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	zápůjčka	ne	1 781	942	
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	zápůjčka	ne	2 219	826	
Smíchov OLHR, s.r.o.	zápůjčka	ne	1 456	700	
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	1 834	545	
Na Knížecí office, s.r.o.	zápůjčka	ne	538	222	
Smíchov Infra, s.r.o.	zápůjčka	ne	336	447	
Smíchov Campus s.r.o.	zápůjčka	ne	1 490	824	
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	685	716	
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	1 181	901	
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	672	784	
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	8	9	
Smíchov Two, s.r.o.	zápůjčka	ne	0	2 725	
Moensis, SE	zápůjčka	ne	10	12	
VINCOLIA, a.s.	zápůjčka	ne	139	123	
<b>Celkem</b>			<b>*40 217</b>	<b>*42 461</b>	

\*jedná se o úroky před přeceněním na reálnou hodnotu

<b>Náklady z úroků</b>				
v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění	0	6 985
Sekyra Group Real Estate SE	úvěr	ne	0	6 985
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění	3 911	890
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	32	21
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	3 879	869
<b>Celkem</b>			<b>3 911</b>	<b>7 875</b>

<b>Závazky z obchodního styku</b>				
v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group, a.s.	nákup služeb	ne	224	60
<b>Celkem</b>			<b>224</b>	<b>60</b>

<b>Ostatní závazky</b>				
v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	postoupení pohledávky	ne	*125 701	*125 701
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	*119	*87
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	*3 445	*3 736
<b>Celkem</b>			<b>129 265</b>	<b>129 524</b>

\*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

<b>Ostatní pohledávky</b>				
v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr	ne	0	0
Sekyra Group, a.s.	úvěr	ne	0	0
Rohan B one, s.r.o.	úvěr	ne	*2 959	*180
Rohan B two, s.r.o.	úvěr	ne	0	0
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	*42	*32
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	*356	*217
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	0	0
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	*450	*450
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr	ne	*13 685	*18 679
<b>Celkem</b>			<b>17 492</b>	<b>19 558</b>

\*splatné úroky nekapitalizované do jistiny

<b>Úvěry a zápůjčky přijaté</b>				
v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Mateřský podnik	Typ smlouvy	Zajištění		
Sekyra Group Real Estate SE	úvěr	ne	217 466	167 466
Ostatní spřízněné strany	Typ smlouvy	Zajištění		
PENTADOM, spol. s r.o.	zápůjčka	ne	707	707
ASCIA HOLDING LIMITED	úvěr	ne	149 706	13 188
<b>Celkem</b>			<b>367 879</b>	<b>181 361</b>

**Úvěry a zápůjčky poskytnuté**

v tis. Kč			30.06.2024	31.12.2023
Ostatní spřízněné strany	<b>Typ smlouvy</b>	<b>Zajištění</b>		
Sekyra Group, a.s.	úvěr, zápůjčka	ne	0	0
Konsorcium Rohan s.r.o.	úvěr, půjčka	ne	65 150	138 492
Nové Tuhnice s.r.o.	úvěr	ne	90 442	86 506
QUATRODOM, spol. s r.o.	úvěr, půjčka	ne	145 073	118 563
Smíchov č. p. 125, s.r.o. (dříve Rohan Three, s.r.o.)	úvěr, zápůjčka	ne	90	55
HROTANO CZECH, s.r.o.	úvěr	ne	43 131	98 325
Rohan B One s.r.o.	úvěr	ne	115 251	31 051
Rohan B Two s.r.o.	úvěr	ne	122 548	104 321
Bydlení Opatov s.r.o.	zápůjčka	ne	33 665	32 277
Smíchov OLOW 1, s.r.o.	úvěr	ne	44 309	13 025
Smíchov OLOW 2, s.r.o.	úvěr	ne	62 990	9 157
Smíchov OLHR, s.r.o.	úvěr	ne	38 028	10 009
Smíchov OLOE, s.r.o.	zápůjčka	ne	52 593	6 857
Smíchov Infra, s.r.o.	úvěr	ne	7 052	5 415
Smíchov Campus s.r.o.	úvěr	ne	0	9 417
Smíchov Seven, s.r.o.	zápůjčka	ne	13 562	9 928
Smíchov Eight, s.r.o.	zápůjčka	ne	27 790	14 409
Smíchov Ten, s.r.o.	zápůjčka	ne	12 858	10 336
Rohansis, SE	zápůjčka	ne	162	104
VINCOLIA, a.s.	úvěr	ne	4 990	2 390
Rohan B five, s.r.o.	úvěr	ne	7 803	6 515
Rohan B four, s.r.o.	zápůjčka	ne	429	406
Rohan A one, s.r.o.	úvěr	ne	3 208	2 238
Rohan A two, s.r.o.	úvěr	ne	3 237	136
Rohan A three, s.r.o.	úvěr	ne	4 768	138
Rohan A four, s.r.o.	úvěr	ne	16 941	123
Rohan A five, s.r.o.	úvěr	ne	6 646	0
Rohan A six, s.r.o.	úvěr	ne	5 201	0
Rohan A seven, s.r.o.	úvěr	ne	8 470	0
Rohan Park a.s.	úvěr	ne	300	300
Moensis, SE	úvěr	ne	198	137
Na Knížecí office, s.r.o.	úvěr	ne	10 028	9 491
<b>Celkem</b>			<b>946 913</b>	<b>720 121</b>

Ve sledovaném období došlo k částečné úhradě poskytnutých půjček HROTANO CZECH, s.r.o., Konsorcium Rohan, s.r.o., Rohan A one, s.r.o., Rohan A two, s.r.o., Rohan A three, s.r.o., Rohan A four, s.r.o., Rohan A five, s.r.o., Rohan A six, s.r.o., Rohan A seven, s.r.o., Smíchov Campus s.r.o. A byly uzavřeny nové smlouvy s se společností Rohan A one, s.r.o., Rohan A two, s.r.o., Rohan A three, s.r.o., Rohan A four, s.r.o., Rohan A five, s.r.o., Rohan A six, s.r.o., Rohan A seven, s.r.o., Smíchov č.p. 125, s.r.o., Smíchov OLOW 1, s.r.o., Smíchov OLOW 2, s.r.o., Smíchov OLHR, s.r.o., Smíchov OLOE, s.r.o., VINCOLIA, a.s.

**12. Odměny klíčového vedení**

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a ve vykazovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny vedení Fondu ani jiné odměny vyplývající z jakýchkoliv pracovních dohod nebo činností, s výjimkou odměny Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s.

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1 Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má tři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává Investiční společnost, a to dva členy na návrh většiny Akcionářů a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2 000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 25 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

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

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

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

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	32 260	3,1%
Běžné účty	kreditní	UniCredit Bank	138	0,0%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>32 398</b>	<b>3,1%</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	Bydlení Opatov	33 629	3,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	HROTANO	42 001	4,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	Konsorcium Rohan	76 533	7,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Moensis	194	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Na Knížecí Office	9 465	0,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	QUATRODOM Q1-Q6	140 683	13,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A four	16 881	1,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A one	3 072	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A three	4 757	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A two	3 197	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A six	5 198	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A seven	8 466	0,8%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan A five	6 643	0,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B five	6 991	0,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B four	388	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B Two	118 847	11,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan B one	101 280	9,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohan Park	324	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rohansis	153	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov č. p. 125	72	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Eight	26 611	2,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Infra	7 044	0,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLHR	37 824	3,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOE	52 425	5,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW1	44 026	4,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov OLOW2	62 772	6,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Seven	12 250	1,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	Smíchov Ten	12 319	1,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	VINCOLIA	5 340	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Nové Tuhnice	89 585	8,7%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>928 970</b>	<b>90,4%</b>
Nemovitosti	tržní	-	65 400	6,5%
Ostatní	kreditní	-	14	0,0%
<b>Celkový součet</b>			<b>1 026 782</b>	<b>100,0%</b>

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

### 12.3.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku

Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny nemovitostí	65 400 * 15 %	9 810	0
úrokové riziko úvěrů	928 970 * 1 %	9 290	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

### 12.3.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Půjčky a úvěry	10	0	152 618	0	152 618
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	0	124 315	198 390	0	322 705
<b>Celkem k 30. červnu</b>		<b>124 315</b>	<b>351 008</b>	<b>0</b>	<b>475 323</b>

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

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



Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

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

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

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

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

#### **12.3.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)**

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi by neměla překročit 98% hodnoty aktiv fondu.

## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	928 970	0	32 398	14	961 382
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>928 970</b>	<b>0</b>	<b>32 398</b>	<b>14</b>	<b>961 382</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.

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

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

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

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

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány. Fond má všechna svá finanční aktiva a závazky v české měně.

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	32 398	32 398
Pohledávky za nebankovními subjekty	928 970	928 970
Ostatní aktiva	14	14
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>961 382</b>	<b>961 382</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 06. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Půjčky a úvěry	152 618	152 618
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	322 705	322 705
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>475 323</b>	<b>475 323</b>

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

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

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).

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

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

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

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

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

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

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

### **12.3.15 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. Riziko je ošetřeno tak, že Fond před každým nabytím majetkových hodnot provádí právní due diligence zamýšlené investice.

### **12.3.16 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

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

### **12.3.19 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Fondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Fondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna

insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Fondu v úschově nebo jiném opatrování.

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

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

#### **12.3.22 Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

#### **12.3.23 Riziko odejmutí povolení k činnosti 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;

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

Fond není účastníkem soudních sporů.

#### **12.3.25 Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k 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 spočívajících v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívajících v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

### 13 Řízení zdrojů financování

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

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

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

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

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru ČAI a jiných zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém ČAI. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček,

závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Zdroje financování jsou kalkulovány jako ČAI vykazaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

#### Poměr ČAI a jiných zdrojů

v tis. Kč	30. 06. 2024	31. 12. 2023
Celkové závazky	479 535	309 300
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-32 398	-36 261
<b>Čistý dluh</b>	<b>447 137</b>	<b>273 039</b>
ČAI	547 109	491 210
<b>Celkové zdroje financování</b>	<b>994 246</b>	<b>764 249</b>
<b>Poměr ČAI a celkových zdrojů financování</b>	<b>55,03 %</b>	<b>64,27 %</b>

#### 14 Události po rozvahovém dni

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

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, uřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.



## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ondřej Valenta

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

Dne: 10. 9. 2024

Podpis:

