

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1.1.2016 do 30.6.2016

(„pololetní zpráva“)

Obsah

Pololetní zpráva společnosti	1
1) Základní údaje o emitentovi	4
2) Popis podnikatelské činnosti emitenta	5
3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2016.....	5
2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky.....	10
3. Sezónnost.....	10
4. Využití odhadů a úsudků.....	11
5. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	11
5.1 Finanční investice.....	11
5.2 Zásoby.....	11
5.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky	12
5.4 Obchodní a jiné pohledávky	13
5.5 Přijaté úvěry a zápůjčky	13
5.6 Obchodní a jiné závazky.....	14
5.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14
5.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	15
6. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření	15
6.1 Tržby	15
6.2 Náklady spojené s projekty výstavby.....	15
6.3 Úrokové náklady a výnosy	15
7. Transakce se spřízněnými stranami	16
8. Řízení finančního rizika	17
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí	18
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	18
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	18
7) Prohlášení o shodě s účetními pravidly	18
8) Prohlášení emitenta.....	20

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2015 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2015.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

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

1) Základní údaje o emitentovi

Název emitenta: Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČ: 247 51 448
Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 16570
Sídlo: U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8
Předmět podnikání: Emitent je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investiční společnostech a investičních fondech
Právní forma: akciová společnost s proměnným základním kapitálem

Statutární ředitel: AVANT investiční společnost, a.s.
IČ: 27590241
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Obhospodařovatel: od 19.7.2012
 AVANT investiční společnost, a.s.
IČ: 27590241
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka: Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
 Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta

Výše fondového kapitálu: 269 489 000 Kč (k 30.6.2016)

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií: 2.000.000 ks
Druh, forma, podoba: zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
 Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Investiční akcie:

Počet akcií: 48.000.000 ks
 Druh, forma, podoba: investiční akcie, zaknihovaný cenný papír
 ISIN: CZ0008041530

Celkový počet akcií emitenta: 50.000.000 ks

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 9.3.2015 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO IFPZK

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem činnosti emitenta je kolektivní investování peněžních prostředků vložených investory. V průběhu prvního pololetí roku 2016 emitent vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem.

Investiční strategie emitenta se zaměřuje na dvě oblasti. Vytvoření a držba portfolia dlouhodobých pohledávek zejména do sesterských společností, jejich předmětem činnosti je developerská činnost, tedy výstavba rezidenčních a komerčních nemovitostí. Emitent těmto společnostem poskytuje financování developerských projektů, zejména prostřednictvím úvěrů a zápůjček. Emitent hodlá těžit ze zlepšující se kondice realitního trhu, která umožňuje inkasovat úroky při výhodných pevných úrokových sazbách. Druhou oblastí předmětu podnikání emitenta jsou přímé investice do nemovitého majetku a to zejména do bytových a nebytových realitních komplexů. Expozice na nemovitostní trh byla posílena investicí do 100% majetkové účasti ve společnosti Riverside Apartments, s.r.o., IČ: 26195615, která se zabývala výstavbou a provozem komerčních nemovitostí. S účinností od 28.6.2016 došlo ke sloučení společnosti Riverside Apartments, s.r.o. s emitentem a to s rozhodným datem přeměny 1.1.2016.

3) Výsledky hospodaření emitenta k 30.6.2016

V uplynulém pololetí roku 2016 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajícím se developmentem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí a úroky z poskytnutých úvěrů. K 30.6.2016 měl emitent celková aktiva ve výši 1 001 967 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30.6.2016 částku 269 489 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období činí ztrátu 212 tis. Kč. Účetní hodnota jedné akcie emitenta k 30.6.2016 činí 5,39 Kč.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

	Poznámka	30.6.2016	31.12.2015
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	5.1	0	69 147
Ostatní finanční aktiva	5.3	341 795	283 338
Odložená daňová pohledávka		10	976
Dlouhodobá aktiva celkem		341 805	353 461
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.2	467 144	15 070
Obchodní a jiné pohledávky	5.4	37 918	15 074
Ostatní finanční aktiva	5.3	151 583	144 840
Náklady příštích období	5.4	163	162
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.7	3 354	2 309
Krátkodobá aktiva celkem		660 162	177 455
Aktiva celkem		1 001 967	530 916
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.8	9 452	50 000
Nerozdělené výsledky		260 037	240 928
Vlastní kapitál celkem		269 489	290 928
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.6	595 948	141 417
Úvěry a výpůjčky	5.5	135 626	96 541
Splatná daň z příjmů		904	2 031
Krátkodobé závazky celkem		732 478	239 989
Závazky celkem		732 478	239 989
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 001 967	530 916

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Tržby	6.1	14 803	37 098
Náklady k tržbám	6.2	-8 863	-13
Marže		5 940	37 085
Správní a všeobecné náklady	6.2	-14 572	-27 656
Úrokové náklady	6.3	-2 752	-1 453
Úrokové výnosy	6.3	14 664	12 582
Ostatní finanční náklady		-776	-9
Ostatní finanční výnosy		18	-
Ostatní náklady		-1 148	-742
Ostatní výnosy		-	271
Zisk před zdaněním		1 374	20 076
Daň ze zisku		-1 586	-
Zisk (ztráta) za období		-212	20 076
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění		-	-
Celkový úplný výsledek		-212	20 076

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)
k 30. červnu 2016
(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30.06.2016	Pololetí končící 30.06.2015
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		-212	20 076
Úpravy o:			
Daňový náklad		1 586	-
Úrokové výnosy	6.3	-14 664	-12 582
Úrokové náklady	6.3	2 752	1 453
		-10 539	8 948
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek	5.4	-22 845	-598
Zvýšení snížení zásob	5.2	-449 616	25 649
Zvýšení obchodních a jiných závazků	5.6	454 532	-4 247
		-28 468	29 752
Zaplacené daně ze zisku		-1 127	-372
Čisté peníze z provozních činností		-29 595	29 380
Peněžní tok z investičních činností - vliv fúze			
Úpravy o nepeněžní operace ve vlastním kapitálu	5.8	-21 226	-
Vyloučení obchodního podílu	5.1	67 147	-
Peníze získané fúzí		10 835	-
		56 756	-
Peněžní tok z investičních činností			
Splacení poskytnutých půjček	5.3	50 536	12 704
Poskytnuté půjčky	5.3	-115 736	-77 814
Zaplacené úroky	5.3	-	966
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-65 200	-64 144
Peněžní tok z financování			
Splátky úvěrů a výpůjček	5.5	-77 870	-
Přijaté úvěry a půjčky	5.5	118 452	14 960
Zaplacené úroky	5.5	-746	-
Vyloučení přijaté půjčky - vliv fúze	5.5	-751	-
Čisté peníze použité ve financování		39 085	14 960
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		1 046	-19 804
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		2 309	33 724
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	5.7	3 354	13 920

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2016

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2014	50 000	-	228 161	278 161
Změny v prvním pololetí 2015				
Převody do fondů	-48 000	48 000	-	-
Celkový úplný výsledek	-	-	20 076	20 076
Zůstatek k 30. červnu 2015	2 000	48 000	248 237	298 237
	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2015	2 000	48 000	240 928	290 928
Změny v prvním pololetí 2016				
Celkový úplný výsledek	-	-	-212	-212
Vliv fúze	-	-40 548	19 322	-21 226
Zůstatek k 30. červnu 2016	2 000	7 452	260 038	269 490

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1. Významné události ve vykazovaném období

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 30. dubna 2016 zanikla bez likvidace společnost Riverside Apartments, s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která byla jediným společníkem zanikající společnosti ke dni vypracování tohoto projektu s podílem ve výši 100 %, ke kterému náleží plně splacený vklad do základního kapitálu zanikající společnosti ve výši 100 tis. Kč.

Tato skutečnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 28. 6. 2016. Ke sloučení fúzí došlo rozhodným dnem 1. 1. 2016, tudíž pokud dochází ke srovnávání údajů k 31. 12. 2015 ve výkazu o finanční pozici, nelze toto srovnání považovat za zcela konzistentní. Z tohoto důvodu jsou ve vybraných komentářích za první pololetí 2016 uváděny také zvlášť položky, které představují vliv fúze ke dni sestavení počáteční rozvahy, tj. k 1. 1. 2016.

Nástupnická společnost převzala všechny složky aktiv a pasiv zanikající společnosti včetně rezerv, opravných položek k pohledávkám z obchodního styku, dohadných a přechodných účtů, vše tak, jak zanikající společnost vykázala ve své konečné účetní závěrce. Zároveň nástupnická společnost vyloučila vzájemné závazky a pohledávky v odpovídajících hodnotách. Dále vyloučila v zahajovací rozvaze vzájemné vlastnické vztahy společnosti Riverside Apartments, s.r.o. a upravila strukturu vlastního kapitálu, která je popsána níže v bodu 5.8 komentář k vloženému kapitálu a nerozděleným výsledkům Fondu.

Společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. nenaplnuje uvedenou fúzí definici podniku vymezenou v IFRS 3 Podnikové kombinace, neboť splňuje výjimku ze situace, při níž dochází ke spojení samostatných účetních jednotek za účelem vytvoření společného podnikání a tato podniková kombinace nebyla účtována metodou koupě.

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka emitenta neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku a je předkládána v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví poprvé, nemůže být rovněž analyzována společně v návaznosti na poslední roční účetní závěrku obsaženou ve výroční zprávě Fondu k 31. 12. 2015, která byla sestavena v souladu s českými účetními předpisy.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou finančních investic, které jsou oceňovány reálnou hodnotou.

Nástroje, které nejsou kótovány na aktivním trhu a jejichž reálná hodnota nemůže být spolehlivě stanovena, se oceňují pořizovací cenou včetně transakčních nákladů po odečtení ztráty ze snížení hodnoty.

3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity emitenta nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy. Podnikatelské aktivity emitent jsou ovlivněny zejména vývojem úrokových sazeb na mezibankovním trhu a vývojem cen na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí.

4. Využití odhadů a úsudků

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

5. Komentáře k výkazu o finanční pozici

5.1 Finanční investice

Finanční aktiva emitenta představují finanční investici do přidruženého podniku, tj. do účasti s rozhodujícím vlivem Riverside Apartments, s.r.o. se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ 26195615 drženou investičním Fondem. Toto aktivum bylo ke dni 31. 12. 2015 přeceněno na reálnou hodnotu s dopadem do vlastního kapitálu ve výši -19 322 tis. Kč. Hodnota tohoto aktiva po přecenění tak činila 69 147 tis. Kč. K datu 1. 1. 2016 bylo toto aktivum včetně všech oceňovacích rozdílů v rámci zahajovací rozvahy Fondu vyloučeno z důvodu již zmiňované fúze sloučením.

5.2 Zásoby

v tis. Kč	30.6.2016	vliv fúze k 1.1.2016	31.12.2015
Pozemky k výstavbě	-	-	-
Nemovitosti ve výstavbě	464 799	376 170	-
Nemovitosti dokončené k prodeji	2 345	-	15 070
Zásoby celkem	467 144	376 170	15 070

Zásoby jsou majetkem Fondu v rámci developerských projektů a jsou určeny k prodeji od samého počátku jejich existence. Zásoby jsou oceněny na nižší z úrovní nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty. Ocenění zásob představuje vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce subdodavatelů a úroky z úvěru poskytnutého na realizaci projektu, který byl již historicky splacen.

Významný podíl na stavu aktiv měla fúze. Ze společnosti Riverside Apartments, s.r.o. Fond nabyl aktiva ve výši 376 170 tis. Kč a s ním i další vznikající související náklady na tuto výstavbu. Ve sledovaném období byl růst hodnoty aktiv zapříčiněn především vlivem dokončování stavebních prací na nových bytových jednotkách projektu Zahrady Opatov.

Zároveň původní developerský projekt společnosti Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Rezidence Korunní je již ukončen. Všechny zbývající bytové a nebytové jednotky byly do 30.6.2016 prodány.

5.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Dlouhodobé			
v tis. Kč	30.6.2016	1.1.2016	31.12.2015
	Zůstatek	vliv fúze	Zůstatek
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	341 795	-	283 338
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	341 795	-	283 338
Krátkodobé			
v tis. Kč	30.6.2016	1.1.2016	31.12.2015
	Zůstatek	vliv fúze	Zůstatek
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	151 583	-	144 840
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-	-
Celkem	151 583	-	144 840

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté dlouhodobé úvěry spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého 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.

Ve sledovaném období došlo k čerpání úvěrů na základě již dříve uzavřených smluv v rámci stanoveného úvěrového rámce. Podstatnou část činilo čerpání úvěru společnosti Sekyra Group, a.s. ve výši 36 800tis. Kč a společnosti QUATRODOM, spol. s.r.o. ve výši 5 550 tis. Kč.

Krátkodobé úvěry a zápůjčky jsou poskytnuty v rámci spřízněných stran za účelem získání úrokových výnosů a na financování jejich běžné provozní činnosti. Ve sledovaném období nedošlo ke splacení žádného úvěru či zápůjčky. Zároveň ale došlo k novému čerpání v rámci stávajícího úvěrového rámce společností Nové Tuhnice, s.r.o. ve výši 2 435 tis. Kč, společností Počernice II, s.r.o. ve výši 2 351 tis. Kč, společností Belárie Real Estate s.r.o. ve výši 1.950 tis. Kč a společností Konsorcium Rohan s.r.o. ve výši 1.450 tis. Kč.

Uvedené úvěry a zápůjčky jsou k 30. 6. 2016 úročeny průměrnou úrokovou sazbou 6,3 % p. a.. Časové rozlišení úrokového příslušenství je součástí hodnoty těchto úvěrů a zápůjček.

V období dále došlo k započtení pohledávky z úvěru společnosti Konsorcium Rohan, s.r.o. vůči závazku vniklého z titulu smlouvy o postoupení pohledávek ve výši 10 991tis. Kč ze dne 15. 6. 2016.

Společnost se domnívá, že nenastane riziko nesplacení výše uvedených úvěrů a zápůjček. V opačném případě by Fond na tyto rizikové úvěry a zápůjčky začal tvořit opravné položky.

5.4 Obchodní a jiné pohledávky

Krátkodobé			
v tis. Kč	30.6.2016	1.1.2016	31.12.2015
		vliv fúze	
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	-	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	1 356	-	1 355
Poskytnuté zálohy	15 685	13 100	1 161
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami	11 132	-	11 132
Ostatní pohledávky za třetími stranami	9 032	-	1 393
Daňové pohledávky DPH	714	468	33
Příjmy a náklady příštích období	163	-	162
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	38 081	13 568	15 236
Dlouhodobé			
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	427	-	427
Ostatní pohledávky za třetími stranami	354	-	354
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-781	-	-781
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů celkem	-781	-	-781
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	38 081	-	15 236

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

V rámci ostatních pohledávek za spřízněnými stranami Fond eviduje pohledávky převážně pohledávky z titulu postoupení. Detaily jsou uvedeny v bodu 7 jako transakce se spřízněnými osobami.

Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami zahrnují zejména pohledávky z obchodních vztahů z titulu projektu výstavby. Jedná se zejména o poskytnuté zálohy na služby (stavební práce) ve výši 15 685 tis. Kč, z nichž většina byla převzata fúzí se společností Riverside Apartments, s.r.o. Z důvodu vyhlášení konkurzu na dodavatelskou společnost Interma, akciová společnost, které byly tyto zálohy hrazeny, společnost uvažuje o případném testu na snížení hodnoty těchto pohledávek a jejich následnou reklasifikaci k datu účetní závěrky.

100% snížení hodnoty pohledávek z titulu obchodních vztahů a ostatních pohledávek za třetími stranami ve výši 781tis. Kč je tvořeno k pohledávkám, které jsou po splatnosti více než 365 dnů.

5.5 Přijaté úvěry a zápůjčky

Krátkodobé			
v tis. Kč	30.6.2016	1.1.2016	31.12.2015
	Zůstatek	vliv fúze	Zůstatek
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	96 087	-751	96 541
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	39 539	-	-
Celkem	135 626	-751	96 541

Ve sledovaném období nedošlo ke splacení úvěrů a zápůjček v rámci spřízněných stran. Pouze byl v rámci fúze vyloučen závazek vůči Riva Apartments, s.r.o. ve výši 751tis. Kč a doúčtováno naběhlé příslušenství. Detail transakcí je uveden v přehledu vztahů se spřízněnými osobami v bodu 7.

V rámci třetích stran byla uzavřena nová smlouva o zápůjčce se společností OKTOREM INVESTMENTS LTD. a poskytnuto plnění v celkové výši 38 300tis. Kč. Zbytek představují vypočtené úroky, které jsou v případě této krátkodobé půjčky rozlišovány lineárním způsobem.

5.6 Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé			
v tis. Kč	30.6.2016	1.1.2016	31.12.2015
		vliv fúze	
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	144 091	-	139 737
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	446 486	352 584	1 449
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	4 500	820	-
Ostatní závazky za třetími stranami	231	-	231
Závazky vůči státu	639	-	0
celkem	595 948	353 404	141 417

Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami představují především zálohy ve výši 494 595 tis. Kč dále ponížené o zúčtovanou daň z přidané hodnoty ve výši 50 895tis. Kč. Poměrná část těchto záloh bude pravděpodobně do konce roku 2016 vypořádána na základě kupní smlouvy s městskou částí Praha 11, která by měla tento projekt odkoupit.

Obchodní závazky též zahrnují závazky z titulu stavebních dodávek včetně pozastávek (zádržného) s odloženou splatností.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky se spřízněnými osobami pak představují zejména závazky z titulu postoupení pohledávek a nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmens, s.r.o., které budou pravděpodobně do konce tohoto účetního období započteny.

5.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Jedná se o peněžní prostředky na bankovních účtech vedených v českých korunách. Celkový stav ke dni 30. 6. 2016 činil 3 354tis. Kč.

5.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

K 30. 6. 2016 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 2 000tis. Kč a kapitálové fondy ve výši 7 452 tis. Kč.

V rámci fúze byly provedeny níže uvedené kroky v úpravě vlastního kapitálu Fondu:

Původní výše kapitálových Fondů společnosti:	48 000 tis. Kč
Kapitálové fondy Riverside Apartments, s.r.o.	72 000 tis. Kč
Základní kapitál Riverside Apartments, s.r.o.	100 tis. Kč
Výsledek hospodaření minulých let Riverside Apartments, s.r.o.	-23 530 tis. Kč
Výsledek hospodaření běžného účetního období Riverside Apartments, s.r.o.	-649 tis. Kč
Původní obchodní podíl Fondu ve společnosti Riverside Apartments, s.r.o.	-88 469 tis. Kč
Kapitálové fondy k 30. 6. 2016	7 452 tis. Kč

Dále byl v rámci nerozdělených výsledků vyloučen vytvořený oceňovací rozdíl z přecenění zanikající společnosti ve výši -19 322tis. Kč.

6. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

6.1 Tržby

v tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Tržby z prodeje bytů	14 802	36 898
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1	200
Celkem	14 803	37 098

6.2 Náklady spojené s projekty výstavby

v tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Náklady na prodané výrobky	8 863	13
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	1 846	2 007
Změna stavu nedokončené výroby a výrobků	12 725	25 649
Celkem	23 434	27 669

Tržby Fondu poklesly v souvislosti s ukončením developerského projektu Rezidence Korunní, jelikož všechny zbývající bytové a nebytové jednotky byly do 30.6.2016 prodány. Zároveň Fond nabyl fúzí projekt, který je stále ještě ve fázi výstavby. Z tohoto důvodu došlo také k poklesu souvisejících nákladů.

6.3 Úrokové náklady a výnosy

v tis. Kč	Pololetí končící 30.6.2016	Pololetí končící 30.6.2015
Úrokové náklady	-2 752	-1 453
Úrokové výnosy	14 664	12 582
Celkem	11 913	11 128

7. Transakce se spřízněnými stranami

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

Osobou ovládající je společnost Sekyra Group Real Estate B.V. se sídlem Amsterdam, Nizozemské království, která má 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby.

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

(v tis. Kč)		
Výnosy	30.6.2016	31.12.2015
QUATRODOM, spol. s r.o.	3 464	6 939
Rohan Three, s.r.o.	137	274
Sekyra Group, a.s.	4 821	7 696
LIVERA, s.r.o.	384	753
Tandem One, s.r.o.	376	727
Tandem Two, s.r.o.	382	739
Počernice I s.r.o.	-	53
Počernice II s.r.o.	865	1 489
Konsorcium Rohan s.r.o.	2 797	5 329
Belárie Real Estate, s.r.o.	483	782
Nové Tuhnice s.r.o.	955	1 784
Celkem	14 664	26 565

Náklady	30.6.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate B. V.	1 366	2 755
Sekyra Group, a.s.	2 907	2 647
Riverside Apartments, s.r.o.	-	151
PENTADOM, spol. s r.o.	91	112
Celkem	4 364	5 665

Závazky z obchodního styku	30.6.2016	31.12.2015
Sekyra Group, a.s.	4 681	327
Sekyra Group Real Estate B. V.	139 410	-
Celkem	144 091	327

Ostatní závazky	30.6.2016	31.12.2015
Konsorcium Rohan s.r.o.	4 500	-
Celkem	4 500	-

Ostatní pohledávky	30.6.2016	31.12.2015
QUATRODOM, spol. s r.o.	11 132	-
Celkem	11 132	-

Půjčky přijaté	30.6.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate B. V.	90 644	153 279
PENTADOM, spol. s r.o.	5 443	5 353
Riverside Apartments, s.r.o.	-	751
Celkem	96 087	159 383

Půjčky poskytnuté	30.6.2016	31.12.2015
Sekyra Group Real Estate N. V.	-	-
Sekyra Group, a.s.	171 736	122 287
Tandem One, s.r.o.	13 789	11 430
Tandem Two, s.r.o.	14 037	11 630
Počernice I s.r.o.	-	-
Počernice II s.r.o.	34 679	27 516
Konsorcium Rohan s.r.o.	101 179	82 002
Belárie Real Estate, s.r.o.	16 852	13 171
Nové Tuhnice s.r.o.	37 632	30 705
QUATRODOM, spol. s r.o.	84 521	103 197
LIVERA, s.r.o.	12 533	10 850
Rohan Three, s.r.o.	6 420	6 000
Celkem	493 378	418 788

8. Řízení finančního rizika

V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení.

- **Tržní riziko** vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn, apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu.
- **Úvěrové riziko** spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému úvěrovému riziku.
- **Operační, právní a ostatní rizika** a jejich řízení je upraveno Statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

9. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém nedošlo k žádné významné události či transakci, která by nebyla zohledněna v této mezitímní účetní závěrce.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2016 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že bude ze strany dlužníků pokračováno v čerpání z uzavřených rámcových úvěrových smluv, čímž bude v absolutních hodnotách navyšována nepřímá expozice vůči nemovitostnímu trhu v České republice.

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

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu. V případě přehřátí realitního trhu a následného zpomalení tempa růstu trhu hrozí za určitých okolností zpomalení tempa splácení poskytnutých úvěrů emitentem a jejich příslušenství. Případným rizikem je i nesolventnost dlužníků emitenta.

5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně stanov a statutu společnosti.

6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IČ:	64948242
Sídlo:	Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092
Výkon činnosti depozitáře pro fond:	celé sledované období

7) Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2015 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2015.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

Mezitímní účetní závěrka v této pololetní zprávě nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla tedy emitentem aplikována:

- Dne 13. ledna 2016 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (dále jen rada IASB) nový standard IFRS 16 Leasingy. Nový standard používá na straně nájemců pro většinu leasingů účtování v rozvaze podle jednotného modelu, který stírá rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Účtování na straně pronajímatele však zůstává z velké části beze změny a nadále se rozlišuje mezi operativním a finančním leasingem. Standard IFRS 16 nahrazuje IFRS 17 Leasingy a související interpretace a je účinný pro období začínající od 1. ledna 2019 nebo později. V této mezitímní účetní závěrce Fond neneviduje žádné leasingy.
- Dne 19. ledna 2016 vydala rada IASB úpravu standardu IAS 12 Daně z příjmů. Úprava pod názvem Účtování o odložených daňových pohledávkách z nerealizovaných ztrát u dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou. Úprava je účinná pro účetní období začínající dnem 1. ledna 2017 nebo později, je možné dřívější použití. V této mezitímní účetní závěrce Fond neneviduje žádné dluhové nástroje oceňované reálnou hodnotou.
- V prosinci 2015 Evropská komise schválila úpravy standardu IAS 1 Iniciativa týkající se zveřejňování informací, které byly vydány radou IASB v prosinci 2014. Úpravy si kladou za cíl vyjasnit znění standardu IAS 1 tak, aby řešil překážky, kterým čelí účetní jednotky vykazující dle IFRS, chtějí-li při přípravě účetní závěrky uplatnit úsudek. Úpravy standardu jsou účinné od 1. ledna 2016 nebo později.
- Dne 28. května 2014 rada IASB publikovala nový standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, který představuje jednotnou a komplexní úpravu oblasti uznávání výnosů. Základní princip standardu je, že výnosy se účtují v okamžiku přechodu kontroly nad dodaným zbožím či službami na zákazníka v částce předpokládané protihodnoty (odměny), kterou by účetní jednotka měla podle očekávání za toto zboží nebo služby obdržet. Standard by měl být závazný od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2017. Tento standard by měl nahradit zejména IAS 18 Výnosy a IAS 11 Smlouvy o zhotovení. Společnost vyhodnocuje možné dopady na účetní závěrku po přijetí IFRS 15.
- V červenci 2014 rada IASB zveřejnila standard IFRS 9 Finanční nástroje. Tento standard shrnuje požadavky na vykazování finančních nástrojů z hlediska jejich klasifikace, oceňování a jejich testování na znehodnocení a zajišťovací účetnictví. Tento standard je platný pro účetní období začínající po 1. lednu 2018 a dosud nebyl schválen Evropskou komisí. Společnost v současné době vyhodnocuje návaznosti na účetní závěrku po přijetí tohoto standardu, avšak neočekává zásadní dopady do účetnictví Fondu.

8) Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření emitenta.

Zpracoval: Ondřej Valenta
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 27.9.2016

Podpis:

