

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	8
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	8
d) Projekty v projektovém SPV	11
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	11
f) Alternativní výkonnostní ukazatele	11
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu	12
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vypracována mezitímní účetní závěrka	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě	16
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	17
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	18

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a. s., IČO: 077 42 797, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
IČO	077 42 797
LEI	315700G2MALHKPL9Y853
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24058
Vznik Fondu	19. 12. 2018
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 106 019 767 Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 12 346 Kč
(z toho 3 920 EUR zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: 106 007 421 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 ks

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	4 183 819 092 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v CDCP
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Od 1.9. 2023 jsou přijaty na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008048915
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 000 000 ks

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048923
Počet akcií k 30. 6. 2023	59 631 427 ks

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

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

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Činnost Fondu v rámci původních vlastníků zakladatelských akcií

Fond, který vznikl 19. 12. 2018, byl dlouhodobě neaktivní, a to až do roku 2022. V Účetním období byla k datu 14. 2. 2022 uzavřena smlouva o úplatném převodu cenných papírů, na jejímž základě se jediným vlastníkem zakladatelských i investičních akcií Fondu stal PhDr. Tomáš Vavřík. Nový zakladatel Fond zařadil do skupiny fondů DOMOPLAN, u nichž je 100% ovládající osobou. V této souvislosti byla nastavena jasná investiční strategie a směřování Fondu.

Nová investiční strategie byla zahájena aktivací investiční činnosti Fondu v červenci 2022, kdy došlo k akvizici obchodního podílu ve společnosti [DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.](#), která je nositelem stejnojmenného bytového developerského projektu.

V sledovaném období fond dále naplňuje svou strategii, tedy výstavbu a development rezidenčního projektu Mariánská cesta. Další informace k projektu jsou na <https://www.namarianskeceste.cz>.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. Investičním cílem Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Z hlediska investic má Fond charakter projektového fondu zaměřeného na realizaci rezidenčního developerského projektu Na Mariánské cestě v Brandýse nad Labem, a to prostřednictvím 100% obchodního podílu ve společnosti [DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.](#)

Fond se řadí do skupiny fondů DOMOPLAN, která sestává z hlavního fondu [DOMOPLAN SICAV, a.s.](#) a jednotlivých projektových fondů zaměřených na realizaci zpravidla jednoho velkého developerského projektu v čase. Fondy ve skupině jsou vůči sobě v postavení sesterských společností. Fond DOMOPLAN SICAV má postavení finančního investora jak v roli věřitele poskytujícího úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

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

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

Tabulka srovnání výsledků hospodaření k 30. 6. 2022 a 30. 6. 2023

Ukazatel	30. 6. 2022	30. 6. 2023
Výnosy z úroků z vkladů	0	11
Náklady na poplatky a provize	-15	-134
Správní náklady	-602	-876
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	0	0
HV po zdanění	-617	4 690

b) Investiční cíle a strategie Fondu

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit, a dalších druhů aktiv. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice.

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice s regionálním zaměřením na Developerský projekt v Brandýse nad Labem a výhledově i zbytek České republiky.

Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů v Praze a okolí a také v Brně. Fond nemovitosti nakupuje prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. Zdrojem výnosů jsou výnosy z projektů, které fond realizuje prodejem bytových a nebytových jednotek, nebo prostřednictvím výnosů z úvěrů a zápůjček poskytnutých do projektových SPV. Díky vysokému zhodnocení projektů na úrovni SPV inkasuje fond pevný úrokový výnos z poskytovaných úvěrů.

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

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu sledovaného období se vyskytly následující faktory, rizika či nejistoty, které měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Vlivem významného růstu tržních úrokových sazeb a navazujícího omezení dostupnosti hypotečních úvěrů došlo v průběhu Účetního období na trhu k omezení poptávky po nových nemovitostech. Agrese Ruské federace a související válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinesl prudký růst cen energií, který dále podpořil rychlost dosavadního růstu inflace.

Doběh těchto událostí se projevil ve sledovaném období a měl vliv na developerský projekt v aktivech SPV Fondu, a tedy i na hodnotu samotné majetkové účasti Fondu. V důsledku přecenění ke konci Účetního období 2022 došlo k poklesu hodnoty SPV v aktivech Fondu o částku 6,2 mil. Kč, což představovalo pokles o 2,99 % oproti nabývací ceně obchodního podílu.

- Ve sledovaném období pokračovala výše základní reposazby ČNB na 7 % p. a., který navázal na její růst započatý ve druhé polovině předchozího účetního období. Důsledkem bylo navýšení úrokových nákladů na developerské úvěry.
- Dále ve sledovaném období došlo v rámci České republiky k hospodářskému útlumu a změně dosavadní tržní situace. Došlo krazantnímu snižování poptávky po nových hypotékách a k výraznému snížení dynamiky růstu cen nových nemovitostí, které započalo po dvou a půl letech se zrychlujícího meziročního růstu. Dynamika růstu prodejních cen byla nižší nežli rychlost růstu stavebních materiálů, u níž rovněž došlo ke zpomalení.

Ziskovost developerských projektů je méně citlivá na změny úrokové sazby nežli na změny prodejních cen jednotek a změny stavebních nákladů. Nová situace se tak obecně projevila v projektových bilancích developerských projektů a finanční plánech v různé míře, a to v závislosti na příslušné fázi přípravy nebo realizace developerského projektu a na nastavení smluvních podmínek s dodavateli i zákazníky.

Fond přesto vykazuje stabilitu i díky partnerství se skupinou DOMOPLAN. Přes tyto tržní rizika pokračovaly práce v SPV dle harmonogramu. Dle průběžného manažerského reportu proběhly následující práce:

- V prvním čtvrtletí 2023 probíhaly práce na hrubé stavbě na všech objektech. Na objektu A probíhá přebírání výztuže stěn v 1.NP, přičemž část stěn je již vybetonovaných. Na objektu B probíhá předávání výztuže stropu nad 1.PP. Na objektu C je vyžděno 2.NP a probíhá bednění stropu nad 2.NP. Na objektu D pak probíhá zdění stěn ve 2.NP. Řeší se odstranění stávajících dílčích přípojek plynu, je dokončena páteřní splašková kanalizace v hlavní komunikaci. Bylo vydáno povolení změny stavby před dokončením II vč. nabytí právní moci. ČEZ povolil trvalé napojení z původně povoleného místa při Zahradním městě.

- Ve 2.čtvrtletí probíhaly práce na zdění a betonáži stěn jednotlivých podlaží, resp. na vázání a betonáži stěn v 1.NP v objektu "B", nyní probíhá bednění stropu nad 1.NP. Na objektu "A" jsou dokončeny stěny ve 2.NP a je vybetonován strop nad 2.NP. Objekt "C" je dokončen vč. stěn a stropu nad 3.NP a atik. Na objektu "D" pak probíhá zdění stěn ve 3.NP. Současně je dokončena realizace páteřní splaškové kanalizace a vodovodu v dělicí hlavní komunikaci. Řeší se realizace plynovodního řadu, zrušení stávajících přípojek plynu a připojení. Probíhají výkopy pro opěrné zídky.

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, jelikož je tento projektový fond součástí skupiny DOMOPLAN. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady kvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

d) Projekty v projektovém SPV

Projekty ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek:

Název projektu:	Na Mariánské cestě
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s./ DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Ulice Dřevčická, Brandýs nad Labem
Předpokládaná realizace:	01/2022 až 12/2024, druhá etapa v návaznosti na dokončení I. etapy
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	20.940 (etapa I. a II.)
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	21,64 %
Zdroje financování:	Vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr, fundraising
Popis projektu, výhody projektu:	Rezidenční komplex na kraji Brandýsa nad Labem přinese bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vznikne tak příjemné místo pro život inspirované skandinávským životním stylem, s vodní plochou v parkově upraveném vnitrobloku. Součástí areálu: Množství zeleně, vodní plochy, společenská zóna a grill pointy, sportovní zóna (multifunkční hřiště, workout hřiště), komunitní zahrada, relaxační zóna a plácek na jógu, dětský park. Projekt výstavby 8 bytových domů ve dvou etapách s převážně bytovými jednotkami. Očekávané tržby 1 873 mil. Kč bez DPH.

www.namarianskeceste.cz

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- ke dni 13. 3. 2023 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě ESG klauzule a změně referenčního období v příloze č. 1;
- ke dni 24. 5. 2023 byl statut změněn tak, že došlo ke změně úplaty Obhospodařovateli za výkon činnosti obhospodařovaného majetku a ke změně úplaty Administrátora za administraci fondu;
- ke dni 13. 6. 2023 byl statut změněn tak, že došlo ke změně auditora.

f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond aktivně využívá následující ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

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

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

g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

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

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

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

Po rozvahovém dni došlo u Fondu ke změně Stanov a Statutu Fondu a to od 1. 9. 2023:

změny Stanov:

- prodloužení období zvýšeného výnosu do 31. 12. 2026;
- zvýšení výnosu PIA: na min. 9 % p. a., max. 9,1 % p. a. od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2026;

změny Statutu:

- prodloužení období zvýšeného výnosu do 31. 12. 2026;
- zvýšení výnosu PIA: na min. 9 % p. a., max. 9,1 % p. a. od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2026;
- zkrácení investičního horizontu PIA: aplikace výstupního poplatku jen na první 2 roky a splatnost odkupu bude do 2 měsíců;
- snížení limitu pro PRIA na 10 mil. Kč.

Od 1. 9. 2023 jsou PIA přijaty na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.
IČO:	077 42 797
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha

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

Kapitálově spřízněné strany

Jméno: PhDr. Tomáš Vavřík
 Dat. nar.: 8. 6. 1975
 Bytem: Kopečná 999/33, 602 00 Brno

Jinak spřízněné strany (osoby přímo ovládané)

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	018 62 600	100 %	Přímý

Jinak spřízněné strany (osoby přímo ovládané ovládající osobou)

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
BRIXX SICAV, a.s. (dříve Bohunická brána SICAV, a.s.)	099 63 596	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	100 %	Přímý
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	40 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti FIPOX, a.s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou dle § 75 odst. 2 ZOK, se vztahem k ovládané osobě nepřímo prostřednictvím společnosti FIPOX, a.s.

Podíl FIPOX, a.s.	Dceřiná společnost	IČO	Majetkové účasti dceřiných společností	Podíl dceřiné společnosti
100 %	FIPOX Management, s.r.o.	116 55 615		
60 %	FIPOX Finance, s.r.o.	174 00 392		
100 %	DOMOPLAN, a.s.	051 01 077		
100 %	MyResorts, s.r.o.	086 78 910		
67 %	THIERRA a.s.	171 42 539		
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Assets s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Construction s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Infrastructure s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Management s.r.o.	100 %

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou dle § 75 odst. 2 ZOK, se vztahem k ovládané osobě nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zakladatelských akciích fondů skupiny DOMOPLAN

Projektový fond	Společnost	IČO	Podíl projektového fondu	
BRIXS SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.	075 45 762	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s.	T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	100 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	108 80 887	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.	048 76 172	100 %	Nepřímý podíl prostřednictvím 100% obchodního podílu na společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2023 – DOMOPLAN – NA MARIÁNSKÉ CESTĚ SICAV, A.S.

Projektový fond	Společnost	IČO	Podíl projektového fondu	
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	015 92 653	100 %	Přímý

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do FK společnosti z investiční činnosti	30. 4. 2023	Příplatek	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 4. 2023	-	-

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 1 mil. Kč	25. 2. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.)	29. 7. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu IA, 20 mil. Kč	29. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	29. 7. 2022	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	29. 7. 2022	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 161,7 mil. Kč	29. 7. 2022	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s.	Dodatek č. 1 k patronátní smlouvě	29. 8. 2022	Převzetí práv a povinností původního vlastníka dceřiné společnosti spojených s bankovním úvěrem	
DOMOPLAN SICAV, a.s., Raiffeisenbank a.s.	Dodatek č. 1 ke sml. o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci	29. 8. 2022		
DOMOPLAN SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Pobídka	Peněžní prostředky z úpisu IA
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 1 mil. Kč	23. 11. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Mezitímní účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.

za období od 01. 01. 2023 do 30. 06. 2023

Obsah

ROZVAHA - neauditovaná.....	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY - neauditovaný.....	5
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU - neauditovaný.....	6
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ - neauditovaný.....	7
PODROZVAHA - neauditovaná.....	8
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH - neauditovaný.....	9
PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	10
1. Obecné informace.....	10
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky.....	11
3. Důležité účetní metody.....	12
4. Regulační požadavky.....	12
5. Změny účetních metod.....	12
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	12
7. Sezónnost.....	12
8. Významné položky v rozvaze.....	13
8.1. Finanční nástroje.....	13
8.2. Pohledávky za bankami.....	13
8.3. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	14
8.3.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	14
8.4. Ostatní aktiva.....	15
8.5. Závazky za nebankovními subjekty.....	15
8.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	15
8.6. Ostatní pasiva.....	16
8.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	16
8.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	16
8.7.1. Obdoba kapitálových fondů.....	17
8.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období.....	17
8.8. Základní kapitál.....	17
8.9. Oceňovací rozdíly.....	18
tis. Kč.....	18
8.10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období.....	18
9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	19
9.1. Finanční nástroje.....	19
9.2. Čistý úrokový výnos.....	19
9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	20
9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	20
9.5. Správní náklady.....	21
9.6. Splatná daň z příjmů.....	21
10. Výnosy podle geografického členění.....	21
11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	22
12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	22
13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	22
13.1. Řízení rizik.....	22
13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	23
13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	23
13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	23
13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	24
13.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	24
13.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	25
13.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	25
13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	25
13.3.7. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	26
13.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	26
13.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	27
13.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	27

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

13.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	27
13.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	27
13.3.13.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	28
13.3.14.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	28
13.3.15.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.16.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	28
13.3.17.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	28
13.3.18.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	28
13.3.19.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.20.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 29	29
13.3.21.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.22.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.23.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	29
13.3.24.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	29
13.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika:	29
14.	Reálná hodnota	30
14.1.	Hierarchie reálných hodnot	31
14.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny	33
14.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	34
14.3.1.	Ocenění nemovitostí	34
14.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií	34
14.3.3.	Ocenění cenných papírů.....	34
14.3.4.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek	34
14.3.5.	Ocenění přijatých úvěrů.....	35
14.3.6.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	35
15.	Transakce se spřízněnými osobami	37
15.1.	Osoby ovládané	37
15.2.	Osoby ovládající.....	37
16.	Významné události po datu mezitímní účetní závěrky	38

ROZVAHA - neauditovaná



Ke dni 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období 31.12.2022
		INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Aktiva celkem (Σ)		215 344		215 344	12	215 356	202 741
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	8.2.	768		768	12	780	752
v tom: a) splatné na požádání	8.2.	768		768	12	780	752
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)	8.3.	214 576		214 576	0	214 576	201 979
11 Ostatní aktiva	8.4.	0		0	0	0	10

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období 31.12.2022
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		215 344	12	215 356	202 741
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	8.5.	108 041	0	108 041	131 133
b) ostatní závazky	8.5.	108 041	0	108 041	131 133
4 Ostatní pasiva	8.6.	1 295	0	1 295	276
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		109 336	0	109 336	131 409
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	8.7.	101 317	0	101 317	88 541
d) obdoba kapitálových fondů	8.7.1.	120 298	0	120 298	90 299
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	8.7.2.	-18 981	0	-18 981	-1 758
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	8.7.	101 317	0	101 317	88 541
9 Základní kapitál (Σ)	8.8.	0	101	101	101
z toho:					
a) splacený základní kapitál	8.8.	0	101	101	101
10 Emisní ážio	8.8.	0	-9	-9	7
14 Oceňovací rozdíly (Σ)	8.9.	0	9	9	-7
z toho:					
a) z majetku a závazků	8.9.	0	9	9	-7
15 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	8.10.	0	-89	-89	-89
16 Zisk nebo ztráta za účetní období	9.6.	4 690	0	4 689	-17 221
v tom:					
a) přírůstek závazků	9.6.	4 690	0	4 690	-17 221
b) přírůstek kapitálu		0	0	0	0
17 Vlastní kapitál			12	12	12
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		106 007		106 007	71 320



Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY - neauditovaný

za rok končící 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období 30.6.2022
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	9.2.	11	0	11	0
z toho:					
a) úroky z dluhových cenných papírů	9.2.	0	0	0	0
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	9.2.	7 024	0	7 024	0
5 Náklady na poplatky a provize	9.3.	134	0	134	15
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.4.	12 713	0	12 713	0
9 Správní náklady (Σ)	9.5.	876	0	876	602
b) ostatní správní náklady	9.5.	876	0	876	602
20 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9.6.	4 690	0	4 690	-617
21 Daň z příjmu	9.6.	0	0	0	0
22 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	9.6.	4 690	0	4 690	-617

Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU - neauditovaný

Za rok končící 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	101	1	0	0	-1	-89	12
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	7	0	7
Ostatní změny	0	0	0	0	-7	0	-7
Zůstatek k 31. 12. 2022	101	1	0	0	-1	-89	12

Zůstatek k 1. 1. 2023	100	1	0	0	-1	-89	12
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	-9	0	-9
Ostatní změny	0	0	0	0	9	0	9
Zůstatek k 30. 6. 2023	100	1	0	0	-1	-89	12

Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	



VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ - neauditovaný

Za rok končící 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	1 800	0	-1 758	42
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-17 221	-17 221
Emise akcií	0	0	0	88 500	0	0	88 500
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	90 300	0	-18 980	71 320

Zůstatek k 1. 1. 2023	0	0	0	90 300	0	-18 980	71 320
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	4 690	4 690
Převody do fondů	0	0	0	30 000	0	0	30 000
Ostatní změny	0	0	0	-2	0	-1	-3
Zůstatek k 30. 6. 2023	0	0	0	120 298	0	-14 291	106 007



Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	

PODROZVAHA - neauditovaná

Za rok končící 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11	215 356	202 741



Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH - neauditovaný

Za rok končící 30. 06. 2023

(v tisících Kč)

	Období 01-06/2023	Období podfond 01-06/2022
Peněžní toky z provozních činností		
Zaplacené správní a provozní náklady	-984	-512
Přijaté úroky z vkladů	11	0
Čistý peněžní tok z provozních činností a změnami pracovního kapitálu	-972	-512
Peněžní toky z investiční činnosti		
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	0
Peněžní tok z finanční činnosti		
Přijaté úvěry - čerpání	0	0
Emise a úpisy akcií a podílových listů	1 000	1 000
Čistý peněžní tok z finančních činností	1 000	1 000
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	28	488
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	752	76
Dopady kurzových rozdílů na peněžní položky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	780	564

Sestaveno dne: 29. 9. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil:  Ing. Denisa Kotrbová	

PŘÍLOHA K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b Praha 140 00
Den zápisu do obchodní rejstříku:	19. 12. 2018
IČO:	077 42 797
DIČ:	CZ07742797
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 24058
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF
Účetní období:	01. 01. 2023 – 30. 06. 2023

Fond byl dne 06. 12. 2018 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF a shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do Nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, Účastí v Nemovitostních a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dle čl. 8 Statutu dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 21. 12. 2018 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 15. 11. 2018 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

Fond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Statutární orgán a členové dozorčí rady k 30. červnu 2023:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 23. 12. 2021
---------------------	-----------------------------------	-----------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Miroslav Šváb	od 02. 05. 2022
-----------------------------	--------------------	-----------------

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	PhDr. Tomáš Vavřík	od 29. 06. 2022
-------------------	--------------------	-----------------

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Fond v souladu s požadavkem § 164 odst. 1 ZISIF účetně i majetkově odděluje majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění. Na straně aktiv i pasiv jsou tedy vymezeny dvě skupiny: ty z investiční činnosti a ty z neinvestiční činnosti.

Investiční akcie Fondu (PIA) ISIN CZ0008048915 jsou od 01.09.2023 obchodovány na Burze cenných papírů Praha, a. s. Fond je v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském trhu a má povinnost sestavovat účetní závěrku v souladu s mezinárodními účetními standardy (dále jen „IFRS“). Fond v souladu s § 19a ZoÚ využil možnosti sestavovat účetní závěrku podle IFRS od počátku následujícího účetního období, tj. od 1. 1. 2024 a mezitímní účetní závěrka tak byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI.

Pro sestavení mezitímní účetní závěrky postupuje Fond dle § 19a odst. 2 zákona 563/1991 Sb., zákona o účetnictví, tedy rozhodl o plném použití mezinárodních účetních standardů od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly investiční cenné papíry přijaty k obchodování na regulovaném trhu burzy.

Mezitímní účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato mezitímní účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Mezitímní účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 30. 06. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 30. 06. 2023 (dále též „účetní období“).

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá povinnému auditu.

3. Důležité účetní metody

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 24. 02. 2022.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změně účetních metod.

6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

8. Významné položky v rozvaze

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	780	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	214 576	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	215 356	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	108 041	0
Ostatní pasiva	0	0	0	1 295	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	106 007	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	215 343	0

8.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	780	752
Celkem	780	752

Fond ke konci sledovaného období evidoval zůstatky na běžných účtech v celkové výši 780 tis. CZK. Na investičním běžném účtu zůstatek činil 768 tis. CZK a na neinvestičním běžném účtu 12 tis. CZK.

Fond ke konci minulého období evidoval zůstatek na běžném účtu v celkové výši 752 tis. CZK. Na investičním běžném účtu činil zůstatek 751 tis. CZK a na neinvestičním běžném účtu 1 tis. Kč.

8.3. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 30. 06. 2023

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
29.07.2022	Na Mariánské cestě s.r.o.	100 %	208 207	6 369	214 576

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
29.07.2022	Na Mariánské cestě s.r.o.	100 %	208 207	-6 228	201 979

K 30. 06. 2023 společnost nevykazovala žádnou účast s podstatným vlivem.

Fond nemá povinnost konsolidace, jelikož spolu se společnostmi, které má jako účasti s rozhodujícím vlivem nepřekračuje velikostní kritéria a tvoří malou skupinu účetních jednotek.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

8.3.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	201 979	0
Pořízení	0	0
Zisk/ztráta z přecenění	12 597	0
Reálná hodnota k 30. 06. 2023	214 576	0

V souladu se statutem Fondu se investice do majetkových účastí oceňují reálnou hodnotou, která je stanovena vždy ke konci účetního období, tj. 31.12. a takto stanovená hodnota představuje jejich reálnou hodnotu po celý rok. V případě náhlé změny bude zpracováno mimořádné ocenění, které v tomto případě bylo vyhotoveno ke dni 31. 3. 2023.

8.4. Ostatní aktiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Ostatní	0	10
Celkem	0	10

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval ostatní aktiva vztahující se k investiční části jmění Fondu.

Ostatní aktiva minulého období ve výši 10 tis. Kč se týkají neinvestiční části Fondu a jedná se o pohledávku z titulu dotace běžného účtu z účtu základního kapitálu.

8.5. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	108 041	131 133
- Splatné od 1 roku do 5 let	108 041	131 133
Celkem	108 041	131 133

Ve sledovaném období Fond evidoval přijatý úvěr s jistinou ve výši 98 307 tis Kč a úroky ve výši 9 850 tis. Kč. V průběhu sledovaného období byla provedena splátka jistiny úvěru ve výši 30 000 tis. Kč. Dále je zde evidováno přecenění úvěru ve výši -116 tis. Kč.

Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota závazků z přijatých úvěrů ke konci sledovaného období činí 108 041 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.5.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	131 133	0
Reálná hodnota k 1. 1.	131 133	0
Transakce za sledované období		
Přírůstky	7 024	169 105
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-116	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-116	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	30 000	37 972
- Splatná hodnota závazku	30 000	37 972
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 06. / 31. 12.	108 041	131 133
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 06. / 31. 12.	108 041	131 133

8.6. Ostatní pasiva

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky vůči dodavatelům	227	194
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	1 002	0
Dohadné položky pasivní	66	72
Ostatní	0	10
Celkem	1 295	276

Dohadné položky pasivní tvoří náklady na audit a náklady na obhospodařování.

Závazky vůči akcionářům a podílníkům tvoří závazky z upsaných investičních akcií, jež budou emitovány v následujícím kalendářním období.

Ostatní pasiva v minulém období se skládají ze závazku vůči Fondu z titulu dotace běžného účtu z účtu základního kapitálu.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.6.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	276	32
Reálná hodnota k 1. 1.	276	32
Transakce za sledované období		
Přírůstky	32 201	330 197
Odúčtování finančních závazků z toho:	31 182	329 953
- Splatná hodnota závazku	31 182	329 953
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30.06. / 31. 12.	1 295	276
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30.06. / 31. 12.	1 295	276

8.7. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

8.7.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 120 298 tis. Kč. V průběhu sledovaného období byl zakladatelem Fondu poskytnut příspěvek do fondového kapitálu ve výši 30 000 tis. Kč.

Ks	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	4 183 819 092	1 000 000
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	4 182 819 092
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	4 183 819 092	4 183 819 092
Počet investičních akcií PIA na začátku období	1 000 000	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	0	1 000 000
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 000 000	1 000 000
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	59 631 427	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	0	59 631 427
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	59 631 427	59 631 427

8.7.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát	-1 758	-1 807
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-17 221	49
Celkem k 30.06 / 31.12.	-18 981	-1 758

Fond v minulém účetním období 2022 evidoval ztrátu ve výši 17 221 tis. Kč. Výsledek hospodaření účetního období roku 2022 byl v plné výši převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let. Ve sledovaném účetním období Fond eviduje zisk ve výši 4 690 tis. Kč.

8.8. Základní kapitál

K 30. 06. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 3 920 EUR.

Základní kapitál je tvořen 1 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 3 920 EUR.

8.9. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	0	0	0	-7
Snížení	0	0	0	0	7
Zvýšení	0	0	0	0	9
Zůstatek k 30. červnu 2023	0	0	0	0	9

Fond ve sledovaném období evidoval oceňovací rozdíl z přepočtu zakladatelských akcií. Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu.

8.10. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát	-89	-31
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	0	-58
Celkem k 30. 06 / 31. 12.	-89	-89

Jedná se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění fondu. Ve sledovaném účetním období Fond neneviduje žádné náklady ani výnosy a výsledek hospodaření činí 0 tis. Kč.

9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

9.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykazané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	11	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-8	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	12 597	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	12 600	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-7 024	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	115	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-6 909	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	5 691	0

9.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Výnosy z úroků	11	0
z vkladů	11	0
Náklady na úroky	-7 024	0
z úvěrů a zápůjček	-7 024	0
Čistý úrokový výnos	-7 013	0

Výnosy z úroků tvoří úroky zúčtované k datu 30. 06. 2023 z vkladu na běžném účtu ve výši 11 tis. Kč.

Náklady na úroky k datu 30. 06. 2023 tvoří úroky z přijatého úvěru od DOMOPLAN SICAV, a.s. ve výši 7 024 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

9.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Náklady na poplatky a provize	-134	-15
za zprostředkovatelkou činnost	-126	0
ostatní	-8	-15
Celkem	-134	-15

Položku „Ostatní“ ve sledovaném období tvoří bankovní poplatky ve výši 8 tis. Kč.

Jedná se o položku vztahující se k investiční části Fondu.

9.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	116	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	12 597	0
Celkem	12 713	0

Fond ve sledovaném období evidoval zisk z přecenění podílu ve výši 12 597 tis. Kč a zisk z přecenění úvěrů ve výši 116 tis. Kč.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	12 597	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	12 597	0
Finanční pasiva	116	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	116	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	12 713	0

9.5. Správní náklady

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	43	0
- náklady na povinný audit účetní závěrky	43	0
Náklady na daňové poradenství	19	0
Právní a notářské služby	0	7
Odměna za výkon funkce	523	323
Služby depozitáře	254	169
Ostatní správní náklady	37	103
Celkem	876	602

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 37 tis. Kč, které se skládají z poplatků za správu datových schránek, správních poplatků ČNB a poplatků za zpracování ocenění.

Položku „Ostatní správní náklady“ tvoří v minulém období Fondu zejména poplatek spojený s vícepracemi při administraci Fondu.

9.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	4 690	-617
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	13 402	0
Daňově neodčitatelné náklady	689	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	-8 023	-617
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-8 023	-617
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Na očekávanou daň z příjmů nebyla ve sledovaném ani minulém období vytvořena rezerva, protože Fond evidoval ztrátu.

10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	215 356	202 741
Celkem	215 356	202 741

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

13.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 10 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. CZK	764	0,4 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	16	0,0 %
Běžné účty		Celkem	780	0,4 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.	214 576	99,6 %
Obchodní podíly		Celkem	214 576	99,6 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní		0	0,0 %
Celkový součet			215 356	100,0 %

13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	215 356 * 15 %	32 186	0
riziko ceny nemovitostí	x * 15 %	0	0
riziko ceny cenných papírů	x * 15 %	0	0
úrokové riziko úvěrů	x * 1 %	0	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrok. sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	12 %	0	108 041	0	108 041
Ostatní pasiva	0	1 295	0	0	1 295
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	0	0	106 007	0	106 007
Celkem k 30. červnu	-	1 295	214 048	0	215 343

13.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

13.3.4. Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.5. Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko spojené s neschopností splácet přijaté úvěry spočívající v tom, že v případě neschopnosti Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, hradit řádně a včas dluhy, může dojít k jednorázovému zesplatnění dluhů se sjednaným splátkovým kalendářem, nárůstu dluhů o příslušenství v podobě úroků z prodlení a nákladů věřitelů na jejich vymáhání. Realizace tohoto rizika se může negativně projevit v růstu dluhů, které jsou součástí majetku Fondu, a poklesu hodnoty majetku Fondu, v krajním případě může vést k rozhodnutí o zrušení Fondu.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 100% hodnoty aktiv Fondu.

Vystavení úvěrovému riziku je také řízeno získáním kolaterálů a firemních a osobních záruk. Pokud jsou úvěr nebo půjčka poskytnuty společnosti, ve které je Fond držitelem majetkové účasti s rozhodujícím vlivem, nemusí Fond požadovat, aby tato společnost zajistila úvěr nebo půjčku s ohledem na existenci vzájemného vztahu mezi ovládající a ovládanou osobou.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	780	0	780
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	0	0	780	0	780

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

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

13.3.7. Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

13.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 06. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	764	16	0	780
Účasti s rozhodujícím vlivem	214 576	0	0	214 576
Jiné pohledávky	0	0	0	0
Celkem k 30. červnu	215 340	16	0	215 356

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 06. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	108 041	0	0	108 041
Ostatní pasiva	1 295	0	0	1 295
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	106 007	0	0	106 007
Celkem k 30. červnu	215 343	0	0	215 343

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

13.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

Úrokové riziko změny reálné hodnoty je spojeno s finančními investicemi Fondu – majetkovými účastmi a nemovitostmi. Jedná se o investice oceňované reálnou hodnotou v úrovni 3, kdy znalci při odhadu reálné hodnoty uvažují při použití výnosové metody ocenění také diskontní faktor, který vychází z tržní úrokové sazby. Změna tržní úrokové sazby tak může mít dopad na změnu reálné hodnoty držených investic. Více k oceňování reálnou hodnotou v následující části této zprávy.

Pohledávky Fondu jsou splatné v krátkém období a jejich účetní hodnota aproximuje reálnou hodnotu. Dopad případné změny úrokové sazby na výši reálné hodnoty pohledávek je zanedbatelný.

Fond má přímou expozici vůči změnám úrokových sazeb na ocenění svých úročených aktiv a závazků. Avšak může být také nepřímo ovlivněn dopadem změn úrokových sazeb na výnosy některých společností, do kterých Fond investuje.

Manažer Fondu v souladu se statutem Fondu pravidelně monitoruje celkovou úrokovou citlivost Fondu.

13.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond investice v České republice (100 % majetkových účastí k 31. 12. 2022).

13.3.11. Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

13.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

13.3.13. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

13.3.14. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.15. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.16. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

13.3.17. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

13.3.18. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.19. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

13.3.21. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.22. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

13.3.23. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

13.3.24. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

13.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

14. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Police v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Příloha k mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2023 (v tis. Kč)

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30.6.2023.

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	780	780
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	214 576	214 576
Celkem k 30. červnu	0	0	215 356	215 356
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	108 041	108 041
Ostatní pasiva	0	0	1 295	1 295
Celkem k 30. červnu	0	0	109 336	109 336

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	752	752
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	201 979	201 979
Ostatní aktiva	0	0	10	10
Celkem k 31. prosinci	0	0	202 741	202 741
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	131 133	131 133
Ostatní pasiva	0	0	276	276
Celkem k 31. prosinci	0	0	131 409	131 409

Za rok 2023 i 2022 jsou vyjádřeny hodnoty v součtu za investiční a neinvestiční část současně dohromady.

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu let 2023 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substancí). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investic úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	780	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Účasti s rozhodujícím vlivem	214 576	Substanční metoda	Finanční výkazy, Finanční plán, tržní data
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	108 041	DCF Model	Pribor
Ostatní pasiva	1 295	DCF Model	Pribor

14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

14.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období.

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

14.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě

nákladovým způsobem

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

likvidační hodnotou

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

14.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

14.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.06.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	752	0	0	1 023	0	0	995	0	780
Účasti s rozhodujícím vlivem	201 979	12 597	0	0	0	0	0	0	214 576
Ostatní aktiva	10	0	0	0	0	0	10	0	0
Celkem aktiva	202 741	12 597	0	1 023	0	0	1 005	0	215 356
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	131 133	-116	0	7 024	0	0	30 000	0	108 041
Ostatní pasiva	276	0	0	32 201	0	0	31 182	0	1 295
Celkem závazky	131 409	-116	0	39 225	0	0	61 182	0	109 336

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	76	0	0	44 031	0	0	43 355	0	752
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	-6 228	0	208 207	0	0	0	0	201 979
Ostatní aktiva	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Celkem aktiva	86	-6 228	0	252 238	0	0	43 355	0	202 741
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	169 105	0	0	37 972	0	131 133
Ostatní pasiva	32	0	0	241 647	0	0	241 453	0	276
Celkem závazky	32	0	0	410 452	0	0	279 425	0	131 409

15. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neeviduje transakce se spřízněnými osobami.

15.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě s.r.o.
Sídlo:	Příční 120/12, Zábrdovice, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby; Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	210 000,- CZK

15.2. Osoby ovládající

Jméno:	PhDr. Tomáš Vavřík
Bytem:	Kopečná 999/33, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 přímý podíl

16. Významné události po datu mezitímní účetní závěrky

Po rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Vymazáno: při výkonu funkce zastupuje člena představenstva Ing. Miroslav Šváb 01. 08. 2023

Zapsáno: při výkonu funkce zastupuje člena představenstva Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer 01. 08. 2023

Po rozhodném dni došlo u Fondu ke změně Stanov a Statutu Fondu a to od 1. 9. 2023:

změny Stanov:

- prodloužení období zvýšeného výnosu do 31. 12. 2026;
- zvýšení výnosu PIA: na min. 9 % p. a., max. 9,1 % p. a. od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2026;

změny Statutu:

- prodloužení období zvýšeného výnosu do 31. 12. 2026;
- zvýšení výnosu PIA: na min. 9 % p. a., max. 9,1 % p. a. od 1. 9. 2023 do 31. 12. 2026;
- zkrácení investičního horizontu PIA: aplikace výstupního poplatku jen na první 2 roky a splatnost odkupu bude do 2 měsíců;
- snížení limitu pro PRIA na 10 mil. Kč.

Od 1. 9. 2023 jsou PIA přijaty na Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Sestaveno dne: 29. 9. 2023



Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie, které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

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

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
 Funkce: pověřený zmocněnec společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 9. 2023

Podpis: 
