

# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## Pololetní finanční zpráva fondu

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr 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 .....   | 7  |
| c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu .....                                    | 8  |
| d) Projekty v majetku Fondu .....  | 12 |
| e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....         | 12 |
| f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....  | 12 |
| g) 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. 2024 – 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 – 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 <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 – 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:                        | 93 507 179 Kč (k 30. 6. 2024) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál:            | 96 802 Kč                     |
| (z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál) |                               |
| z toho Investiční fondový kapitál:              | 93 410 377 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 | 168 750 524 ks                |

Prioritní investiční akcie („PIA“)

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Podoba                    | zaknihovaný cenný papír v evidenci CDGP                                       |
| 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. 2024 | 3 349 990 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                      | CZ0008049178   |
| Počet akcií k 30. 6. 2024 | 14 781 943 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 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 požadovaného fondového kapitálu činí dle § 282 ZISIF ekvivalent 1,25 mil. euro a lhůta pro naplnění limitu činí 12 měsíců od vzniku fondu. 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 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.

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

Fond a jeho SPV DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o. k 31. 12. 2023 zpětně fúzovali dle připraveného projektu fúze. V důsledku fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti na nástupnickou společnost DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedené zanikající společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.

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

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžnou činnost 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**.

Výsledek hospodaření investiční činnosti Fondu činí – **28 584 tis. Kč** před zdaněním. Jeho strukturu a srovnání s minulým obdobím je zachycen v Příloze účetní závěrky, bod 9. Vykázané údaje však nejsou plně srovnatelné, neboť ke dni 31. 12. 2023 proběhla fúze se zaniklou společností DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, 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

**Investiční strategie** Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a developerského projektu v majetku fondu, poskytování úvěrů 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 investiční akcie na veřejném regulovaném trhu.

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

**Investičním cílem Developerského projektu** je pokračování ve stavbě dle harmonogramu, tj. v nadcházejícím období dokončení vnějších výplní otvorů a zahájení realizace zateplení fasády. Plánované zvýšení prodeje bytových jednotek cca 5 ks měsíčně. Udržení ziskovosti na plánované hladině.

**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, který je nyní v majetku fondu.

Developerský projekt nabídne uzavřený prostor (vnitroblok), který bude čítat 239 bytových jednotek, garážová stání, 2683 m<sup>2</sup> 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, který je 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 a celkových nákladů na projekt.

Tyto okolnosti se projevily zejména ve druhé polovině Účetního období a měly vliv na developerské projekty v aktivech Fondu.

Díky zvýšeným dodatečným nákladům došlo k navýšení bankovního financování bylo schváleno v 07/2024, nyní se čeká na vyhotovení smluvní dokumentace. Byl uzavřen dodatek k SOD 10.7.2024. Podrobněji se zpracovává prodejní strategie komerčních prostor. Díky vyššímu zájmu o byty BLOKU ART byly ceny navýšeny o 3 %.

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 I. Q. 2024 probíhalo Dokončování montáže vnějších výplní otvorů. Probíhá realizace konstrukcí ze sádkartonu. Dále probíhají montáže páteřních rozvodů VZT, stoupacích vedení ZTI a elektro. Probíhá realizace vnitřních omítek, hrubých podlah. V suterénu se dokončují páteřní rozvody instalací ZTI, VZT, elektro. Příprava kastlíků pro žaluzie na fasádě, byla zahájena realizace zateplení fasády. Probíhají práce na skladbách střešních konstrukcí.
- V II. Q. 2024 proběhla realizace konstrukcí ze sádkartonu. Dále probíhají montáže páteřních rozvodů VZT, stoupacích vedení ZTI a elektro. Probíhá realizace vnitřních omítek, hrubých podlah. V suterénu se dokončují páteřní rozvody instalací ZTI, VZT, elektro. Postupně se lepí obklady a dlažby v koupelnách, probíhá osazování van a sprchových vaniček, zařizovacích předmětů. Probíhá realizace zateplení fasády, dále pak lepení finálního obkladu z Travertinu, ostatní fasády se připravují na finální stěrku. Probíhají práce na skladbách střešních konstrukcí. Dále se dokončují realizace dešťových svodů. Probíhá montáž výtahů. Na chodbách byla zahájena pokládka finální dlažby. U zděných konstrukcí ve společných prostorech probíhá realizace finální



omítky. Byla dovezena a osazena trafostanice, probíhají práce nutné ke zprovoznění, současně se realizuje rozvodna VN.

Klíčové ukazatele projektu včetně nové části Blok ART:

- z celkových aktuálně stanovených projektových nákladů bylo 77 % prostavěno;
- aktuálně očekávané tržby 1 350 000 000 Kč;
- prodeje jsou ve výši 50 % z celkového počtu bytů, uzavřené SSBK jsou v hodnotě 700 000 000 Kč.

Bylo požádáno o navýšení bankovního financování u stávajícího poskytovatele externího financování PPF Banky až na 720 820 000,- Kč a to z důvodu dostavby Bloku ART. Toto je nyní ve schvalovacím procesu.

### 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.

### 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 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

Makroekonomický výhled 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 setrvávat, 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 zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování 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 slabé 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 hypotéčních úroků dochází k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního 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 nemovitosti 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.

### 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.

d) Projekty v majetku Fondu

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 1/2025   |
| Rok pořízení nemovitosti:                 | 2018  |
| Plocha současná (v m <sup>2</sup> ):      | 0   |
| Plocha budoucí (v m <sup>2</sup> ):       | 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, cyklodílnu 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](http://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 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. 2 ke smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti;
- ke dni 26. 6. 2024 byl statut změněn tak, že se upravila 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 – 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 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 ovládané ovládanou osobou)

Nejsou.

#### 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 - Projekty Brno 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. | Smlouva o řízení projektu a poskytování poradenských a konzultačních služeb a zajištění realizace projektu | 2. 5. 2024     | -                  | -               |

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 | 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    | -                     | -                  |

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 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 jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 23. 9. 2024



Podpis: .....