

# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.  
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

## 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 majetku Fondu .....	13
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	14
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	14
g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka .....	15
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	16
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 – Příloha k pololetní finanční zprávě .....	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	19
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	20

## 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 – Projekty Brno SICAV, a.s., IČO: 090 88 431, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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. 2024 do 30. 6. 2024
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. 2023 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. 2024.

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 – Projekty Brno SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	090 88 431
LEI	315700IZWRG2BPS5WA47
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25254
Vznik Fondu	14. 4. 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:	34 547 000 Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	95 274 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	34 451 726 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. 2024	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. 2024	465 349 893 ks

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci 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	CZ0008048907
Počet akcií k 30. 6. 2024	1 956 373 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	CZ0008048899
Počet akcií k 30. 6. 2024	11 417 602 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 14. 4. 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.

#### Činnost Fondu v rámci nového vlastníka zakladatelských akcií

V minulém účetním období byla 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 nová investiční strategie a směřování Fondu.

V rámci změny byla ukončena činnost neaktivních podfondů Podfond Evonetic Subfund Evo Break a Podfond Evonetic Subfund III A.C.M.E, které byly vymazány ze seznamu fondů ČNB k datu 8. 4. 2022. Účetnictví podfondů bylo převedeno ke dni 14.2.2022 do účetnictví Fondu.

Nová investiční strategie byla zahájena aktivací investiční činnosti Fondu v první polovině Účetního období, kdy došlo k akvizici 100 % obchodních podílů ve společnostech DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., Hotel Stará Pošta, s.r.o. a DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., které jsou nositelkami developerských projektů.

Na konci minulého účetního období bylo SPV Hotel Stará Pošta, s.r.o prodán. Dále Společnost DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO 090 88 431 se jako nástupnická společnost sloučila se zanikající společností DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o., se sídlem třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 029 07 496. V důsledku fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti na nástupnickou společnost DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedené zanikající společnosti DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o. a to k 31. 12. 2023. Fúze je zpětná k 1. 1. 2023.

Fond k 31. 12. 2023 měl již jen jednu majetkovou účast a to DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o. (100 %).

#### Struktura majetkových účastí Fondu

DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s., IČ: 090 88 431	Majetkové účasti	IČO:
Obchodní podíl 100 %	DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	IČ: 026 79 663

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 běžnou činnost v souladu se svým statutem.

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, převážně 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 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 dvou vybraných developerských projektů. Aktuálně probíhá výstavba projektu Rezidence Starý pivovar a byla započata stavba Rezidence Žižkova.

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

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

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.

Výsledek hospodaření investiční činnosti Fondu činí – **18 872 tis. Kč** před zdaněním. Jeho struktura a srovnání s minulým obdobím je zachycena v Příloze účetní závěrky, bod 9. Vykázané údaje však nejsou plně srovnatelné, neboť ke dni 31. 12. 2023 proběhla fúze se zánikem společností DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar s.r.o. Důsledkem fúze bylo zvýšení objemu aktiv, konkrétně zásob, které představují developerské projekty. Zároveň došlo k nárůstu objemu přijatých úvěrů a z nich plynoucích nákladových úroků, které významně ovlivnily výsledek hospodaření Fondu za sledované období.

## b) Investiční cíle a strategie Fondu

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 především na Brno.

Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů. Fond nemovitosti nakupuje přímo anebo 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 výhodný pevný úrokový výnos z poskytovaných úvěrů.

Fond se zaměřuje na nákup a přestavbu stávajících bytových domů za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Zaměřuje se na výstavbu souborů bytových jednotek v Brně v prestižních lokalitách s vysokým potenciálem růstu (blízko centra města). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po přestavbě a z toho plynoucího vyššího standardu bytových a nebytových jednotek lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice v řádu desítek procent z původních investičních nákladů.

Fond v roce 2018 začal vyhledávat také výnosové nemovitosti, kde hodlá inkasovat výnos z pronájmu nemovitostí.

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

V průběhu minulého účetního období Fond nabyl 100 % obchodních podílů ve dvou projektových společnostech a realizuje úvěrové pohledávky jako nebankovní financování.

V průběhu Účetního 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.

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:

#### Projekt Starý Pivovar:

- dne 13. 6. byl vydán kolaudační souhlas, probíhá odstraňování drobných vad a nedodělků;
- příprava na předání prodaných jednotek klientů – v červenci 2024 už první byty předány;
- kolaudace v 2. čtvrtletí proběhla úspěšně a prvním klientům byly byty předány na začátku července;
- inkaso tržeb a mimořádné splátky úvěru banky;
- uzavření smlouvy se správcem nemovitosti, vznik SVJ, některé neprodané jednotky byly dány do pronájmu, došlo k vyčerpání stavební rezervy na navýšené náklady SOD;
- stavba je dokončena a zkolaudována;
- z celkových stanovených projektových nákladů bylo 100 % prostavěno;
- z bankovního úvěru bylo vyčerpáno 100 %, 46 % bytů bylo prodáno, 10 % rezervováno;
- projekt ještě není vyhodnocen.

#### Projekt Žižkova:

- v 1. čtvrtletí byla dokončena demolice objektu, který byl umístěn na pozemku. Bylo vybudováno zařízení staveniště. Byly vytyčeny inženýrské sítě a realizovány přeložky. Byly zahájeny práce spojené se zakládáním objektu - výkopové práce stavební jámy na pilotovací rovinu, vrtání pilot, kotev, betonáž, pažení. Provádění prací spojených se zakládáním objektu;
- ve 2. čtvrtletí pokračovaly práce spojené se zakládáním objektu - výkopové práce stavební jámy na pilotovací rovinu, vrtání pilot, kotev, betonáž, pažení. Probíhalo vázání výztuže základové desky. Provádění prací spojených se zakládáním objektu. Dále budou pokračovat práce na suterénech (základové desky, stěny, stropy);
- projekt získal také bankovní financování od Unicredit banky.

#### 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.

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 regulačních 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

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB.

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepšit relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snížení sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabě posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
  - o Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dochází k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
  - o Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv, než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitostí či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese, resp. velmi slabého růstu.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části 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.

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

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

d) Projekty v majetku Fondu

Projekty ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek:

Název projektu:	Rezidence Starý Pivovar
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. (v důsledku fúze sloučením)
Adresa nemovitosti:	Kolárova, Brno
Předpokládaná realizace:	4 Q/2021 až 2 Q/2024
Rok pořízení nemovitosti:	2018
Plocha současná (v m <sup>2</sup> ):	1 098
Plocha budoucí (v m <sup>2</sup> ):	3 779
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	26,65 %
Zdroje financování:	Vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr, fundraising
Popis projektu, výhody projektu:	Projekt je situován do klidné části Králova Pole, v sousedství příjemného parku s dětským hřištěm. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy. Zkušení architekti z Atelier RAW při zpracování projektu citlivě navázali na architektonické pojetí budovy starého klášterního pivovaru. Výsledkem je moderní budova s promyšleným dispozičním řešením, která nabízí apartmány velikosti 2+kk až 3+1. Součástí projektu jsou i kryté garáže v přízemí.

[www.rezidencestarypivovar.cz](http://www.rezidencestarypivovar.cz)

Projekty ve fázi výstavby

Název projektu:	Bytový dům Žižkova
Vlastník projektu (fond / příslušné SPV):	Fond/ DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.
Adresa nemovitosti:	Žižkova 5, Brno
Předpokládaná realizace:	3 Q 23 až 1 Q 26
Rok pořízení nemovitosti:	2016
Plocha současná (v m <sup>2</sup> ):	-
Plocha budoucí (v m <sup>2</sup> ):	4,787
Předpokládané zhodnocení ROS (v %):	26,05 %
Zdroje financování:	Vlastní zdroje fondu, bankovní úvěr, fundraising
Popis projektu, výhody projektu:	Rezidenci Žižkova najdete v jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit – v těsné blízkosti Kraví hory s největší koncentrací veřejných sportovišť ve městě a zároveň v širším centru Brna, odkud je to za pestrým kulturním a společenským životem moravské metropole pár minut. Projekt je navíc koncipován tak, aby sám vytvářel kvalitní prostor k životu. Díky promyšlené kompozici vzniká mezi trojicí domů klidný komunitní dvůr propojený s okolím, a přitom s velmi intimní atmosférou, kde lze nerušeně relaxovat i trávit čas s přáteli.

[www.zizkovarezidence.cz](http://www.zizkovarezidence.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 29. 1. 2024 byl statut změněn tak, že se drobně upravila úplata za administraci Fondu a také za výkon činnosti obhospodařování majetku Fondu dle změny dodatku č. 3 ke smlouvě o výkonu fce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti,
- ke dni 22. 4. 2024 byl statut změněn tak, že se opravila tisková chyba související se změnou statutu výše,
- ke dni 26. 6. 2024 byl statut změněn tak, že se změnila ESG klauzule, poplatky, stanovení hodnot, odkupy a převoditelnost IA.

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

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.
IČO:	090 88 431
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

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 - Bytový dům Žižkova, s.r.o.  
 IČO: 026 79 663  
 Sídlo: Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním zapisovaném kapitálu ovládané osoby

#### Osoby přímo ovládané ovládající osobou

Společnost	IČO	Podíl	
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
BRIXX SICAV, a.s.	099 63 596	100 %	
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	100 %	
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	100 %	
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67 %	
Rezidence Pixel, s.r.o.	027 05 222	100 %	
DOMOPLAN PS a.s.	033 35 216	100 %	
DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o.	051 01 085	100 %	
DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o.	085 62 491	100 %	
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100 %	



Osoby nepřímo ovládané ovládající osobou, se kterými probíhaly transakce v uplynulém pololetí

Společnost	IČO	Podíl	Podíl přímý/nepřímý
DOMOPLAN a.s.	051 01 077	100 %	Nepřímo prostřednictvím 100% podílu ve společnosti FIPOX a.s.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN a.s.	Dodatek č. 2 ke Sml. o dílo na zhotovení stavby	8. 2. 2024	-	-
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	1. 3. 2024	Příplatek	Finanční prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. – ve výši 20 mil. Kč	1. 3. 2024	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 3. 2024	-	-
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	1. 3. 2024	-	-
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o řízení projektu a poskytování poradenských a konzultačních služeb a zajištění realizace projektu	11. 3. 2024	-	-
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol.	28. 6. 2024	Příplatek	Finanční prostředky

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 fondového kapitálu spol. z inv. činnosti	30. 4. 2023	Příplatek	Finanční prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 25 mil. Kč	30. 4. 2023	-	-
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 2208171581	12. 5. 2023	Úrok	Úvěr změna

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 6. 2024 – 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, 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 vlastní 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 jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 23. 9. 2024



Podpis: .....