

**Pololetní zpráva společnosti**

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

**za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017**

**(„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
1. Vykazující jednotka .....	9
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	9
4. Pravidla pro sestavení účetní závěrky .....	10
5. Sezónnost.....	12
6. Využití odhadů a úsudků.....	12
7. Komentáře k výkazu o finanční pozici .....	12
7.1 Pozemky, budovy a zařízení .....	12
7.2 Zásoby .....	12
7.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky.....	13
7.4 Obchodní a jiné pohledávky.....	14
7.5 Přijaté úvěry a zápůjčky .....	15
7.6 Obchodní a jiné závazky .....	15
7.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	16
7.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	16
8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření.....	16
8.1 Tržby .....	16
8.2 Náklady spojené s projekty výstavby .....	16
8.3 Finanční náklady a výnosy.....	17
Podstatnou část úrokových nákladů a výnosů dosahují úrokové náklady a výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám.....	17
Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 9.....	17
8.4 Ostatní náklady a výnosy .....	17
Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem řízení společnosti, jako je např. pojištění, notářské poplatky, odpisy provozního majetku a další služby. Nejvyšší částky se týkají odúčtování postoupení pohledávky ve výši 77 280 tis. Kč. Výnos z těchto postoupených pohledávek je zohledněn v ostatních výnosech. ....	17
9. Transakce se spřízněnými stranami .....	17
10. Řízení finančního rizika .....	18
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	19
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	20
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával .....	20
7) 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. 2016 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2016.

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 investičních 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: 347 890 tis. Kč (k 30. 6. 2017)

**Údaje o cenných papírech****Zakladatelské akcie:**

**Počet akcií:** 20 000 ks  
**Druh, forma, podoba:** zakladatelská akcie, cenný papír  
**Obchodovatelnost:** zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

**Výkonnostní investiční akcie:**

**Počet akcií:** 49 980 000 ks  
**Druh, forma, podoba:** výkonnostní investiční akcie, listinný cenný papír  
**ISIN:** CZ0008041530

**Prioritní investiční akcie:**

Počet akcií: 27 000 000 ks  
 Druh, forma, podoba: prioritní investiční akcie, zaknihovaný cenný papír  
 ISIN: CZ0008042777

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné. Prioritní investiční akcie jsou od 24. 7. 2017 veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením CONVENIO PIA SICAV. Výkonnostní investiční akcie byly k 25. 7. 2017 staženy z veřejné obchodovatelnosti na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

**2) Popis podnikatelské činnosti emitenta**

Předmětem činnosti emitenta je kolektivní investování peněžních prostředků vložených investory. V průběhu prvního pololetí roku 2017 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. Ve sledovaném období emitent realizoval či držel zejména portfolio úvěrů a zápůjček do nemovitostních společností.

**3) Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2017**

V uplynulém pololetí roku 2017 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 zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí a úroky z poskytnutých úvěrů. K 30. 6. 2017 měl emitent celková aktiva ve výši 519 439 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30. 6. 2017 částku 347 890 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období činí zisk ve výši 8 188 tis. Kč.

## Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2017

(v tis. Kč)

	Poznámka	30. 6. 2017	31. 12. 2016
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	7.1	-	1 574
Finanční investice		-	-
Ostatní finanční aktiva	7.3	158 397	230 996
Odložená daňová pohledávka		-	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>158 397</b>	<b>232 570</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	7.2	33 785	33 785
Obchodní a jiné pohledávky	7.4	19 768	19 361
Ostatní finanční aktiva	7.3	283 800	262 324
Náklady příštích období	7.4	84	13
Peníze a peněžní ekvivalenty	7.7	23 605	39 634
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>361 042</b>	<b>355 117</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>519 439</b>	<b>587 687</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	7.8	21 361	21 361
Nerozdělené výsledky		326 529	318 342
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>347 890</b>	<b>339 703</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	7.6	156 685	164 014
Úvěry a výpůjčky	7.5	14 711	81 965
Splatná daň z příjmů		153	2 005
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>171 549</b>	<b>247 984</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>171 549</b>	<b>247 984</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>519 439</b>	<b>587 687</b>

## Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 30. červnu 2017

(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30. 6. 2017	Pololetí končící 30. 6. 2016
Tržby	8.1	501	14 803
Náklady k tržbám	8.2	-619	-8 863
<b>Marže</b>		<b>-118</b>	<b>5 940</b>
Správní a všeobecné náklady	8.2	-1 348	-14 572
Úrokové náklady	8.3	-526	-2 752
Úrokové výnosy	8.3	14 058	14 664
Ostatní finanční náklady	8.3	-154	-776
Ostatní finanční výnosy	8.3	-	18
Ostatní náklady	8.4	-80 580	-1 148
Ostatní výnosy	8.4	77 350	-
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>8 681</b>	<b>1 374</b>
Daň ze zisku		-495	-1 586
<b>Zisk (ztráta) za období</b>		<b>8 188</b>	<b>-212</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek</b>		<b>8 188</b>	<b>-212</b>

## Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

k 30. červnu 2017

(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30.06.2017	Pololetí končící 30.06.2016
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období		8 188	-212
Úpravy o:			
Daňový náklad		495	1 586
Úrokové výnosy	8.3	-14 058	-14 664
Úrokové náklady	8.3	526	2 752
		-4 850	-10 539
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných pohledávek	7.4	-477	-22 845
Zvýšení (snížení) stavu zásob	7.2	-	-449 616
Zvýšen (snížení) obchodních a jiných závazků	7.6	-7 824	454 532
		-11 577	-28 468
Zaplacené daně ze zisku		-1 852	-1 127
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>-13 429</b>	<b>-29 595</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností - vliv fúze</b>			
Úpravy o nepeněžní operace ve vlastním kapitálu		-	-21 226
Vyloučení obchodního podílu		-	67 147
Peníze získané fúzí		-	10 835
		-	<b>56 756</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Změna stavu poskytnutých půjček	7.3	65 945	-65 200
Zaplacené úroky	7.3	-765	-
<b>Čisté peníze použité v investičních činnostech</b>		<b>65 180</b>	<b>-65 200</b>
<b>Peněžní tok z financování</b>			
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	7.5	-68 203	40 582
Zaplacené úroky	7.5	423	-746
Vyloučení přijaté půjčky - vliv fúze	7.5	-	-751
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-67 780</b>	<b>39 085</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-16 029</b>	<b>1 046</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>		<b>39 634</b>	<b>2 309</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	7.7	<b>23 605</b>	<b>3 354</b>



**Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)****k 30. červnu 2017**

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>2 000</b>	<b>48 000</b>	<b>240 889</b>	<b>290 889</b>
<b>Změny v prvním pololetí 2016</b>				
Celkový úplný výsledek	-	-	-212	-212
Vliv fúze	-	-28 639	7 413	-21 226
<b>Zůstatek k 30. červnu 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>19 361</b>	<b>248 090</b>	<b>269 451</b>

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>19 361</b>	<b>318 342</b>	<b>339 703</b>
<b>Změny v prvním pololetí 2017</b>				
Převody do fondů	-1 900	1 900	-	-
Celkový úplný výsledek	-	-	8 188	8 188
<b>Zůstatek k 30. červnu 2017</b>	<b>100</b>	<b>21 261</b>	<b>326 529</b>	<b>347 890</b>

**Komentáře k účetním výkazům (neauditované)****1. Vykazující jednotka**

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen Společnost nebo Fond) se sídlem U Sluncové 666/12a, 180 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika a je nekonsolidovaná.

**2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly**

Mezitímní účetní závěrka 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 k 31. 12. 2016. Ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je to období k 30. 6. 2016.

Vysvětlující poznámky obsahují informace dostačující pro to, 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 a ani nebyla nezávislým auditorem prozkoumána.

### 3. Významné události ve vykazovaném období

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

### 4. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními pravidly aplikovanými v poslední roční účetní závěrce, která jsou detailněji popsána níže. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně s a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2016, která je veřejně publikována.

Vysvětlující poznámky tak obsahují dostačující informace pro zajištění srovnatelnosti zkrácené rozvahy a zkrácené výsledovky s roční účetní závěrkou.

Nové a novelizované standardy a interpretace IFRS, které byly vydány, a které jsou buď účinné, nebo je možné jejich dřívější použití.

#### Účinné pro účetní období končící 31. prosince 2016

Nové standardy		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 14	Časové rozlišení při cenové regulaci	1. ledna 2016
Úpravy standardů		Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu
IFRS 10	Investiční účetní jednotky:	1. ledna 2016
IFRS 12	Uplatňování výjimky z konsolidace	1. ledna 2016
IFRS 11	Účtování o akvizici účastí na společných činnostech	1. ledna 2016
IAS 1	Iniciativa týkající se zveřejňování Informací	1. ledna 2016
IAS 16	Vyjasnění přípustných metod	1. ledna 2016
IAS 38	odpisů a amortizace	1. ledna 2016
IAS 16	Zemědělství:	1. ledna 2016

IAS 41	Rostliny přinášející úrodu	
IAS 27	Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce	1. ledna 2016
IAS 7	Iniciativa týkající se zveřejňování Informací	1. ledna 2017
IAS 12	Vykazování odložených daňových pohledávek z nerealizovaných ztrát	1. ledna 2017

### Účinné pro účetní období končící 31. prosince 2017

#### Nové standardy

#### Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu

IFRS 9	Finanční nástroje	1. ledna 2018
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky	1. ledna 2018
IFRS 16	Leasingy	1. ledna 2018

#### Úpravy standardů

#### Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu

IFRS 2	Klasifikace a oceňování transakcí S úhradami vázanými na akcie	1. ledna 2018
IFRS 4	Pojistné smlouvy Použití společně s IFRS 9	1. ledna 2018
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky (vyjasnění)	1. ledna 2018
IAS 40	Převody investic do nemovitostí	1. ledna 2018

#### Interpretace

#### Účinné pro období začínající uvedeným datem nebo po tomto datu

IFRIC 22	Transakce v cizích měnách a Předem hrazená protihodnota	1. ledna 2018
----------	---	---------------

## 5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 6. 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.

## 7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 7.1 Pozemky, budovy a zařízení

Jedná se o provozní majetek vykazovaný dle IAS 16 jako sklad pro účely provozu Fondu. Tento byl původně součástí zásob Fondu, ze kterých byl vyřazen z důvodu, že se nejedná o součást projektu, který bude prodán. Majetek byl oceněn v reprodukční pořizovací ceně a převeden do dlouhodobého majetku Fondu. Jedná o stejný model jako nalezení majetku během fyzické inventury. Reprodukční pořizovací cena byla stanovena jako náklady na pořízení tohoto majetku. Tento majetek byl zařazen k 31. 12. 2016. Ve sledovaném období došlo k zaúčtování odpisů ve výši 21 tis. Kč. Zároveň byl tento provozní majetek jako nebytový prostor včetně spoluvlastnického podílu na pozemku prodán a k 30. 6. 2017 Fond tento majetek již neeviduje.

### 7.2 Zásoby

v tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Pozemky k výstavbě	33 000	33 000
Nemovitosti ve výstavbě	0	0
Nemovitosti dokončené k prodeji	785	785
<b>Zásoby celkem</b>	<b>33 785</b>	<b>33 785</b>

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 vlastní náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce subdodavatelů a úroky z úvěru poskytnutého na realizaci projektu, který byl již historicky splacen.

U pozemků, které byly pořízeny za účelem budoucí výstavby, došlo ke snížení jejich hodnoty na úroveň čisté realizovatelné hodnoty na 33 000tis. Kč z původní pořizovací ceny ve výši 35 709tis. Kč, tj. na úroveň odhadnuté prodejní ceny v běžném podnikání minus odhadované náklady na dokončení a náklady nezbytné k uskutečnění prodeje.

Snížení ocenění zásob na úroveň čisté realizovatelné hodnoty je zpravidla provedeno na bázi individuálního přecenění. Ztráta ze snížení hodnoty těchto zásob byla k 31. 12. 2016 vykázána výsledkově (jako náklad). Pokud následně dojde ke změně ekonomických podmínek a existuje důkaz o tom, že je čistá realizovatelná hodnota vyšší než pořizovací cena zásob, vykáže se storno původního snížení hodnoty (výsledkově, jako snížení nákladů).

### 7.3 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

<b>Dlouhodobé</b>		
v tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	158 397	230 996
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>158 397</b>	<b>230 996</b>
<b>Krátkodobé</b>		
v tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	283 800	262 324
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>283 800</b>	<b>262 324</b>

Ostatní finanční aktiva představují dlouhodobé úvěry poskytnuté spřízněným stranám. Jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu a která přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku.

Ve sledovaném období došlo ke snížení hodnoty dlouhodobých úvěrů. Zásadní vliv na tuto skutečnost mělo postoupení pohledávek vůči společnosti Sekyra Group, a.s. ve výši 66 415 tis. Kč.

Krátkodobé úvěry a zápůjčky jsou poskytnuty spřízněným společnostem za účelem získání úrokových výnosů a zpravidla slouží k financování běžné provozní činnosti těchto společností. Ve sledovaném období došlo k částečným splátkám úvěru od společnosti Sekyra Group, a.s. Zároveň došlo k novému čerpání stávajícího úvěrového rámce společnostmi Konsorcium Rohan, s.r.o. ve výši 3 200 tis. Kč, Tandem One, s.r.o. ve výši 1 150 tis. Kč, Tandem Two, s.r.o. ve výši 300 tis. Kč, Belárie Real Estate ve výši 1 850 tis. Kč, Nové Tuhnice ve výši 500 tis. Kč, Sekyra Group, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč a QUATRODOM spol. s r.o. ve výši 9 100 tis. Kč.

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

## 7.4 Obchodní a jiné pohledávky

**Krátkodobé**

v tis. Kč	30.6.2017	31.12.2016
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	1 160	1 160
Poskytnuté zálohy	598	866
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami	11 132	11 132
Ostatní pohledávky za třetími stranami	6 400	6 413
Daňové pohledávky DPH	688	-
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-210	-210
<b>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem</b>	<b>19 768</b>	<b>19 361</b>

**Dlouhodobé**

Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	421	421
Ostatní pohledávky za třetími stranami	18 012	18 012
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-18 433	-18 433
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty</b>	<b>19 768</b>	<b>19 361</b>

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.

V rámci ostatních pohledávek za spřízněnými stranami Fond eviduje pohledávky převážně pohledávky z titulu postoupení. Detaily těchto pohledávek jsou uvedeny níže v bodu 9. jako transakce se spřízněnými osobami.

Většina pohledávek z titulu poskytnutých záloh na služby (stavební práce k projektu výstavby) byly převzaty fúzí se společností Riverside Apartments, s.r.o.

Z důvodu vyhlášení konkurzu na dodavatelskou společnost Interma, akciová společnost, které byly některé z těchto záloh na stavební práce hrazeny, provedl Fond test na snížení hodnoty těchto pohledávek. Po provedení testu byly tyto zálohy ve výši 17 658 tis. Kč k datu účetní závěrky reklasifikovány na dlouhodobé pohledávky za třetími stranami, ke kterým byly vytvořeny 100% opravné položky.

**7.5 Přijaté úvěry a zápůjčky**

<b>Krátkodobé</b>		
v tis. Kč	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	4 636	81 965
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	10 075	-
<b>Celkem</b>	<b>14 711</b>	<b>81 965</b>

Ve sledovaném období došlo ke snížení hodnoty krátkodobých úvěrů a zápůjček přijatých od spřízněných stran. Většinu tohoto snížení lze připsat na vrub smlouvě o započtení pohledávek ve výši 76 902 tis. Kč, která byla uzavřena se společností Sekyra Group Real Estate SE.

**7.6 Obchodní a jiné závazky**

<b>Krátkodobé</b>		
v tis. Kč	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	879	5 977
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	4 015	3 278
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	143 911	143 911
Ostatní závazky za třetími stranami	7 301	231
Závazky vůči státu	579	10 618
<b>Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem</b>	<b>156 685</b>	<b>164 014</b>

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky se spřízněnými osobami potom představují zejména závazky z titulu postoupení pohledávek a z nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmens, s.r.o.

Dlouhodobé obchodní a jiné závazky Fond neneviduje.

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

## 7.7 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Jedná se o peněžní prostředky na bankovních účtech vedených v českých korunách. Celkový stav ke dni 30. 6. 2017 činil 23 605 tis. Kč.

## 7.8 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

K 30. 6. 2016 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 100tis. Kč a kapitálové fondy ve výši 21 261tis. Kč. Během sledovaného období došlo ke snížení základního zapisovaného kapitálu o 1 900tis. Kč. Za tato prostředky byly následně emitovány nové investiční akcie.

## 8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

### 8.1 Tržby

v tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Tržby z prodeje bytů	500	14 802
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1	1
<b>Celkem</b>	<b>501</b>	<b>14 803</b>

Výnosy jsou při prodeji zásob uznány v okamžiku, kdy podstatná rizika a odměny z vlastnictví byly převedeny na kupujícího a kdy si Fond nezachová pokračující manažerskou angažovanost v míře obvyklé spojované s vlastnictvím prodaných bytů, ani skutečnou kontrolu na těmito bytovými jednotkami.

V současné době Fond nemá ve výstavbě žádné projekty.

### 8.2 Náklady spojené s projekty výstavby

v tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Náklady na prodané výrobky	619	8 863
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	1 328	1 846
Změna stavu nedokončené výroby a výrobků	-	12 725
Ztráta ze snížení hodnoty zásob	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 947</b>	<b>23 434</b>

Fond ukončil projekt Zahrady Opatov a v současné době nemá ve výstavbě žádné projekty.



**8.3 Finanční náklady a výnosy**

v tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Úrokové náklady	-526	-2 752
Úrokové výnosy	14 058	14 664
Ostatní finanční náklady	-154	-776
Ostatní finanční výnosy	-	18
<b>Celkem</b>	<b>13 378</b>	<b>11 155</b>

Podstatnou část úrokových nákladů a výnosů dosahují úrokové náklady a výnosy z úvěrů a půjček poskytnutých spřízněným stranám.

Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 9.

**8.4 Ostatní náklady a výnosy**

v tis. Kč	30.6.2017	30.6.2016
Ostatní náklady	-80 580	-1 149
Ostatní výnosy	77 350	0
<b>Celkem</b>	<b>-3 229</b>	<b>-1 149</b>

Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem společnosti, jako je např. pojištění, notářské poplatky, odpisy provozního majetku a další služby. Nejvyšší náklad se týká odúčtování postoupení pohledávky ve výši 77 280 tis. Kč. Výnos z těchto postoupených pohledávek je zohledněn v ostatních výnosech.

**9. Transakce se spřízněnými stranami**

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

(v tis. Kč)

Výnosy	30.6.2017	31.12.2016
Sekyra Group Real Estate SE	77 280	10 991
Sekyra Group, a.s.	500	1 000
<b>Celkem</b>	<b>77 780</b>	<b>11 991</b>

Náklady	30.6.2017	31.12.2016
Sekyra Group Real Estate SE	-	10 991
Sekyra Group, a.s.	-	8 302
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>19 292</b>

Výnosy z úroků	30.6.2017	31.12.2016
Sekyra Group Real Estate SE	-	328

Sekyra Group, a.s.	4 946	13 786
QUATRODOM, spol. s r.o.	3 814	7 088
Nové Tuhnice s.r.o.	1 012	1 972
Konsorcium Rohan s.r.o.	2 615	5 317
Belárie Real Estate, s.r.o.	735	1 078
Tandem One, s.r.o.	395	757
Tandem Two, s.r.o.	404	770
Rohan Three, s.r.o.	136	275
<b>Celkem</b>	<b>14 058</b>	<b>31 370</b>

<b>Náklady z úroků</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sekyra Group Real Estate SE	378	2 743
PENTADOM, spol. s r.o.	73	161
<b>Celkem</b>	<b>451</b>	<b>2 904</b>

<b>Závazky z obchodního styku</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sekyra Group, a.s.	879	5 977
<b>Celkem</b>	<b>879</b>	<b>5 977</b>

<b>Ostatní závazky</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sekyra Group Real Estate SE	139 411	139 411
Konsorcium Rohan s.r.o.	4 500	4 500
<b>Celkem</b>	<b>143 911</b>	<b>143 911</b>

<b>Ostatní pohledávky</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
QUATRODOM, spol. s r.o.	11 132	11 132
<b>Celkem</b>	<b>11 132</b>	<b>11 132</b>

<b>Půjčky přijaté</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sekyra Group Real Estate SE	-	76 902
PENTADOM, spol. s r.o.	4 636	5 063
<b>Celkem</b>	<b>4 636</b>	<b>81 965</b>

<b>Půjčky poskytnuté</b>	<b>30.6.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Sekyra Group, a.s.	132 001	208 336
Tandem One, s.r.o.	16 116	14 570
Tandem Two, s.r.o.	15 579	14 874
Konsorcium Rohan s.r.o.	103 043	97 228
Belárie Real Estate, s.r.o.	25 245	22 660
Nové Tuhnice s.r.o.	40 511	38 999
QUATRODOM, spol. s r.o.	103 008	90 095
Rohan Three, s.r.o.	6 694	6 558
<b>Celkem</b>	<b>442 197</b>	<b>493 320</b>

## 10. 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, změnám politickým, 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 se 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.

## 11. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni 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 2017 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 došlo ke změně stanov a statutu společnosti a to z důvodu oddělení investičního majetku společnosti od ostatního majetku společnosti dle ustanovení § 164 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech. V této souvislosti došlo k výměně 1.980.000 ks zakladatelských akcií za 1.980.000 Kč výkonnostních investičních akcií, tedy ke snížení zapisovaného základního kapitálu na 100.000 Kč.

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 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 výsledcích hospodaření emitenta.

**Zpracoval:** Mgr. Robert Robek  
**Funkce:** pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
 AVANT investiční společnost, a.s.  
**Dne:** 2. 10. 2017

**Podpis:**

