



Pololetní zpráva společnosti

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

za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

(„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. 2018	5
Komentáře k účetním výkazům	
1. Vykazující jednotka	10
2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	10
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 Investice do nemovitostí	12
7.3 Zásoby	13
7.4 Poskytnuté úvěry a zápůjčky.....	13
7.5 Obchodní a jiné pohledávky.....	14
7.6 Přijaté úvěry a zápůjčky	15
7.7 Obchodní a jiné závazky.....	16
7.8 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	17
7.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	17
8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření.....	17
8.1 Tržby	17
8.2 Náklady spojené s projekty výstavby	17
8.3 Finanční náklady a výnosy.....	18
Podstatnou část úrokových nákladů a výnosů dosahují úrokové náklady a výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám. Úroky z poskytnutých půjček spřízněným stranám jsou diskontovány tržní úrokovou sazbou včetně přírážky.....	
Detail přehledu úrokových nákladů a výnosů za spřízněnými osobami je uveden v bodu 9.....	
8.4 Ostatní náklady a výnosy	18
Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem řízení společnosti, jako je např. zprostředkovatelské služby, soudní poplatky, daň z nemovitosti a další služby. Nejvyšší částky se týkají odpisu pohledávek a rozpuštění opravných položek ve stejné výši 4 565 tis. Kč.....	
9. Transakce se spřízněnými stranami	18
10. Řízení finančního rizika	20
4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	20
5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období.....	21
6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	21
7) Prohlášení emitenta	21

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. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

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 celkového fondového kapitálu:	363 947 tis. Kč (k 30. 6. 2018)
- Z toho investiční fondový kapitál:	363 809 tis. Kč
- Z tohoto ostatní fondový kapitál:	138 tis. Kč

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.

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

Předmětem činnosti emitenta je kolektivní investování peněžních prostředků vložených investory. V průběhu prvního pololetí roku 2018 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 – v uplynulém období roku 2018 emitent poskytl sesterským společnostem nové úvěry a zápůjčky v objemu 97,2 mil. Kč, zároveň sesterské společnosti splatily emitentovi úvěry a zápůjčky v objemu 36,5 mil. Kč. Další informace o transakcích se spřízněnými osobami poskytuje sekce 9 Komentářů k účetním výkazům dále. 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. 2018

V uplynulém pololetí roku 2018 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. 2018 měl emitent celková aktiva ve výši 579 075 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 30. 6. 2018 částku 363 947 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období činí zisk ve výši 11 908 tis. Kč. Pokud aktuální období srovnáme s minulým účetním obdobím (první polovinou roku 2017), vzrostla oproti tomuto období aktiva o cca 9 %, vlastní kapitál o cca 3 % a hospodářský výsledek o cca 45 % - podrobnosti zobrazuje tabulka níže.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tis. Kč)

	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	7.2	34 000	34 000
Pozemky, budovy a zařízení	7.1	-	-
Finanční investice		-	-
Dlouhodobé úvěry	7.4	475 680	420 868
Odložená daňová pohledávka		-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		509 680	454 868
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	7.3	754	754
Obchodní a jiné pohledávky	7.5	1 329	855
Daňové pohledávky		5 220	3 263
Krátkodobé úvěry	7.4	45 116	49 236
Peníze a peněžní ekvivalenty	7.8	16 976	20 812
- z investiční činnosti		16 838	20 674
- z neinvestiční činnosti		138	138
Krátkodobá aktiva celkem		69 395	74 920
- z investiční činnosti		69 257	74 782
- z neinvestiční činnosti		138	138
Aktiva celkem		579 075	529 788
- z investiční činnosti		578 937	529 650
- z neinvestiční činnosti		138	138
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	7.9	16 452	16 452
- z investiční činnosti		16 352	16 352
- z neinvestiční činnosti		100	100
Nerozdělené výsledky	7.9	347 495	335 587
- z investiční činnosti		347 457	335 549
- z neinvestiční činnosti		38	38
Vlastní kapitál celkem		363 947	352 039
- z investiční činnosti		363 809	351 901
- z neinvestiční činnosti		138	138
Dlouhodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	7.7	139 336	138 857
Odložený daňový závazek		449	449
Dlouhodobé závazky celkem		139 785	139 306
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	7.7	2 499	3 852
Úvěry a zápůjčky	7.6	72 734	34 481
Splatná daň z příjmů		-	-
Rezervy		110	110
Krátkodobé závazky celkem		75 343	38 443

Závazky celkem	215 128	177 749
Vlastní kapitál a závazky celkem	579 075	529 788
- z investiční činnosti	578 937	529 650
- z neinvestiční činnosti	138	138

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)*

k 30. červnu 2018

(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30.6.2018	Pololetí končící 30.6.2017
Tržby	8.1	775	501
Náklady k tržbám	8.2	-0	-619
Marže		775	-118
Správní a všeobecné náklady	8.2	-1 182	-1 348
Úrokové náklady	8.3	-2 404	-526
Úrokové výnosy	8.3	15 542	14 058
Ostatní finanční náklady	8.3	-146	-154
Ostatní finanční výnosy	8.3	-	-
Ostatní náklady	8.4	-170	-80 580
Ostatní výnosy	8.4	0	77 350
Zisk před zdaněním		12 415	8 681
Daň ze zisku		-507	-495
Zisk (ztráta) za období		11 908	8 188
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění		-	-
Celkový úplný výsledek		11 908	8 188

*) Hospodářský výsledek byl dosažen pouze investiční činností

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tis. Kč)

	Poznámka	Pololetí končící 30.06.2018	Pololetí končící 30.06.2017
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		11 908	8 188
Úpravy o:			
Daňový náklad		507	495
Úrokové výnosy	8.3	-15 542	-14 058
Úrokové náklady	8.3	2 404	526
Změna z přecenění		-	-
Tvorba opravných položek		-4 565	-
		<u>-5 287</u>	<u>-4 850</u>
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných pohledávek	7.4	2 134	-477
Zvýšení (snížení) stavu zásob	7.2	-	-
Zvýšen (snížení) obchodních a jiných závazků	7.6	1 081	-7 824
		<u>- 2 072</u>	<u>-11 577</u>
Zaplacené daně ze zisku		-2 464	-1 852
Čisté peníze z provozních činností		-4 536	-13 429
Peněžní tok z investičních činností - vliv fúze			
Úpravy o nepeněžní operace ve vlastním kapitálu		-	-
Vyloučení obchodního podílu		-	-
Peníze získané fúzí		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Peněžní tok z investičních činností			
Změna stavu poskytnutých půjček	7.3	-38 987	65 945
Zaplacené úroky	7.3	3 837	-765
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-35 150	65 180
Peněžní tok z financování			
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	7.5	35 907	-68 203
Zaplacené úroky	7.5	-57	423
Vyloučení přijaté půjčky - vliv fúze	7.5	-	-
Čisté peníze použité ve financování		35 850	-67 780
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		-3 836	-16 029
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		20 812	39 634
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	7.7	16 976	23 605

Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)

k 30. červnu 2018

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Kapitálové fondy - investiční akcie	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 000	19 361	0	318 342	339 703
Změny v prvním pololetí 2017					
Převody do fondů	-1 900	1 900		-	-
Celkový úplný výsledek	-	-		8 188	8 188
Zůstatek k 30. červnu 2017	100	21 261	0	326 529	347 890

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Kapitálové fondy - investiční akcie	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31. 12. 2017	100	-40 548	56 900	335 587	352 039
Změny v prvním pololetí 2018					
Převody do fondů	-	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek	-	-	-	11 908	11 908
Zůstatek k 30. červnu 2018	100	-40 548	56 900	347 496	363 948

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 k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2017.

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.

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 konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níže jsou blíže popsána. 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 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.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. 12. 2017, a 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 2017

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	
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	
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

Jednalo se o provozní majetek vykazovaný dle IAS 16 jako sklad pro účely provozu Fondu, který byl prodán a k 30. 6. 2018 Fond tento majetek již neeviduje.

7.2 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. Pozemky jako investice do nemovitostí jsou oceněny v reálné hodnotě. Zisky a ztráty plynoucí ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí jsou vykázány ve výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného

výsledku v období, kdy bylo provedeno přecenění. Fond dle statutu přeceňuje majetek na konci kalendářního roku, proto se hodnota této investice nezměnila.

v tis. Kč	30. 06. 2018	31. 12. 2017
Pozemky – pořizovací cena	33 000	33 000
Pozemky – ocenění reálnou hodnotou	1 000	1 000
Investice do nemovitostí celkem	34 000	34 000

7.3 Zásoby

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Pozemky k výstavbě	-	-
Nemovitosti ve výstavbě	-	-
Nemovitosti dokončené k prodeji	754	754
Zásoby celkem	754	754

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.

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. 2017 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).

7.4 Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	475 680	420 868
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	475 680	420 868

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	45 116	49 236
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	45 116	49 236

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 ke zvýšení hodnoty dlouhodobých úvěrů.

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

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

7.5 Obchodní a jiné pohledávky**Krátkodobé**

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	882	432
Poskytnuté zálohy	821	841
Ostatní pohledávky za spřízněnými stranami	-	-
Ostatní pohledávky za třetími stranami	14 994	19 558
Daňové pohledávky DPH	43	-
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-15 425	-19 990
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem	1 315	841

Dlouhodobé

Pohledávky z obchodních vztahů za třetími stranami	-	-
Ostatní pohledávky za třetími stranami	-	-
Snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů za třetími stranami	-	-
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky celkem po snížení hodnoty	-	-

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 z titulu postoupení. Detaily jsou uvedeny 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.

V předchozím účetním období fond byl účastníkem soudního sporu a to incidenční žaloby proti Mgr. Monice Cihelkové, insolvenční správce společnosti INTERMA, akciová společnost, v konkurzu, IČ: 63145057. Insolvenční správce popřela část pohledávek fondu, proto se fond domáhal svého nároku prostřednictvím incidenční žaloby. Rozsudek nabyt právní moci dne 21. 4. 2018 a vzhledem k charakteru lze výsledek sporu považovat za úspěšný pro fond, když fond není povinen plnit do konkurzní podstaty úpadce. Fond provedl test na snížení hodnoty těchto pohledávek a následně byly k datu účetní závěrky reklasifikovány na dlouhodobé pohledávky za třetími stranami ve výši 17 658 tis. Kč, ke kterým byly vytvořeny 100% opravné položky.

7.6 Přijaté úvěry a zápůjčky**Krátkodobé**

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran	3 657	3 751
Úvěry a půjčky přijaté od třetích stran	69 078	30 730
Celkem	72 735	34 481

Ve sledovaném období došlo k mírnému snížení hodnoty úvěrů a zápůjček přijatých od spřízněných stran – úročený závazek vůči společnosti PENTADOM spol. s r.o. byl v objemu 150 tis. Kč splacen, zároveň narostl o 56 tis. Kč z titulu úroků. Dále došlo k nárůstu úvěrů a půjček přijatých od třetích stran, a to z titulu nových čerpání úvěru od spol. AGATEAN INVESTMENT v objemu 36 mil. Kč, zbývající část nárůstu představují úroky.

7.7 Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	5	59
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	1 055	725
Ostatní závazky za spřízněnými stranami	-	-
Ostatní závazky za třetími stranami	1 439	2 668
Závazky vůči státu	-	376
Závazky vůči zaměstnancům	-	24
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	2 499	3 852

Dlouhodobé

v tis. Kč	30.6.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami	138 107	138 857
Závazky z obchodních vztahů za třetími stranami	-	-
Ostatní závazky za třetími stranami	1 228	-
Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	139 335	138 857

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, jsou součástí pracovního kapitálu používaného během obvyklého provozního cyklu účetní jednotky. Jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, i když jsou splatné za více než dvanáct měsíců po rozvahovém dni.

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. Společnost Konsorcium Rohan, s.r.o. postoupila na Convenio pohledávku vůči společnosti Metrostav a.s. ve výši 4 500 tis. Kč, za úplatu ve stejné výši pohledávky, tj. 4 500 tis. Kč.

Ostatní závazky se spřízněnými osobami představují zejména závazky z titulu postoupení pohledávek v celkové výši 64 347 tis. Kč a dále závazky z titulu nákupu obchodního podílu společnosti Riverside Apartmens, s.r.o. ve výši 74 510 tis. Kč. Tyto ostatní závazky byly v průběhu sledovaného účetního období překlasifikovány na dlouhodobé závazky. Vzhledem k tomu, že jsou tyto závazky neúročené a jejich splatnost se předpokládá v roce 2019 a 2020, jsou tyto závazky diskontovány na současnou hodnotu bezrizikovou úrokovou sazbou platnou ke dni vzniku těchto závazků. Celková hodnota těchto závazků ještě tedy zohledňuje výši efektivních úroků. Část těchto úroků vztahující se k minulým účetním obdobím byla promítnuta v rámci oprav minulých účetních období do nerozdělených zisků Fondu.

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

7.8 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 tržní hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. 6. 2018 činí 16 976 tis. Kč

7.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

K 30. 6. 2018 vykazuje Fond plně splacený základní kapitál ve výši 100 tis. Kč, kapitálové fondy ve výši 16 352 tis. Kč a nerozdělené výsledky včetně výsledku hospodaření za běžný rok 346 915 tis. Kč.

8. Komentáře k výkazu úplného výsledku hospodaření

8.1 Tržby

v tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Tržby z prodeje bytů	774	500
Tržby z poskytování souvisejících služeb	1	1
Celkem	775	501

Výnosy jsou při prodeji zásob uznány v okamžiku, kdy podstatná rizika a odměny z vlastnictví byly převedeny na kupujícího a Fond si 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	30.6.2018	30.6.2017
Náklady na prodané výrobky	-	619
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	1 182	1 328
Změna stavu nedokončené výroby a výrobků	-	-
Ztráta ze snížení hodnoty zásob	-	-
Celkem	1 182	1 947

8.3 Finanční náklady a výnosy

v tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Úrokové náklady	-2 404	-526
Úrokové výnosy	15 542	14 058
Ostatní finanční náklady	-146	-154
Ostatní finanční výnosy	-	-
Celkem	12 992	13 378

Podstatnou část úrokových nákladů a výnosů dosahují úrokové náklady a výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček spřízněným stranám. Úroky z poskytnutých půjček spřízněným stranám jsou diskontovány tržní úrokovou sazbou včetně přírážky.

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

8.4 Ostatní náklady a výnosy

v tis. Kč	30.6.2018	30.6.2017
Ostatní náklady	-170	-80 580
Ostatní výnosy	0	77 350
Celkem	-170	-3 229

Ostatní náklady se skládají z nákladů souvisejících s běžným provozem řízení společnosti, jako je např. zprostředkovatelské služby, soudní poplatky, daň z nemovitosti a další služby. Nejvyšší částky se týkají odpisu pohledávek a rozpuštění opravných položek ve stejné výši 4 565 tis. Kč.

9. 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 SE se sídlem U Sluncové 666/12a, Praha 8, která má 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby.

Údaje o půjčkách jsou uváděny včetně již historicky naběhlého a dosud nesplaceného příslušenství a jsou diskontovány tržní úrokovou sazbou včetně přírážky.

(v tis. Kč)

Výnosy	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group Real Estate SE	-	77 280
Sekyra Group, a.s.	-	500
Celkem	-	77 780
Náklady	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group Real Estate SE	-	-
Sekyra Group, a.s.	315	78 048
Celkem	315	78 048

Výnosy z úroků	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group, a.s.	5 064	7 416
QUATRODOM, spol. s r.o.	4 258	2 925
Nové Tuhnice s.r.o.	1 063	2 056
Konsorcium Rohan s.r.o.	3 070	1 494
Belárie Real Estate, s.r.o.	977	935
Tandem One, s.r.o.	522	445
Tandem Two, s.r.o.	505	432
HROTANO CZECH, s.r.o.	7	2
Rohan Three, s.r.o.	78	284
Celkem	15 544	15 989

Náklady z úroků	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group Real Estate SE	-	1 536
PENTADOM, spol. s r.o.	56	138
Celkem	56	1 674

Závazky z obchodního styku	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group, a.s.	124	59
Celkem	124	59

Ostatní závazky	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group Real Estate SE	137 861	134 354
Konsorcium Rohan s.r.o.	4 500	4 503
Celkem	142 361	138 857

Půjčky přijaté	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group Real Estate SE	-	-
PENTADOM, spol. s r.o.	3 657	3 751
Celkem	3 657	3 751

Půjčky poskytnuté	30.6.2018	31.12.2017
Sekyra Group, a.s.	171 090	140 803
Tandem One, s.r.o.	18 671	16 515
Tandem Two, s.r.o.	18 101	16 006
Konsorcium Rohan s.r.o.	117 468	103 772
Belárie Real Estate, s.r.o.	35 131	27 546
Nové Tuhnice s.r.o.	44 219	42 405
QUATRODOM, spol. s r.o.	126 480	115 262
Rohan Three, s.r.o.	1 824	7 492
HROTANO CZECH, s.r.o.	310	303
Celkem	533 294	470 104

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, 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.

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 2018 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 a zvyšování úrokových sazeb ze strany Česká národní banky. 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. V průběhu sledovaného období došlo k jedné změně statutu fondu a to z důvodu změny auditora fondu, kterým je nyní společnost EDM Utilitas Audit, s.r.o.

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: 27. 9. 2019

Podpis:

