

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr 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 projektových 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.....	12
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	12
h) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	13
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	14
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2023 – Příloha k pololetní finanční zprávě	19
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	20
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	21

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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO: 092 54 081, 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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha
IČO	092 54 081
LEI	315700E3B9HGPNBDCV71
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25401
Vznik Fondu	16. 6. 2020
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: 22 978 882 Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál: 26 802 Kč
(zapisovaný základní kapitál 100 000 Kč)
z toho Investiční fondový kapitál: 22 952 081 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	100 000 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	116 460 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
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	CZ0008049160
Počet akcií k 30. 6. 2023	1 000 000 ks

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008049178
Počet akcií k 30. 6. 2023	10 000 000 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, 616 00 Brno
Výkon činnosti deponitáře 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 16. 6. 2020, byl dlouhodobě neaktivní, a to až do roku 2022. Důvodem bylo, že nebyl naplněn investiční záměr původních držitelů zakladatelských akcií. Situace vedla k nesplnění limitu minimálního fondového kapitálu Fondu. Minimální požadovaná výše fondového kapitálu činí dle § 282 ZISIF ekvivalent 1,25 mil. euro a lhůta pro naplnění limitu činí 12 měsíců od vzniku fondu. Minimální fondový kapitál Fondu tak měl být naplněn do 16. 6. 2021. Ani přes usilovné jednání Obhospodařovatele s původním zakladatelem Fondu se nepodařilo nalézt řešení pro aktivaci investiční činnosti Fondu.

Činnost Fondu v rámci nového vlastníka zakladatelských akcií

V Účetním období byla k datu 31. 3. 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.

V rámci změny byla ukončena činnost neaktivního podfondu Podfond GREENLIGHT REN NP Subfund I, který byl vymazán ze seznamu fondů ČNB k datu 8. 9. 2022.

V souvislosti s aktivací investiční činnosti by mělo dojít k navýšení fondového kapitálu Fondu novými úpisy investičních akcií v následném účetním období, přičemž Fond očekává naplnění limitu do 30. 9. 2023.

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

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory.

Fond spravuje a investuje do akvizovaného SPV [DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.](#), které developuje projekt uvedený na www.pekarenskydvur.cz. Projekt by měl být dokončen v roce 2025.

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

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisů investičních akcií.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo výsledkem ve výši 0 Kč.

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

Ukazatel	30. 6. 2022 fond*	30. 6. 2022 podfond*	30. 6. 2023
Výnosy z úroků z vkladů	0	0	11
Náklady na poplatky a provize	-1	-8	-8
Správní náklady	-1	162	-850
Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám	0	0	0
HV po zdanění	-5	157	-13 742

*Do 7. 9. 2022 byl Fond s Podfondem. Od 8. 9. 2022 došlo ke zrušení Podfondu. Náklady a výnosy podfondu byly převedeny do Fondu ve formě nerozděleného výsledku hospodaření.

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, konkrétně v Brně.

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

Fond má dále za cíl nabízet své PIA akcie na veřejném regulovaném trhu.

Investičním cílem Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

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 podřízené úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

Z hlediska investic má Fond charakter projektového fondu, zaměřeného na realizaci rezidenčního developerského projektu Pekárenský dvůr v městské části Zábřovice statutárního města Brno, a to prostřednictvím akvizice 100 % obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o. k 30. 12. 2022.

Developerský projekt nabídne uzavřený prostor (vnitroblok), který bude čítat 239 bytových jednotek, garážová stání, 2683 m² semiprivátního atriového parku, sdílené terasové plochy, či klubové služby.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerský projekt. Projekt je realizován pomocí projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu. Není, ale vyloučeno, že projekt bude díky plánované fúzi přímo v majetku 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.

Tyto okolnosti se projeví zejména ve druhé polovině Účetního období a měly vliv na developerské projekty v aktivech SPV Fondu, a tedy i na hodnotu majetkové účasti Fondu.

- V první polovině Účetního období pokračoval růst základní repositazby ČNB až na 7 % p. a., který navázal na její růst započatý ve druhé polovině předchozího účetního období. V návaznosti na růst repositazby ČNB pokračoval růst tržních úrokových sazeb. Důsledkem bylo navýšení úrokových nákladů na developerské úvěry. Růst poptávky po nových nemovitostech a související růst prodejních cen umožňoval kompenzaci růstu úrokových nákladů bez dopadu na ziskovost.
- Ve druhé polovině Účetního období došlo v rámci České republiky k hospodářskému útlumu a změně dosavadní tržní situace. Došlo k razantnímu snižování poptávky po nových hypotékách a k výraznému snížení dynamiky růstu cen nových nemovitostí, které započalo již ve druhém čtvrtletí 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 lednu 2023 probíhalo dokončení suterénu 2.PP (k prosinci zbývalo dokončit poslední pole – cca 5 %) a do konce února bylo dokončeno i zbylé pole v 1.PP, čímž byla celá spodní stavba uzavřena. Ze suterénu zbývá dokončit stropy nad 1.PP v části A, C a C1. Byla vybudována ležatá kanalizace pod nepodsklepenými částmi pod objektem A a trasa kabelu VN z rozvodny VN k trafostanici. Ke konci prvního čtvrtletí probíhá bednění a betonáž stěn ve 2.NP v objektu E a D. Na objektu D probíhá zdění výplňových stěn. Probíhá odbourání zhlaví pilot a betonáž podkladního betonu v nepodsklepené části pod objektem A. Probíhá betonáž stropu v poslední zbylé části suterénu v místě objektu A a C. Na objektu B dochází k vázání stěn ve 2.NP. Proběhla realizace přípojky vody.
- Ke konci dubna byl již celý suterén dokončen, vč. stropu nad 1.PP. Ke konci druhého čtvrtletí pak probíhá betonáž stěn ve 2.NP v objektu "A". Na objektu "B" je vybetonován strop nad 4.NP a probíhá betonáž podest schodiště a vázání stěn v 5.NP. Na objektu "C" probíhá dokončování betonáže stěn ve 2.NP, na objektu "C1" je dokončen a vybetonován strop nad 2.NP. Na objektu "D" probíhá vázání stěn a balkonů v 5.NP, schodiště je dokončené do 3.NP. Na objektu "E" probíhá bednění stropu nad 5.NP a osazování schodiště do 5.NP. pro urychlení výstavby byl instalován 3.jeřáb. Bylo zajištěno nabytí právní moci změny stavby před dokončením III – dostavba objektu "A".

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 Statut Fondu nestanoví 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 a z fundraisingu.

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. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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. 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 části 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 projektových SPV

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

Název projektu:	Pekárenský dvůr
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	Fond/ SPV DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Bratislavská, Brno, Zábřovice
Předpokládaná realizace:	03/2021 až 06/2025
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m ²):	0
Plocha budoucí (v m ²):	11.717 (včetně bloku A)
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	14,52 %
Zdroje financování:	vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr,
Popis projektu, výhody projektu:	Pekárenský dvůr přináší do Česka úspěšný koncept klubového bydlení s bohatou nabídkou služeb dostupných výhradně pro rezidenty. Ti budou mít vedle parkově upraveného vnitrobloku s grill pointy, workoutovým a dětským hřištěm a sdílenými terasami k dispozici také masérnu, saunu, fitness prostory, zázemí pro coworking, cyklo dílnu nebo automyčku. Projekt splňuje náročná environmentální kritéria pro certifikaci BREEAM, o niž bude po dokončení žádat. Součástí komplexu je 239 jednotek různých typů a dispozic, včetně trojice townhousů a luxusního penthousu. Osloví tak jak zájemce o startovací či investiční byt, tak ty, kdo se chtějí na tomto jedinečném místě usadit dlouhodobě.

www.pekarenskydvur.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 ke změně úpravy ESG klauzule a změně referenčního období v příloze č. 1;
- ke dni 25. 4. 2023 byl statut změněn tak, že došlo ke změně úpravy doby, po kterou se investiční akcie (PRIA a VIA) neodkupují;

- 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 nevyužívá žádné alternativní 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 vpracována 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.

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 – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.
IČO:	092 54 081
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 regulační 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 ovládané ovládanou osobou

Název: DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.
 IČO: 043 45 568
 Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

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 - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.		100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	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	THIERRA Assets s.r.o.	100 %
	THIERRA a.s.		THIERRA Construction s.r.o.	
	THIERRA a.s.		THIERRA Infrastructure s.r.o.	
	THIERRA a.s.		THIERRA Management s.r.o.	
	THIERRA a.s.			

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

Investiční fond	Společnost	IČO	Podíl projektového fondu	
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	018 62 600	100 %	Přímý
BRIXX SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.	075 45 762	100 %	Přímý
BRIXX 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 - 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.
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

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnutí, tj. ovládnutí skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

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 spol. z investiční činnosti	6. 2. 2023	-	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.; DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.; PPF banka a.s.	Smlouva o podpoře projektu	26. 4. 2023	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.; PPF banka a.s.	Smlouva o poskytování bankovních produktů	26. 4. 2023	-	.
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 5 mil. Kč	19. 5. 2023	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.; PPF banka a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	22. 5. 2023	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti	30. 6. 2023	-	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2023	-	-

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti	29. 6. 2022	-	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Dodatek č. 1 ke smlouvě o poskytnutí peněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti	29. 6. 2022	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti	7. 9. 2022	-	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Pokyn k úpisu, 1 mil. Kč	23. 11. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Dodatek č. 1 pokynu k úpisu	30. 12. 2022	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílů (100 % ve společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	30. 12. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 12. 2022	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 216,76 mil. Kč	30. 12. 2022	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Pokyn k úpisu, 16 mil. Kč	30. 12. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 16 mil. Kč	30. 12. 2022	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Dodatek pokynu k úpisu,	30. 12. 2022	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti, 6 mil. Kč	30. 12. 2022	-	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 6 mil. Kč	30. 12. 2022	-	-

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

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 PIA, 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 vlastními 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:



.....