

# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## Výroční zpráva fondu

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

za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| Použité zkratky .....  | 4  |
| 1. Základní údaje o Fondu .....  | 5  |
| a) Základní kapitál Fondu .....  | 5  |
| b) Údaje o cenných papírech.....   | 5  |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....  | 7  |
| a) Přehled investiční činnosti .....   | 7  |
| b) Finanční přehled .....  | 8  |
| c) Přehled portfolia .....   | 9  |
| d) Přehled výsledků Fondu .....  | 14 |
| e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....  | 14 |
| f) Zdroje kapitálu .....   | 15 |
| g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP).....   | 16 |
| h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .  | 17 |
| i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....  | 17 |
| j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....   | 18 |
| 3. Textová část Výroční zprávy .....   | 22 |
| a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....   | 22 |
| b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....   | 22 |
| c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....   | 22 |
| d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....  | 22 |
| e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....  | 22 |
| f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....   | 22 |
| g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....  | 23 |
| h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....  | 23 |
| i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....   | 23 |
| j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční |    |

|    |  |    |
|----|--|----|
|    | situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....   | 23 |
| k) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....   | 23 |
| l) | Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....   | 24 |
| m) | Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....   | 24 |
| n) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 24 |    |
| o) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....   | 25 |
| 4. | Prohlášení oprávněných osob Fondu .....  | 26 |
| 5. | Přílohy .....  | 27 |
|    | Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....   |    |
|    | Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....  |    |
|    | Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....  |    |
|    | Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....   |    |

## 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, 140 00 Praha 4  |
| ČNB                        | Česká národní banka   |
| Fond                       | DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 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> ) |
| 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  |
| VoBÚP                      | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů   |
| Výroční zpráva             | Tato výroční zpráva   |
| Účetní období              | Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021  |
| 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   |

Srovnávacím obdobím v rozvaze, ve výkazu zisku a ztráty, ve výkazu změn vlastního kapitálu a v přehledu o změnách v čistých aktivech je období končící posledním dnem předchozího účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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 investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.   |
| Sídlo                            | Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4   |
| IČO                              | 056 70 047   |
| LEI                              | 31570054DB1X9D3X8617   |
| Místo registrace                 | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494   |
| Vznik Fondu                      | 30. 12. 2016   |
| 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, www.avantfunds.cz  |
| Obhospodařovatel                 | AVANT IS   |
| Poznámka                         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

### a) Základní kapitál Fondu

|   |   |
|---|---|
| Výše fondového kapitálu:                        | 1 377 928 005 Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál:            | 100 000 Kč  |
| (z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál) |   |
| z toho Investiční fondový kapitál:              | 1 377 828 005 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 ke konci Účetního období | 100 000 ks                    |
| Změny v Účetním období               |                               |
| Nově vydané                          | 0 ks v objemu 0 Kč            |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 Kč            |

Investiční akcie PIA („Prioritní investiční akcie“)

|   |  |
|---|--|
| Podoba  | zaknihovaný cenný papír                                    |
| Forma   | na jméno   |
| Jmenovitá hodnota   | kusové   |
| Obchodovatelnost  | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost  | volně převoditelné   |
| ISIN  | CZ0008043502   |
| Počet akcií ke konci Účetního období  | 482 157 938 ks   |
| Změny v Účetním období  |  |
| Nově vydané   | 308 983 346 ks v objemu 370 636 845,34 Kč                  |
| Odkoupené   | 0 ks v objemu 0 Kč   |
| V listopadu 2021 byly upsány prioritní investiční akcie v objemu 60 083 641,53 Kč, které byly vydány v následném účetním období.  |  |
| V prosinci 2021 byly upsány prioritní investiční akcie v objemu 131 613 529,80 Kč, které budou vydány v následném účetním období. |  |

Investiční akcie VIA („Výkonnostní investiční akcie“)

|  |  |
|--|--|
| Podoba   | listinný cenný papír                                       |
| Forma  | na jméno   |
| Jmenovitá hodnota  | Kusové   |
| Obchodovatelnost   | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost   | volně převoditelné   |
| ISIN   | nebylo přiděleno   |
| Počet akcií ke konci Účetního období   | 920 380 759 ks   |
| Změny v Účetním období   |  |
| Nově vydané  | 0 ks v objemu 0 Kč   |
| Odkoupené  | 0 ks v objemu 0 Kč   |
| Fond v Účetním období přijal žádost o odkup výkonnostních investičních akcií v objemu 50 000 000 Kč s rozhodným dnem odkupu 31. 12. 2021. Počet odkupovaných akcií bude vyčíslen a odkup vypořádán v následném účetním období. |  |

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

**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.

Fond při svém vzniku navázal na 9letou historii činnosti svého zakladatele v oblasti developmentu nemovitostí, který svoji aktivitu postupně rozšířil z rekonstrukcí individuálních nemovitostí v prestižní brněnské lokalitě Masarykova čtvrť na výstavbu bytových domů v atraktivních lokalitách Brna, na výstavbu horských apartmánů na severních svazích pohoří Jeseníky.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Navázal na dynamický růst, který následoval po úspěšném startu investiční aktivity od října 2018 po předchozí delší přípravné fázi trvající od svého vzniku na konci 2016 do konce třetího čtvrtletí 2018.

**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. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice.

Projekty Fond vybírá tak, aby s vysokou pravděpodobností dosáhl hrubého ročního výnosu vyjádřeného ukazatelem (IRR – vnitřní výnosové procento) alespoň na úrovni 12 % p. a.

Fond investuje, a má dále v úmyslu investovat, zejména do projektů rezidenční výstavby a apartmánů v turistických oblastech. Vedle toho Fond investuje do rozvoje zázemí pro turistické apartmány, jako jsou restaurace, wellness a zázemí pro aparthotely.

Fond investuje do projektů v různých fázích výstavby. Může financovat nákup pozemků vhodných pro výstavbu výše uvedených projektů. Primárně však fond investuje do SPV společností disponujících alespoň územním rozhodnutím, čímž usiluje o snižování rizik spojených s rychlostí realizace projektů a jejich vlivem na nákladovost a zisk.

Možné náklady, které Fond financuje v rámci své developerské činnosti:

- nákup pozemků a budov, vedlejší náklady akvizice nemovitosti (daně, provize, právní služby apod.), projektová dokumentace a architektonické studie, ekonomické analýzy a průzkumy, technické, právní a finanční due dilligence, právní služby spojené s realizací projektu, služby technického dozoru investora,
- demolice stávajících staveb, přímé stavební náklady na výstavbu či rekonstrukci,
- marketingové náklady na prodej jednotek v developerském projektu, provize za prodej a/nebo pronájem jednotek, vybavení jednotek (nábytek, elektronika, příslušenství jednotek apod.).

Formy investování:

- přímá investice ze strany fondu či jím vlastněné SPV,
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem dále reinvestována.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy k úpisu pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primární finanční zdroj pro realizaci investiční strategie. Jako sekundární zdroje Fond využívá dluhopisy a přijaté úvěry. Na úrovni projektových společností využívá bankovních úvěrů. Bližší informace ke struktuře financování Fondu jsou v odstavci g) Zdroje kapitálu.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným nulovým hospodářským výsledkem.

V rámci své investiční činnosti Fond v průběhu Účetního období pokračoval v rozvoji stávajících investic a uskutečnil několik nových akvizic.

V rámci své akviziční činnosti Fond realizoval v Účetním období tři akvizice developerských projektů za účelem jejich realizace. V první polovině Účetního období Fond získal do svého majetku projektové společnosti s nemovitostmi pro developerské projekty v Brně a ve Středočeském kraji. První z akvizic byl rezidenční projekt **Na Mariánské cestě** v Brandýse nad Labem, jehož nositelem je v současné době společnost DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o., a druhým byl rezidenční projekt **Nová Líšeň** v Brně, jehož nositelem je společnost DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o. Ve druhém pololetí Fond, prostřednictvím akviziční společnosti DOMOPLAN - investiční 12, s.r.o., získal do svého majetku nemovitosti pro projekt **Apartmenty Bukovka**, jehož nositelem je společnost DOMOPLAN – Apartmenty Bukovka, s.r.o.

Fond v rámci své investiční činnosti pokračoval s financováním developerských projektů ve fázi přípravy i ve fázi realizace stavby, a to jak prostřednictvím poskytování úvěrů, tak prostřednictvím investice do majetkové účasti na developerském projektovém fondu. Poskytnul také úvěrové zdroje za účelem vyhledávání akvizičních cílů a přípravy akvizic projektových společností.

Fond prostřednictvím projektové společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o. dokončil přípravnou fázi realizace developerského projektu Pekárenský dvůr a zahájil výstavbu.

Bližší informace k jednotlivým projektům jsou uvedeny v odstavcích c) Přehled portfolia a d) Významné majetkové účasti.

**Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly vedle úpisů investičních akcií a dluhopisů také úroky z poskytnutých úvěrů.**

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.

## b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel             | Investiční část          | Neinvestiční část  |
|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Dlouhodobá aktiva    | 1 774 191 tis. Kč        | 0 tis. Kč          |
| Krátkodobá aktiva    | 133 271 tis. Kč          | 100 tis. Kč        |
| <b>Aktiva celkem</b> | <b>1 907 462 tis. Kč</b> | <b>100 tis. Kč</b> |

| Ukazatel             | Investiční část          | Neinvestiční část  |
|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Vlastní kapitál      | 1 377 828 tis. Kč        | 100 tis. Kč        |
| Dlouhodobé závazky   | 295 796 tis. Kč          | 0 tis. Kč          |
| Krátkodobé závazky   | 233 838 tis. Kč          | 0 tis. Kč          |
| <b>Pasiva celkem</b> | <b>1 907 462 tis. Kč</b> | <b>100 tis. Kč</b> |



## c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Ukazatel                               | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | podíl v %    | změna o %      |
|--|---|---------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Celková aktiva Fondu</b>            | <b>975 550 tis. Kč</b>                                | <b>1 907 562 tis. Kč</b>              | <b>100 %</b> | <b>95,54 %</b> |
| Peněžní prostředky                     | 62 912 tis. Kč  | 93 524 tis. Kč                        | 4,90 %       | 48,66 %        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty    | 218 277 tis. Kč                                       | 717 036 tis. Kč                       | 37,59 %      | 228,50 %       |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | N/A   | 60 000 tis. Kč                        | 3,15 %       | N/A            |
| Majetkové účasti                       | 691 790 tis. Kč                                       | 1 033 322 tis. Kč                     | 54,17 %      | 49,37 %        |
| Ostatní majetek                        | 2 571 tis. Kč   | 3 680 tis. Kč                         | 0,19 %       | 43,13 %        |

## Komentář k přehledu portfolia

Od zahájení své reálné investiční aktivity v říjnu 2018 Fond navýšil objem celkových aktiv ze 41,7 milionů korun na více než 1,9 miliardy. Fond v Účetním období pokračoval ve svém dynamickém růstu, přičemž došlo opět k téměř zdvojnásobení celkového objemu aktiv, tj. o více než 930 milionů korun. Růst objemu byl tažen zejména nárůstem úvěrových pohledávek spojených jak s financováním přípravy developerských projektů pro získání stavebního povolení nebo případně územního povolení, tak s financováním zahájení stavební činnosti na projektech, kdy se Fond podílí na finančních zdrojích projektových společností vedle bankovních úvěrů. Nebankovními subjekty, uvedenými v přehledu výše, jsou převážně projektové společnosti vlastněné fondem.

Druhým nejvýznamnějším zdrojem růstu aktiv fondu bylo přecenění developerských úvěrů prostřednictvím majetkových účastí Fondu. Díky přecenění, které zohledňovalo zejména posun v životních fázích developerských projektů, narostla hodnota majetkových účastí meziročně o více než 200 milionů korun. K dalšímu nárůstu došlo díky akvizici nových developerských projektů komentovaných výše v přehledu investiční činnosti. Fond na konci Účetního období investoval také do minoritní majetkové účasti v podobě Prioritních investičních akcií developerského fondu Bohunická brána SICAV, a.s.

Bližší informace k jednotlivým projektům jsou uvedeny v odstavci d) Významné majetkové účasti.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření.

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

## Významné majetkové účasti

## Hotel Stará Pošta, s.r.o.

- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky
- Místo v nadmořské výšce 780 m, v chráněné krajinné oblasti Hrubého Jeseníku, v srdci horského střediska Filipovice – Bělá pod Pradědem. Nachází se přímo u Skiparku Filipovice a pouze jednu zastávku skibusu od skiareálu Červenohorské sedlo, uprostřed nejvíce oblíbených sportovních center Jeseníků Praděd, Petříkov, Ostružná a Ramzová s širokou nabídkou zimního i letního vyžití. Strategická poloha hotelu v blízkosti známých lázeňských center Karlova Studánka, Lipová a Jeseník řadí toto letovisko mezi nejnavštěvovanější v České republice.
- Projekt aparthotelu a výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31. 10. 2018 (smlouva).

- Předpoklad zahájení stavby ve 2Q 2023.
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců.
- Očekávané tržby 314 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav: došlo k posunu zahájení projektu z důvodu nového návrhu přestavby objektu, studie proveditelnosti a vyhotovení projektu pro získání územního rozhodnutí.

#### DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.

- Lokalita Ramzová – Ostružná / Jeseníky
- Klidné místo obklopené lesy, zároveň však v těsném sousedství populárního lyžařského střediska Ramzová a necelý kilometr od centra obce Ostružná, nabízí ideální podmínky pro relaxaci i aktivní dovolenou v kterémkoli ročním období. Apartmány Lesní stráně Fond připravuje na místě dříve vyhlášeného rekreačního zařízení SKI hotelu Ostružná. Unikátnost místa spolu s přísnou regulací další výstavby činí z tohoto projektu naprosto ojedinělou investiční příležitost.



Horský resort Lesní stráně / Ramzová, Jeseníky

- Projekt výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31. 1. 2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q 2022.
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců.
- Očekávané tržby 288 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – *Dokončena kompletní projektová dokumentace, vydáno stavební povolení.*

#### DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.



Rezidence Pekárenský dvůr / Bratislavská, Brno

- Lokalita Brno – Zábřovice.
- V areálu někdejších Dělnických pekáren Fond plánuje uprostřed historické zástavby, a v bezprostřední blízkosti centra Brna, v brněnském kontextu ojedinělý projekt rezidenčního bydlení se soukromou zahradou. Lokalita brněnských Zábřovic patřila za první republiky k nejlepším obytným čtvrtím.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 80% podílu 26. 11. 2019 (rozhodný den); 24. 9. 2019 (smlouva).
- Nabytí 20% podílu 17. 1. 2020 (rozhodný den); 24. 9. 2019 (smlouva).
- Ve 4Q 2021 zahájena realizace stavby. Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 1 228 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – rozšíření projektu o 31 jednotek na adrese Bratislavská 78, zahájeny práce na projektové dokumentaci.

#### DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.

- Lokalita Brno – Veverí.
- V jedné z nevyhledávanějších brněnských lokalit vyroste bytový dům Žižkova. Její předností je pěší dostupnost centra města a blízkost přírodního a rekreačního areálu na Kraví hoře a řady sportovišť.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 30. 8. 2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q 2022.
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců.
- Očekávané tržby 619 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá zajištění stanovisek ke stavebnímu povolení.



Rezidence Žižkova / Žižkova, Brno

#### DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.



Rezidence Starý pivovar / Kollárova, Brno

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt v klidné části Králova Pole a 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.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 31. 7. 2019 (smlouva).
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 478 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – ve výstavbě.

#### DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- Rezi denční projekt se nachází v části Brna, která v posledních letech zažívá nebývale dynamický rozvoj. Vznikají zde nová kulturní centra, plánují se originální rezi denční komplexy, jejichž součástí bude pestrá škála služeb. Bydlení navíc zpřijemňuje blízkost vyhledávaného městského parku Lužánky.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu z 9. 11. 2020 (smlouva)
- Předpoklad zahájení stavby 3 Q 2022
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávaná tržba 202 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá zajišťování stanovisek ke stavebnímu řízení.



Bytový dům Příční 14 / Příční, Brno

**DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.**



Bytový dům Příční 12 / Příční, Brno

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- Bytový dům nabídne komfortní bydlení pro všechny, kdo rádi užívají plnými doušky výhody bydlení v centru města. Nachází se na hranici historického centra Brna ve čtvrti Zábrdovice, jež se v posledních letech postupně stává jednou z nejatraktivnějších brněnských adres.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek, který svým architektonickým řešením naváže na objekt na ul. Příční 14 (DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.)
- Nabytí 100% podílu z 18. 12. 2020 (smlouva)
- Předpoklad zahájení stavby 4 Q 2022
- Plánovaná doba výstavby 27 měsíců.
- Očekávaná tržba 202 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – územní řízení.

**DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.**

- Lokalita Brandýs nad Labem
- Reziidenční komplex na kraji Brandýsa nad Labem přinese bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vznikne tak příjemné místo pro život inspirované skandinávským životním stylem, s vodní plochou v parkově upraveném vnitrobloku.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Zahájení stavby 1Q 2022
- Plánované dokončení 1. etapy 3Q 2024, plánované dokončení 2. etapy 1Q 2025
- Očekávané tržby 1 873 mil. Kč bez DPH
- Aktuální stav – ve výstavbě.



Reziidenční komplex Brandýs nad Labem

**DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. vlastněno prostřednictvím DOMOPLAN - investiční 12, s.r.o.**



Apartmány Bukovka

- Lokalita Červená Voda (Orlické hory).
- Buková hora na okraji Orlických hor představuje jeden z nejlepších ski resortů v regionu, který je navíc díky husté síti cyklotras a skvělé dostupnosti služeb turistickým lákadlem i v letních měsících. Spojením tradičního střediska Čenkovice a mladého areálu Červené vody vznikl unikátní lyžařský resort s nejdělsími sjezdovými tratěmi Orlických hor a moderní vyhřívanou lanovkou, kde si budete připadat jako na alpských svazích.
- Plánované zahájení stavby 3Q 2023.
- Projekt výstavby horských apartmánů.
- Plánované dokončení 21 měsíců.
- Očekávané tržby 456mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá proces územního řízení.

#### DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.

- Lokalita Trnkova ulice, Brno – Líšeň
- Komorní rezidence se 14 byty v brněnské části Líšeň nabídne bydlení v místě s vynikající dostupností služeb, a přitom jen kousek od přírodních zajímavostí Moravského krasu. Součástí rezidence jsou byty různých dispozic od 1+kk po 3+kk, jejichž předností je vedle promyšlené dispozice také nadstandardní podlahová plocha a vlastní terasa.
- Plánované zahájení stavby 3Q 2022
- Projekt výstavby bytových jednotek
- Plánovaná doba výstavby 15 měsíců.
- Očekávané tržby 74 mil. Kč bez DPH
- Aktuální stav – probíhá proces stavebního řízení



Nová Líšeň / Trnkova, Brno

#### DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.



Rezidence Hvězdová / Hvězdová, Brno

- Lokalita Brno – Zábrdovice.
- Nadstandardně prosvětlené a zároveň energeticky úsporné byty v projektu, který se stane přirozenou součástí nového městského parku a nabídne svým obyvatelům příležitosti k relaxaci i aktivnímu odpočinku v docházkové vzdálenosti městského centra.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu ve 2Q 2020.
- Zahájení stavby ve 2Q 2020.
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.
- Očekávané tržby 205 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – zkolaudováno 1/2022

d) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji:

| Ukazatel                              | Investiční část | Neinvestiční část |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Výnosy z úroků                        | 54 382 tis. Kč  | 0 Kč              |
| Náklady na úroky                      | -18 125 tis. Kč | 0 Kč              |
| Náklady na poplatky a provize         | 2 809 tis. Kč   | 0 Kč              |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 201 774 tis. Kč | 0 Kč              |
| Správní náklady                       | -10 817 tis. Kč | 0 Kč              |
| HV po zdanění                         | 223 157 tis. Kč | 0 Kč              |

Komentář k přehledu výsledků

Zisk Fondu byl generován zejména přeceněním majetkových účastí a úrokovými výnosy z poskytovaných vysoce úročených úvěrů. Úrokové výnosy představují stabilní zdroj výnosů Fondu, zatímco výnosy z přecenění aktiv jsou v průběhu Účetního období generovány v případě významnějších změn u konkrétního developerského projektu a v ostatních případech zpravidla jedenkrát ročně na konci Účetního období v rámci pravidelného oceňování majetkových účastí pro účely auditované účetní závěrky Fondu, popřípadě častěji, pokud to plánovaný vývoj developerského projektu předpokládá.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

| Ukazatel                                      | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna o %  |
|---|---|---------------------------------------|------------|
| NAV Fondu                                     | 784 517 tis. Kč                                       | 1 377 828 tis. Kč                     | 75,63 %    |
| Ostatní jmění                                 | 100 tis. Kč   | 100 tis. Kč                           | 0,00 %     |
| Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv      | 116 %   | 132 %                                 | 13 %       |
| Pákový efekt dle standardní závazkové metody  | 124 %   | 138 %                                 | 11 %       |
| Nové investice (úpisů)                        | 197 822 tis. Kč                                       | 370 637 tis. Kč                       | 87,36 %    |
| Ukončené investice (odkupy)                   | 14 442 tis. Kč  | 0 tis. Kč                             | -100,00 %  |
| Čistý zisk                                    | -11 886 tis. Kč                                       | 223 157 tis. Kč                       | 1 977,48 % |
| Hodnota investiční akcie PIA                  | 1,1664 Kč   | 1,2394 Kč                             | 6,26 %     |
| Hodnota investiční akcie VIA                  | 0,6327 Kč   | 0,8477 Kč                             | 33,98 %    |
| Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči PIA | 288,32 %  | 130,56 %                              | -54,72 %   |

**Komentář k hlavním finančním ukazatelům**

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Nárůst NAV byl z 62 % tažen novými investicemi a ze 38 % ziskem Fondu.

NAV Fondu je z 57 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 780 224 tisíců korun) a ze 43 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 597 604 tisíců korun). Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči PIA dosahuje 130,56 %.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 1000 %.

**f) Zdroje kapitálu**

Následující přehled údajů vyjadřuje stav vybraných dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Komplexní informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Dlouhodobé zdroje kapitálu                       | Investiční část   | Neinvestiční část |
|--|-------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál                                  | 1 377 828 tis. Kč | 100 tis. Kč       |
| Dlouhodobé přijaté úvěry                         | 134 411 tis. Kč   | 0 tis. Kč         |
| Dlouhodobé závazky z dluhopisů                   | 54 732 tis. Kč    | 0 tis. Kč         |
| Závazek z titulu úplaty za postoupené pohledávky | 106 653 tis. Kč   | 0 tis. Kč         |

| Krátkodobé zdroje kapitálu | Investiční část | Neinvestiční část |
|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky         | 233 838 tis. Kč | 0 tis. Kč         |

**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku.

Zdroje z nebankovních úvěrů a z emisí dluhopisů Fond využívá jako doplňkové zdroje financování. Přestože objem dlouhodobých nebankovních úvěrů meziročně narostl o 6 milionů korun, tak jejich podíl na celkových zdrojích financování meziročně mírně klesl o 1procentní bod z 14,31 % na 13,28 %. Objem dlouhodobých závazků z emitovaných dluhopisů meziročně narostl o 20,6 milionů korun, což představuje mírný meziroční růst jejich podílu na celkových zdrojích o 0,75procentního bodu z 3,49 % na 4,23 %.

Podíl investičních akcií, jako hlavního zdroje financování investiční činnosti, na celkových zdrojích Fondu téměř odpovídá podílu za přechodí účetní období, přičemž je třeba tento podíl vnímat v kontextu úpisů investičních akcií z posledních dvou měsíců Účetního období, ke kterým nebyly k poslednímu dni Účetního období ještě vydány investiční akcie. Tyto závazky dosáhly celkového objemu 191,3 milionu korun (v roce 2020 objem 14,9 milionu korun) a jsou k poslednímu dni Účetního období evidovány jako závazky z upsaných a dosud nevydaných investičních akcií v rámci krátkodobých závazků. Na celkovém objemu krátkodobých závazků se tyto závazky podílí 82 %. Po vyčíslení kurzu a emisi příslušných investičních akcií je odpovídající objem závazků z nevydaných akcií převeden do vlastního kapitálu. Při zohlednění této skutečnosti dosahuje vlastní kapitál a závazky z nevydaných akcií celkového objemu 1 569,5 tisíc korun, což představuje podíl na celkových zdrojích fondu 82,3 %, který téměř odpovídá podílu dosaženému v předchozím roce 2020 (81,9 %) a představuje nevýznamný meziroční růst o 0,4procentní body.

V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

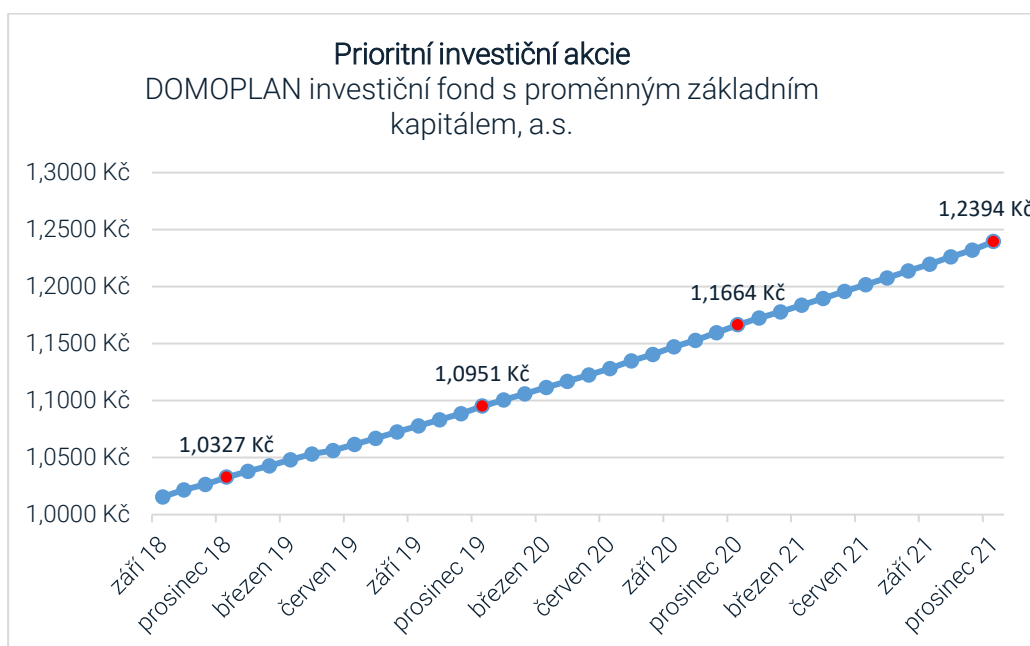
### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) zachycují stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)





Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

**h) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

**i) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Po rozvahovém dni došlo k získání stavebního povolení developerského projektu Rezidence Hvězdová a Fond obdržel zálohy na doplatek kupní ceny převodu obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.

K rozvahovému dni nastal rozhodný den odkupu výkonnostních investičních akcií v objemu 50 milionů korun, který bude vypořádán v následném účetním období. Objem odkupu představuje 6,4 % z celkového objemu fondového kapitálu výkonnostních investičních akcií a nemá tak významný vliv na poměr objemu kapitálů výkonnostních a prioritních investičních akciích. V březnu následného účetního období Fond obdržel žádost o odkup prioritních investičních akcií s rozhodným dnem odkupu 30. 9. 2022 od jednoho z investorů v předpokládaném objemu cca 60 milionů korun s odůvodněním zohledňujícím současnou geopolitickou a makroekonomickou situaci, která má pravděpodobně vliv na jeho aktiva. Fond v rámci přípravy potenciálních akvizic a držení zdrojů pro účely plánování financování prvotních životních fází developerských projektů ve svých aktivech disponuje likviditou v objemu vyšších desítek až jednoho sto milionů korun. S ohledem na cílová aktiva Fondu a investiční strategii má Fond nastavená pravidla pro odkupy investičních akcií tak, aby získával informace o plánovaných odkupech v dostatečném časovém předstihu před jejich vypořádáním, což Fondu umožňuje připravit potřebné zdroje v dostatečném předstihu.

K datu 7. 1. 2022 došlo k emisi investičních akcií upsaných v listopadu 2021, a to v celkovém objemu 60 milionů korun.

Ke dni 10. 2. 2022 byla splacena 5letá emise dluhopisů DOMOLIST01 5,00/22 z 10. 2. 2017 v upsaném objemu 1,55 milionů korun.

Provedené změny v obchodním rejstříku:

- 1. 1. 2022 vymazán zmocněný zástupce Mgr. Robert Robek
- 1. 1. 2022 zapsán zmocněný zástupce Ing. Miroslav Šváb

**Vliv pandemie COVID-19**

Fond posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Fond na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají na účetní závěrku vliv.

Fond provedl 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.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- prodlevy a opoždění v dodavatelsko-odběratelských vztazích a z toho plynoucí zpoždění dodávek a termínů a navazující ekonomické ztráty; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

## Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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, že i přes níže komentovaný dopad na jednu z projektových společností fondu není u Fondu ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Vliv válečného konfliktu na Ukrajině má dočasný negativní vliv na jednu z projektových společností fondu, která má účty u Sberbank CZ, a.s., která byla rovněž financující bankou developerského projektu. Z důvodu run na banku na konci února 2022 došlo k zablokování finančních prostředků společnosti uložených u této banky a k zastavení možnosti čerpání úvěru. Fond disponuje dostatečným množstvím likvidních prostředků, aby pomohl nepříznivou situaci své dceřiné společnosti překlenout a nedošlo k ohrožení realizace developerského projektu.

Dle informací České národní banky ([tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022](#); „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

## j) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu následného účetního období bude Fond nadále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce projektů vhodných k investování a aktivního řízení svého portfolia, a to nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a nemovitostí a také poskytováním převážně střednědobých úvěrů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti developmentu nemovitostí, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond v průběhu následného účetního období očekává dokončení divestice projektu **Rezidence Hvězdová**, pokračování stavby developerského projektu **Pekárenský dvůr**, a zahájení výstavby u dalších developerských projektů.

Mezi své plánované investiční cíle pro následující účetní období Fond zařadil akvizici developerského projektů **Rezidence Stará** v Brně a **Rezidence Tři Dvory** v Jihomoravském kraji. Fond však k realizaci těchto investic není pevně zavázán.

Předpokládaný časový horizont realizace developerských projektů:

| Projekt                                    | akvizice | zahájení<br>stavby | 2020 |    |    |    | 2021 |    |    |    | 2022 |    |    |    | 2023 |    |    |    | 2024 |    |    |    | 2025 |    |    |        | dokončení<br>rozprodej |
|--|----------|--------------------|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|--------|------------------------|
|  |          |                    | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q | 1Q   | 2Q | 3Q | 4Q     |                        |
| DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.       | V.20     | VI.20              | █    | █  | █  | █  | █    | █  | █  | █  | █    | █  | █  | █  | █    | █  | █  | █  | █    | █  | █  | █  | █    | █  | █  | I.22   |                        |
| DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.         | IX.19    | III.21             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | IV.24  |                        |
| DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o. | VII.19   | X.21               |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | III.24 |                        |
| DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.  | I.19     | VII.22             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | IX.24  |                        |
| DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.      | VIII.19  | VII.22             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | IX.24  |                        |
| DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.        | XI.20    | VII.22             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | XII.24 |                        |
| DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.     | XII.20   | X.22               |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | VI.25  |                        |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.                  | X.18     | IV.23              |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | VI.25  |                        |
| DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.      | VI.21    | I.22               |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | IX.25  |                        |
| DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.       | X.21     | VII.23             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | IX.25  |                        |
| DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.              | VI.21    | VII.22             |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    |    |      |    |    | III.24 |                        |

Pro rok 2022 Fond plánuje vybrané rozsáhlejší developerské projekty Na Mariánské cestě, Pekárenský dvůr, Bytový dům Žižkova, Rezidence Starý pivovar a Hotel Stará Pošta realizovat prostřednictvím sesterských projektových fondů. Záměrem fondu je převést majoritní obchodní podíly v příslušných projektových společnostech na jednotlivé projektové fondy a prostřednictvím restrukturalizačních fúzí sloučením zajistit vyšší míru kontroly nad realizací projektů a jejich finančními toky ze strany.

Obhospodařovatele, depozitáře i auditora Fondu ve srovnání s mírou kontroly realizace projektovými společnostmi a jejich vnitřních finančních toků. Fond předpokládá zachování minoritních majetkových účastí v projektových fondech a spolufinancování projektů vedle bankovního financování a úpisů investičních akcií ze strany projektových Fondů.

V posledním čtvrtletí následného účetního období je splatná 3letá testovací emise dluhopisů DOMOPLAN 5,8 %/22 ze dne 1. 10. 2019 v upsaném objemu jistiny 24 milionů korun.

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie. V rámci dluhopisového programu Fond připravuje prospekt pro další emisi dluhopisů. Záměrem Fondu je využívat dluhopisy jako disponibilní alternativní zdroj financování, který umožní případné snížení nákladů na finanční zdroje.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2022 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu roku 2022 bude Fond čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude omezovat tato rizika zejména kapitálovými vstupy do financovaných společností za účelem jejich 100% ovládnutí.

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

Přijatý úvěr v měně euro může implikovat možnost projevu kurzového rizika.

V průběhu roku 2022 budou také významným rizikovým faktorem dopady mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a dopady válečného konfliktu na Ukrajině. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v těchto oblastech. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

## 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 majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů zejména těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit, nebo společnostem v ekonomicky spjaté skupině. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření nebo válečný konflikt na Ukrajině. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímých dopadů událostí.

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. Růst úrokových sazeb může, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, také vést ke snížení ziskovosti cílových projektů.

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 na bankovních účtech 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.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Fond je v pokračující růstové fázi a vedle běžných příjmů získává likviditu úpisem investičních akcií a dluhopisů. Běžné příjmy získává prodejem aktiv, inkasem dividend z majetkových účastí a z úroků 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 přiměřeně 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 a dluhopisů, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá pevné závazky k pokračujícímu financování investic, a proto nepředpokládá 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, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 spojené s pandemií COVID-19 a válečným konfliktem na Ukrajině.

#### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu a epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. 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.

### 3. Textová část Výroční zprávy

#### a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

#### b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu.

#### e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

|  |   |
|--|---|
| Jméno a příjmení:  | Ing. Miroslav Šváb  |
| Další identifikační údaje:   | Datum narození: 30. 6. 1973,<br>bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:  | Po celé Účetní období   |
| <b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>  |   |
| Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, od roku 2018 se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou private equity fondů. |   |

- f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Název                              | CYRRUS, a.s.                             |
| IČO                                | 639 070 020                              |
| Sídlo                              | Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | Po celé Účetní období                    |

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- l) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 8 588 tis. Kč                        |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře      | 508 tis. Kč                          |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů  | 217 tis. Kč                          |
| Úplata administrátora                       | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce                    | 0 tis. Kč                            |
| Úplata auditora                             | 138 tis. Kč                          |
| Údaje o dalších nákladech či daních         |                                      |
| Právní a notářské služby                    | 610 tis. Kč                          |
| Poradenství a konzultace                    | 51 tis. Kč                           |
| Ostatní správní náklady                     | 706 tis. Kč                          |
| Ostatní daně a poplatky                     | 1 248 tis. Kč                        |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

- změna Statutu ke dni 27. 7. 2021 spočívala ve změně pravidel pro poskytování a přijímání úvěrů a půjček a změně v úplatě Investiční společnosti za výkon činnosti obhospodařovatele majetku v souvislosti s novou Smlouvou o výkonu funkce,
- změna Statutu ke dni 27. 8. 2021 spočívala ve změně odměny pro obhospodařovatele v souvislosti s novou Smlouvou o výkonu funkce.

- n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.



Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Pevná složka odměn            | 2 643 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn        | 0 tis. Kč     |
| Počet příjemců                | 67,5          |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 tis. Kč     |

**o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Odměny vedoucích osob       | 455 tis. Kč   |
| Počet příjemců              | 8,3           |
| Odměny ostatních pracovníků | 2 188 tis. Kč |
| Počet příjemců              | 59,2          |

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 4. 2021

Podpis:



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2021**

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.



Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

#### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:



- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 29. 04. 2022



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239





Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem  
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)





# Účetní závěrka Fondu

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

za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

## Obsah

|   |    |
|---|----|
| ROZVAHA .....   | 3  |
| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY .....  | 5  |
| PODROZVAHA .....  | 6  |
| VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU .....   | 7  |
| VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....           | 8  |
| ŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....   | 9  |
| 1. Obecné informace .....   | 9  |
| 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....                                       | 10 |
| 3. Důležité účetní metody .....   | 11 |
| 3.1. Den uskutečnění účetního případu .....   | 11 |
| 3.2. Finanční aktiva .....  | 12 |
| 3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....  | 12 |
| 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva .....   | 13 |
| 3.3. Finanční závazky .....   | 13 |
| 3.4. Peněžní prostředky .....   | 14 |
| 3.5. Způsoby oceňování .....  | 14 |
| 3.6. Vzájemná zúčtování .....   | 14 |
| 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....                                       | 15 |
| 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy .....   | 15 |
| 3.7.2. Výnosy z dividend .....  | 15 |
| 3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí .....                                    | 15 |
| 3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále .....  | 15 |
| 3.8. Zachycení operací v cizích měnách .....  | 15 |
| 3.9. Daň z příjmů .....   | 15 |
| 3.10. Tvorba rezerv .....   | 16 |
| 3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....                | 16 |
| 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem .....  | 17 |
| 4. Regulační požadavky .....  | 18 |
| 5. Změny účetních metod .....   | 18 |
| 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....              | 24 |
| 7. Významné položky v rozvaze .....   | 24 |
| 7.1. Finanční nástroje .....  | 24 |
| 7.2. Pohledávky za bankami .....  | 25 |
| 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....  | 25 |
| 7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly .....                                     | 25 |
| 7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů .....                 | 26 |
| 7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem .....                                  | 26 |
| 7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....                  | 28 |
| 7.6. Ostatní aktiva .....   | 28 |
| 7.7. Náklady a příjmy příštích období .....   | 28 |
| 7.8. Závazky za nebankovními subjekty .....   | 29 |
| 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty .....                           | 29 |
| 7.9. Závazky z dluhových cenných papírů .....   | 30 |
| 7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů .....                         | 31 |
| 7.10. Ostatní pasiva .....  | 31 |
| 7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....   | 32 |
| 7.11. Rezervy a opravné položky .....   | 32 |
| 7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....                   | 33 |
| 7.12.1. Obdoba kapitálových fondů .....   | 33 |
| 7.12.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období ..... | 34 |
| 7.13. Základní kapitál .....  | 34 |
| 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....                                    | 35 |
| 8.1. Finanční nástroje .....  | 35 |
| 8.2. Čistý úrokový výnos .....  | 35 |
| 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....                                     | 36 |
| 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....                                      | 36 |
| 8.5. Správní náklady .....  | 37 |
| 8.6. Splatná daň z příjmů .....   | 38 |
| 8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka .....   | 38 |
| 9. Výnosy podle geografického členění .....   | 38 |
| 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....                  | 39 |
| 11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....                                    | 39 |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 11.1.    | Řízení rizik.....  | 39 |
| 11.2.    | Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....  | 40 |
| 11.3.    | Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....                             | 41 |
| 11.3.1.  | Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....   | 41 |
| 11.3.2.  | Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....   | 41 |
| 11.3.3.  | Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....                       | 42 |
| 11.3.4.  | Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....                       | 42 |
| 11.3.5.  | Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                 | 42 |
| 11.3.6.  | Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....   | 43 |
| 11.3.7.  | Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....                | 44 |
| 11.3.8.  | Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) .....  | 44 |
| 11.3.9.  | Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....   | 44 |
| 11.3.10. | Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....  | 45 |
| 11.3.11. | Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....   | 45 |
| 11.3.12. | Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....                            | 45 |
| 11.3.13. | Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....                                      | 45 |
| 11.3.14. | Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....               | 46 |
| 11.3.15. | Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                 | 46 |
| 11.3.16. | Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....   | 46 |
| 11.3.17. | Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....   | 46 |
| 11.3.18. | Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....                                | 46 |
| 11.3.19. | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....                        | 46 |
| 11.3.20. | Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....   | 47 |
| 11.3.21. | Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ..... | 47 |
| 11.3.22. | Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....                  | 47 |
| 11.3.23. | Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....   | 47 |
| 11.3.24. | Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....             | 47 |
| 11.3.25. | Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....                          | 47 |
| 11.3.26. | Ostatní identifikovaná rizika:.....  | 48 |
| 12.      | Reálná hodnota.....  | 49 |
| 12.1.    | Hierarchie reálných hodnot.....  | 50 |
| 12.2.    | Techniky oceňování a vstupní veličiny .....  | 51 |
| 12.3.    | Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....   | 52 |
| 12.3.1.  | Ocenění obchodních podílů a akcií .....  | 52 |
| 12.3.2.  | Ocenění cenných papírů .....   | 53 |
| 12.3.3.  | Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....   | 53 |
| 12.3.4.  | Ocenění přijatých úvěrů/závazků.....   | 53 |
| 12.3.5.  | Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....   | 54 |
| 13.      | Transakce se spřízněnými osobami .....   | 56 |
| 13.1.    | Osoby ovládané .....   | 56 |
| 13.2.    | Osoby ovládající.....  | 59 |
| 13.3.    | Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....             | 59 |
| 14.      | Významné události po datu účetní závěrky .....   | 60 |


## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

|           | AKTIVA   | Pozn.: | Poslední den rozhodného období (brutto) | Korekce     | Poslední den rozhodného období (netto) | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|-----------|--|--------|---|-------------|--|--------------------------------|--------------------------------|---|
|           |  |        | INVESTITČNÍ                             | INVESTITČNÍ | INVESTITČNÍ                            | NEINVESTITČNÍ                  | CELKEM FOND                    | CELKEM FOND                             |
|           | <b>Aktiva celkem (Σ)</b>                           |        | 1 907 462                               |             | 1 907 462                              | 100                            | 1 907 562                      | 975 550                                 |
| <b>3</b>  | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ) |        | 93 424                                  |             | 93 424                                 | 100                            | 93 524                         | 62 912                                  |
|           | v tom: a) splatné na požádání                      |        | 93 424                                  |             | 93 424                                 | 100                            | 93 524                         | 62 912                                  |
| <b>4</b>  | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)            |        | 717 036                                 |             | 717 036                                | 0                              | 717 036                        | 218 277                                 |
|           | b) ostatní pohledávky                              |        | 717 036                                 |             | 717 036                                | 0                              | 717 036                        | 218 277                                 |
| <b>6</b>  | Akcie, podílové listy a ostatní podíly             |        | 60 000                                  |             | 60 000                                 | 0                              | 60 000                         | 0                                       |
| <b>7</b>  | Účasti s podstatným vlivem (Σ)                     |        | 45 000                                  |             | 45 000                                 | 0                              | 45 000                         | 45 000                                  |
| <b>8</b>  | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)                   |        | 988 322                                 |             | 988 322                                | 0                              | 988 322                        | 646 790                                 |
| <b>11</b> | Ostatní aktiva                                     |        | 869                                     |             | 869                                    | 0                              | 869                            | 2 137                                   |
| <b>13</b> | Náklady a příjmy příštích období                   |        | 2 811                                   |             | 2 811                                  | 0                              | 2 811                          | 434                                     |

|    | PASIVA   | Pozn.: | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|----|--|--------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
|    |  |        | INVESTIČNÍ                     | NEINVESTIČNÍ                   | CELKEM FOND                    | CELKEM FOND                             |
|    | Pasiva celkem (Σ)  |        | 1 907 462                      | 100                            | 1 907 562                      | 975 550                                 |
| 2  | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)   |        | 253 321                        | 0                              | 253 321                        | 139 614                                 |
|    | b) ostatní závazky   |        | 253 321                        | 0                              | 253 321                        | 139 614                                 |
| 3  | Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)   |        | 80 695                         | 0                              | 80 695                         | 34 084                                  |
|    | v tom: a) emitované dluhové cenné papíry   |        | 80 695                         | 0                              | 80 695                         | 34 084                                  |
| 4  | Ostatní pasiva   |        | 194 705                        | 0                              | 194 705                        | 17 335                                  |
| 6  | Rezervy (Σ)  |        | 913                            | 0                              | 913                            | 0                                       |
|    | b) na daně   |        | 913                            | 0                              | 913                            | 0                                       |
|    | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem |        | 529 634                        | 0                              | 529 634                        | 191 033                                 |
| 8  | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií  |        | 1 154 671                      | 0                              | 1 154 671                      | 0                                       |
|    | d) obdoba kapitálových fondů   |        | 799 175                        | 0                              | 799 175                        | 0                                       |
|    | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období                                       |        | 355 496                        | 0                              | 355 496                        | 0                                       |
|    | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období    |        | 1 154 671                      | 0                              | 1 154 671                      | 0                                       |
| 9  | Základní kapitál (Σ)   |        | 0                              | 100                            | 100                            | 100                                     |
|    | z toho: a) splacený základní kapitál   |        | 0                              | 100                            | 100                            | 100                                     |
| 13 | Kapitálové fondy   |        | 0                              | 0                              | 0                              | 428 896                                 |
| 14 | Oceňovací rozdíly (Σ)  |        | 0                              | 0                              | 0                              | 367 851                                 |
|    | z toho: a) z majetku a závazků   |        | 0                              | 0                              | 0                              | 367 851                                 |
| 15 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období   |        | 0                              | 0                              | 0                              | -444                                    |
| 16 | Zisk nebo ztráta za účetní období  |        | 223 157                        | 0                              | 223 157                        | -11 886                                 |
|    | v tom: a) přírůstek závazků  |        | 223 157                        | 0                              | 223 157                        | 0                                       |
| 17 | Vlastní kapitál  |        |                                | 100                            | 100                            | 784 517                                 |
| 18 | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)                                 |        | 1 377 828                      |                                | 1 377 828                      |   |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Sestaveno dne:<br>29. 4. 2022   | Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:<br>Ing. Miroslav Šváb<br>zmocněný zástupce člena představenstva       |
| Sestavil:<br>Ing. David Sobotka | <br>AVANT investiční společnost, a. s. |




## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

|  | Poznámka | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce rozhodného období | Od začátku do konce minulého rozhodného období |
|--|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
|  |          | INVESTITČNÍ                           | NEINVESTITČNÍ                         | CELKEM FOND                           | CELKEM FOND                                    |
| <b>1</b> Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)                               |          | 54 382                                | 0                                     | 54 382                                | 19 605   |
| z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů                                |          | 435                                   | 0                                     | 435                                   | 92   |
| <b>2</b> Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)                            |          | 18 125                                | 0                                     | 18 125                                | 15 922   |
| z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů                        |          | 3 892                                 | 0                                     | 3 892                                 | 1 591  |
| <b>4</b> Výnosy z poplatků a provizí                                       |          | 0                                     | 0                                     | 0                                     | 574  |
| <b>5</b> Náklady na poplatky a provize                                     |          | 2 809                                 | 0                                     | 2 809                                 | 671  |
| <b>6</b> Zisk nebo ztráta z finančních operací                             |          | 201 774                               | 0                                     | 201 774                               | -12 121  |
| <b>9</b> Správní náklady (Σ)   |          | 10 817                                | 0                                     | 10 817                                | 3 351  |
| b) ostatní správní náklady   |          | 10 817                                | 0                                     | 10 817                                | 3 351  |
| <b>20</b> Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním |          | 224 405                               | 0                                     | 224 405                               | -11 886  |
| <b>21</b> Daň z příjmu   |          | 1 248                                 | 0                                     | 1 248                                 | 0  |
| <b>22</b> Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     |          | 223 157                               | 0                                     | 223 157                               | -11 886  |



|  |  |
|--|--|
| <b>Sestaveno dne:</b><br>29. 4. 2022   | <b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b><br>Ing. Miroslav Šváb<br>zmocněný zástupce člena představenstva |
| <b>Sestavil:</b><br>Ing. David Sobotka | <br>AVANT investiční společnost, a. s.  |

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

|   |                                   | Poznámka | Poslední den rozhodného období | Poslední den minulého rozhodného období |
|---|-----------------------------------|----------|--------------------------------|---|
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování |          | 1 907 562                      | 975 550                                 |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Sestaveno dne:</b><br>29. 4. 2022   |  | <b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b><br>Ing. Miroslav Šváb<br>zmocněný zástupce člena představenstva |  |
| <b>Sestavil:</b><br>Ing. David Sobotka |   | AVANT investiční společnost, a. s.   |   |







## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| V tis. Kč  | Základní kapitál | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem  |
|--|------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|---------|
| Zůstatek k 1. 1. 2020                                | 100              | 0             | 0           | 0            | 245 516        | 45 364            | -444          | 290 536 |
| Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV | 0                | 0             | 0           | 0            | 0              | 322 487           | 0             | 322 487 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období                   | 0                | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | -11 886       | -11 886 |
| Emise akcií  | 0                | 0             | 0           | 0            | 197 822        | 0                 | 0             | 197 822 |
| Odkupy vlastních akcií                               | 0                | 0             | 0           | 0            | -14 442        | 0                 | 0             | -14 442 |
| Zůstatek k 31. 12. 2020                              | 100              | 0             | 0           | 0            | 428 896        | 367 851           | -12 330       | 784 517 |

|                         |     |   |   |   |          |          |         |          |
|-------------------------|-----|---|---|---|----------|----------|---------|----------|
| Zůstatek k 1. 1. 2021   | 100 | 0 | 0 | 0 | 428 896  | 367 851  | -12 330 | 784 517  |
| Změny účetních metod    | 0   | 0 | 0 | 0 | -428 896 | -367 851 | 12 330  | -784 417 |
| Zůstatek k 31. 12. 2021 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0        | 0        | 0       | 100      |


|   |   |
|---|---|
| <b>Sestaveno dne:</b><br>29. 4. 2022  | <b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b><br>Ing. Miroslav Šváb<br>zmocněný zástupce člena představenstva<br><br>AVANT investiční společnost, a. s. |
| <b>Sestavil:</b><br>Ing. David Sobotka<br> |   |

## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

| V tis. Kč                          | Vlastní akcie | Emisní ážio | Rezerv fondy | Kapitál. fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem    |
|------------------------------------|---------------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|
| Zůstatek k 1.1.2021                | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 0             | 0         |
| Změny účetních metod               | 0             | 0           | 0            | 428 896        | 0                 | 355 496       | 784 392   |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0             | 0           | 0            | 0              | 0                 | 223 157       | 223 157   |
| Emise akcií                        | 0             | 0           | 0            | 370 637        | 0                 | 0             | 370 637   |
| Ostatní změny                      | 0             | 0           | 0            | -358           | 0                 | 0             | -358      |
| Zůstatek k 31.12.2021              | 0             | 0           | 0            | 799 175        | 0                 | 578 653       | 1 377 828 |

|  |  |
|--|--|
| <b>Sestaveno dne:</b><br>29. 4. 2022   | <b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b><br>Ing. Miroslav Šváb<br>zmocněný zástupce člena představenstva |
| <b>Sestavil:</b><br>Ing. David Sobotka | <br>AVANT investiční společnost, a. s.  |

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Název Fondu:                      | DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.                 |
| Sídlo:                            | Hvězdova 1716/2b 140 00 Praha 4  |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 30. 12. 2016   |
| IČO:                              | 056 70 047   |
| DIČ:                              | CZ05670047   |
| Právní forma:                     | Akciová společnost   |
| Zapsána do obchodního rejstříku:  | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 24494                         |
| Předmět podnikání:                | činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF |

Fond byl dne 14.12. 2016 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 5. 1. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2021 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

**Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:**

Statutární orgán:

|                     |                                   |                 |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Člen představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | od 23. 08. 2018 |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------|

|                             |  |                 |
|-----------------------------|--|-----------------|
| Při výkonu funkce zastupuje | Mgr. Robert Robek<br>zmocněný zástupce | od 03. 09. 2021 |
|-----------------------------|--|-----------------|

Dozorčí rada:

|                   |                    |                 |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| Člen dozorčí rady | PhDr. Tomáš Vavřík | od 23. 08. 2018 |
|-------------------|--------------------|-----------------|

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární orgán – představenstvo:

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| při výkonu funkce zastupuje: | Mgr. Robert Robek<br>pověřený zmocněnec | vymazáno 11. 02. 2021 |
|------------------------------|---|-----------------------|

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| při výkonu funkce zastupuje: | Mgr. Ing. Ondřej Pieran<br>pověřený zmocněnec | vymazáno 11. 02. 2021 |
|------------------------------|---|-----------------------|

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| při výkonu funkce zastupuje: | JUDr. Petr Krátký<br>pověřený zmocněnec | vymazáno 11. 02. 2021 |
|------------------------------|---|-----------------------|

|                              |  |                       |
|------------------------------|--|-----------------------|
| při výkonu funkce zastupuje: | Mgr. Robert Robek<br>zmocněný zástupce | vymazáno 03. 09. 2021 |
|------------------------------|--|-----------------------|

|                                  |                                   |                 |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Změna sídla člena představenstva | AVANT investiční společnost, a.s. | od 03. 09. 2021 |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (dále též „účetní období“).

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

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

### 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

#### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nespĺňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

## Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

## Deriváty

Pevné a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

## 3.2. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypořádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50 % podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Fond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20 % podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykazovány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykazováno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálnou hodnotu Účasti v Majetku Fondu je Administrátor oprávněn stanovit také s využitím nezávislého znaleckého stanovování reálné hodnoty hlavních majetkových hodnot v majetku oceňované Účasti anebo společnosti, na které má oceňovaná Účast přímou anebo nepřímou účast.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

### 3.6. Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Fondu nebo protistrany.



### 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

#### 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

#### 3.7.2. Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

#### 3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

#### 3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

### 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### 3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

### 3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázaní aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčísřit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures.

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie, prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

#### Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA) a Výkonnostní investiční akcie (VIA). Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008043502, Výkonnostní investiční akcie nemají přidělený ISIN.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, za podmínek stanovených Zákonem a stanovami, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit, v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie Fondu, předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 Zákona,

- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu a poslední výroční zprávy, pokud o ně akcionář požádá.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 3. 1. 2020.

## 5. Změny účetních metod

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021 investiční společnosti a investiční fondy řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

V rámci implementace IFRS na finanční nástroje byly k 1. 1. 2021 provedeny následující změny účetních metod:

- a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Fond se rozhodl v souladu se standardem IFRS 9 neupravovat srovnávací údaje za přecházející období a změnu účetní metody tak aplikuje modifikovaným retrospektivním přístupem, tedy úprava je provedena retrospektivně s kumulovaným dopadem na nerozdělené výsledky vykázány k 1.1.2021. Informace za srovnatelné období nejsou upraveny.

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálové finanční nástroje v ostatním úplném výsledku hospodaření. Z výše uvedeného plyne, že všechny finanční nástroje Fond klasifikuje jako finanční aktiva nebo finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

K 1. 1. 2021 Fond u kapitálových finančních nástrojů převedl naběhlé oceňovací rozdíly do nerozdělených výsledků a dluhové finanční nástroje přecenil na reálnou hodnotu s dopadem do nerozdělených výsledků.

Níže uvedená tabulka zobrazuje informace o původní a novou kategorii oceňování a jejich účetní hodnotu:

|                                     | Původní kategorie                                       | Původní účetní hodnota | Nová kategorie                        | Nová účetní hodnota |
|-------------------------------------|---|------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |   |                        |                                       |                     |
| Pohledávky za bankami               | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 62 912                 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 62 912              |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 218 277                | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 218 277             |
| Účasti s podstatným vlivem          | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 45 000                 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 45 000              |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 646 790                | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 646 790             |
| Ostatní aktiva                      | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 2 137                  | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 2 137               |
| <b>Celkem finanční aktiva</b>       | <b>X</b>  | <b>975 116</b>         | <b>X</b>                              | <b>975 116</b>      |
| <b>Pasiva</b>                       |   |                        |                                       |                     |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 139 614                | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 139 580             |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů | 34 084                 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 34 143              |
| Ostatní pasiva                      | Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu        | 17 335                 | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | 17 335              |
| <b>Celkem finanční pasiva</b>       | <b>X</b>  | <b>191 033</b>         | <b>X</b>                              | <b>191 058</b>      |

Níže uvedená tabulka zobrazuje změny klasifikace finančních aktiv a finančních závazků k datu prvotního použití IFRS 9:

| <i>Kategorie</i> Oceňované reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | Původní účetní hodnota k 31. 12. 2020 | Reklasifikace   | Přecenění | Nová účetní hodnota k 1. 1. 2021 |
|---|---------------------------------------|-----------------|-----------|----------------------------------|
| <b>Pohledávky za bankami</b>                                      |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 62 912                                | 0               | 0         | 62 912                           |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -62 912         | 0         | -62 912                          |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>62 912</b>                         | <b>-62 912</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>                        |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 218 277                               | 0               | 0         | 218 277                          |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -218 277        | 0         | -218 277                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>218 277</b>                        | <b>-218 277</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Účasti s podstatným vlivem</b>                                 |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 45 000                                | 0               | 0         | 45 000                           |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -45 000         | 0         | -45 000                          |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>45 000</b>                         | <b>-45 000</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                               |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 646 790                               | 0               | 0         | 646 790                          |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -646 790        | 0         | -646 790                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>646 790</b>                        | <b>-646 790</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Ostatní aktiva</b>   |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 2 137                                 | 0               | 0         | 2 137                            |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -2 137          | 0         | -2 137                           |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>2 137</b>                          | <b>-2 137</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>                         |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 139 614                               | 0               | 0         | 139 614                          |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -139 614        | 0         | -139 614                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>139 614</b>                        | <b>-139 614</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>                         |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 34 084                                | 0               | 0         | 34 084                           |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -34 084         | 0         | -34 084                          |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>34 084</b>                         | <b>-34 084</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |
| <b>Ostatní pasiva</b>   |                                       |                 |           |                                  |
| Počáteční zůstatek  | 17 335                                | 0               | 0         | 17 335                           |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty     | 0                                     | -17 335         | 0         | -17 335                          |
| <b>Konečný zůstatek</b>   | <b>17 335</b>                         | <b>-17 335</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>                         |

| <i>Kategorie</i> Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty         | Původní účetní hodnota k 31.12.2020 | Reklasifikace  | Přecenění  | Nová účetní hodnota k 1.1.2021 |
|--|-------------------------------------|----------------|------------|--------------------------------|
| <b>Pohledávky za bankami</b>                                   |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 62 912         | 0          | 62 912                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>62 912</b>  | <b>0</b>   | <b>62 912</b>                  |
| <b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>                     |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 218 277        | 0          | 218 277                        |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>218 277</b> | <b>0</b>   | <b>218 277</b>                 |
| <b>Účasti s podstatným vlivem</b>                              |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 45 000         | 0          | 45 000                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>45 000</b>  | <b>0</b>   | <b>45 000</b>                  |
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                            |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 646 790        | 0          | 646 790                        |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>646 790</b> | <b>0</b>   | <b>646 790</b>                 |
| <b>Ostatní aktiva</b>  |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 2 137          | 0          | 2 137                          |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>2 137</b>   | <b>0</b>   | <b>2 137</b>                   |
| <b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>                      |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 139 614        | -34        | 139 580                        |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>139 614</b> | <b>-34</b> | <b>139 580</b>                 |
| <b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>                      |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 34 084         | 59         | 34 143                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>34 084</b>  | <b>59</b>  | <b>34 143</b>                  |
| <b>Ostatní pasiva</b>  |                                     |                |            |                                |
| Počáteční zůstatek   | 0                                   | 0              | 0          | 0                              |
| Reklasifikace – ocenění reálnou hodnotou do vlastního kapitálu | 0                                   | 17 335         | 0          | 17 335                         |
| <b>Konečný zůstatek</b>  | <b>0</b>                            | <b>17 335</b>  | <b>0</b>   | <b>17 335</b>                  |

## b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci emitovaných cenných papírů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazku účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj. V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, jsou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 je vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Zakladatelské akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu, právo na podíl na zisku Fondu a právo na likvidačním zůstatku Fondu. Zakladatelské akcie dokládají zbytkový podíl na aktivech Fondu po odečtení všech jeho závazků. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo vlastníka na jejich zpětné odkoupení Fondem.

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj.

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

- Převod naběhlých oceňovacích rozdílů z rozvahy na nerozdělené výsledky minulých let.
- Přecenění dluhových finančních nástrojů na reálnou hodnotou.
- Převod složek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

| ROZVAHA   |  |                                      |               |               |               |                                   |
|-----------|--|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
|           | AKTIVA   | 1. 1. 2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | Úprava bod c) | 1. 1. 2021 po změně účetní metody |
|           | <b>Aktiva celkem (Σ)</b>                           | <b>975 550</b>                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>975 550</b>                    |
| <b>3</b>  | Pohledávky za bankami a družstevními záložkami (Σ) | 62 912                               |               |               |               | 62 912                            |
|           | v tom: a) splatné na požádání                      | 62 912                               |               |               |               | 62 912                            |
| <b>4</b>  | Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)            |                                      |               |               |               |                                   |
|           | v tom: a) splatné na požádání                      | 218 277                              |               |               |               | 218 277                           |
| <b>7</b>  | Účasti s podstatným vlivem (Σ)                     | 45 000                               |               |               |               | 45 000                            |
|           | z toho: v bankách                                  |                                      |               |               |               |                                   |
| <b>8</b>  | Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)                   | 646 790                              |               |               |               | 646 790                           |
|           | z toho: v bankách                                  |                                      |               |               |               |                                   |
| <b>11</b> | Ostatní aktiva                                     | 2 137                                |               |               |               | 2 137                             |
| <b>13</b> | Náklady a příjmy příštích období                   | 434                                  |               |               |               | 434                               |



|    | PASIVA   | 1. 1. 2021 před změnou účetní metody | Úprava bod a) | Úprava bod b) | Úprava bod c)    | 1. 1. 2021 po změně účetní metody |
|----|--|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------------------------|
|    | <b>Pasiva celkem (Σ)</b>   | <b>975 550</b>                       | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>         | <b>975 550</b>                    |
| 2  | Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)   | 139 614                              |               | -34           | -                | 139 580                           |
|    | v tom: b) ostatní závazky  | 139 614                              |               | -34           |                  | 139 580                           |
| 3  | Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)   | 34 084                               |               | 59            |                  | 34 143                            |
|    | v tom: a) emitované dluhové cenné papíry   | 34 084                               |               | 59            |                  | 34 143                            |
| 4  | Ostatní pasiva   | 17 335                               |               |               |                  | 17 335                            |
|    | Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem | 191 033                              |               | 25            |                  | 191 058                           |
| 7  | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií  | 0                                    |               |               | 784 358          | 784 392                           |
|    | v tom: d) obdoba kapitálových fondů  | 0                                    |               |               | 428 896          | 428 896                           |
|    | f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období                                       | 0                                    |               |               | 355 496          | 355 496                           |
|    | Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období    | 0                                    |               |               | 784 392          | 784 392                           |
| 9  | Základní kapitál (Σ)   | 100                                  |               |               |                  | 100                               |
|    | z toho: a) splacený základní kapitál   | 100                                  |               |               |                  | 100                               |
| 13 | Kapitálové fondy   | 428 896                              |               |               | - 428 896        | 0                                 |
| 14 | Oceňovací rozdíly (Σ)  | 367 851                              | - 367 851     |               |                  | 0                                 |
|    | z toho: a) z majetku a závazků   | 367 851                              | - 367 851     |               |                  | 0                                 |
| 15 | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období   | - 12 330                             | 367 851       | - 25          | - 355 496        | 0                                 |
| 17 | <b>Vlastní kapitál</b>   | <b>784 517</b>                       | <b>0</b>      | <b>-25</b>    | <b>- 784 392</b> | <b>100</b>                        |
| 18 | <b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>                          | <b>0</b>                             |               |               | <b>784 392</b>   | <b>784 392</b>                    |

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

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

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

| tis. Kč   | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      |          |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
|   |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |          |
|   |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje | povinně              | určená   |
| <b>Aktiva</b>   |                           |                               |                     |                      |          |
| Pohledávky za bankami                                   | 0                         | 0                             | 0                   | 93 524               | 0        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                     | 0                         | 0                             | 0                   | 717 036              | 0        |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly                  | 0                         | 0                             | 0                   | 60 000               | 0        |
| Účasti s podstatným vlivem                              | 0                         | 0                             | 0                   | 45 000               | 0        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                            | 0                         | 0                             | 0                   | 988 322              | 0        |
| Ostatní aktiva  | 0                         | 0                             | 0                   | 868                  | 0        |
| <b>Celkem finanční aktiva</b>                           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>1 904 750</b>     | <b>0</b> |
| <b>Pasiva</b>   |                           |                               |                     |                      |          |
| Závazky vůči nebankovním subjektům                      | 0                         | 0                             | 0                   | 253 321              | 0        |
| Závazky z dluhových cenných papírů                      | 0                         | 0                             | 0                   | 80 695               | 0        |
| Ostatní pasiva  | 0                         | 0                             | 0                   | 194 705              | 0        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 0                         | 0                             | 0                   | 1 377 828            | 0        |
| <b>Celkem finanční pasiva</b>                           | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>1 906 549</b>     | <b>0</b> |

## 7.2. Pohledávky za bankami

| tis. Kč                    | 2021          | 2020          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Zůstatky na běžných účtech | 93 524        | 62 912        |
| <b>Celkem</b>              | <b>93 524</b> | <b>62 912</b> |

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 93 524 tis. Kč (rok 2020: 62 912 tis. Kč).

Pohledávka za bankami ve výši 100 tis. Kč představuje základní kapitál Fondu a jde o neinvestiční část jmění Fondu. Pohledávky za bankami ve výši 93 424 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

## 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                             | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho: | 717 036        | 218 277        |
| Splatné na požádání                 | 0              | 0              |
| Splatné do 3 měsíců                 | 0              | 0              |
| Splatné do 1 roku                   | 36 167         | 0              |
| Splatné od 1 roku do 5 let          | 605 255        | 149 481        |
| Splatné nad 5 let                   | 75 614         | 68 796         |
| Ostatní pohledávky                  | 0              | 0              |
| <b>Celkem</b>                       | <b>717 036</b> | <b>218 277</b> |

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je ve výši jistiny 655 391 tis. Kč a ve výši naběhlého příslušenství 61 645 tis. Kč (rok 2020: jistina 193 638 tis. Kč + úroky 24 639 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

| tis. Kč  | 2021                                  |  | 2020                            |                |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|----------------|
|  | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku | Oceňované přes náklady a výnosy | Realizovatelné |
| Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva | 60 000                                | 0  | 0                               | 0              |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>60 000</b>                         | <b>0</b>                                       | <b>0</b>                        | <b>0</b>       |

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představují investici Fondu do investičního fondu Bohunická brána SICAV, a.s. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

### 7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

| tis. Kč                              | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozvahy |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Reálná hodnota k 1. 1. 2020</b>   | <b>0</b>                              | <b>0</b>   |
| Pořízení                             | 0                                     | 0  |
| Zisk/ztráta z přecenění              | 0                                     | 0  |
| Vyřazení v důsledku prodeje          | 0                                     | 0  |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b> | <b>0</b>                              | <b>0</b>   |
| Pořízení                             | 60 000                                | 0  |
| Zisk/ztráta z přecenění              | 0                                     | 0  |
| Vyřazení v důsledku prodeje          | 0                                     | 0  |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b> | <b>60 000</b>                         | <b>0</b>   |

### 7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

| Datum Pořízení | Název společnosti  | Podíl na základním kapitálu (%) | Požizovací cena | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|--|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------|
| 31. 10. 2018   | DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. (dříve DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.) | 100                             | 4 500           | 6 300             | - 474            | 10 326         |
| 31. 10. 2018   | Hotel Stará Pošta, s.r.o.  | 100                             | 21 000          | -                 | 26 119           | 47 119         |
| 31. 1. 2019    | DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.  | 100                             | 10 000          | 1 400             | 17 187           | 28 587         |
| 31. 7. 2019    | DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.  | 100                             | 109 668         | -                 | 82 924           | 192 592        |
| 30. 8. 2019    | DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.                                       | 100                             | 61 098          | 6 700             | 45 933           | 113 731        |
| 24. 9. 2019    | DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.   | 100                             | 41 542          | -                 | 226 192          | 267 734        |
| 9. 11. 2020    | DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.  | 100                             | 11 328          | 4 073             | 25 727           | 41 128         |
| 11. 12. 2020   | DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.   | 100                             | 40 000          | -                 | 17 769           | 57 769         |
| 30. 6. 2021    | DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.  | 100                             | 20 000          | -                 | 12 718           | 32 718         |
| 30. 6. 2021    | DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.  | 100                             | 124 619         | -                 | 71 999           | 196 618        |

K 31. 12. 2020

| Datum Pořízení | Název společnosti   | Podíl na základním kapitálu (%) | Požizovací cena | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|---|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------|
| 31. 10. 2018   | DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. (nově DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.) | 100                             | 4 500           | 6 300             | - 4 579          | 6 221          |
| 31. 10. 2018   | Hotel Stará Pošta, s.r.o.   | 100                             | 21 000          | -                 | 2 595            | 23 595         |
| 31. 1. 2019    | DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.   | 100                             | 10 000          | 1 400             | 18 670           | 30 070         |
| 31. 7. 2019    | DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.  | 100                             | 109 668         | -                 | 92 044           | 201 712        |
| 30. 8. 2019    | DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.                                       | 100                             | 61 098          | 6 700             | 29 229           | 97 027         |
| 24. 9. 2019    | DOMOPLAN – pekárenský dvůr, s.r.o.  | 100                             | 41 542          | -                 | 160 319          | 201 861        |
| 9. 11. 2020    | DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.  | 100                             | 11 328          | 4 073             | 19 169           | 34 570         |
| 11. 12. 2020   | DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.   | 100                             | 40 000          | -                 | 11 734           | 51 734         |

**Přehled podstatného vlivu:**

K 31. 12. 2021

| Datum Pořízení | Název společnosti                    | Podíl na základním kapitálu (%) | Požizovací cena | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------|
| 24. 9. 2019    | DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o. | 15                              | 6 330           | -                 | 38 670           | 45 000         |

K 31. 12. 2020

| Datum Pořízení | Název společnosti                    | Podíl na základním kapitálu (%) | Požizovací cena | Příplatek mimo ZK | Oceňovací rozdíl | Hodnota celkem |
|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|----------------|
| 24. 9. 2019    | DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o. | 15                              | 6 330           | -                 | 38 670           | 45 000         |

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

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

### 7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

| tis. Kč   | Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty | Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy |
|---|---------------------------------------|---|
| <b>Reálná hodnota k 1. 1. 2020</b>                      | <b>0</b>                              | <b>309 960</b>  |
| Pořízení  | 0                                     | 94 451  |
| z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál | 0                                     | 0   |
| Zisk/ztráta z přecenění                                 | 0                                     | 367 851   |
| Vyřazení v důsledku prodeje                             | 0                                     | -80 472   |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2020</b>                    | <b>0</b>                              | <b>691 790</b>  |
| Reklasifikace (viz. Změny účetních metod)               | 691 790                               | -691 790  |
| Pořízení  | 144 619                               | 0   |
| z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál | 0                                     | 0   |
| Zisk/ztráta z přecenění                                 | 196 913                               | 0   |
| Vyřazení v důsledku prodeje                             | 0                                     | 0   |
| <b>Reálná hodnota k 31. 12. 2021</b>                    | <b>1 033 322</b>                      | <b>0</b>  |

### 7.6. Ostatní aktiva

| tis. Kč       | 2021       | 2020         |
|---------------|------------|--------------|
| Ostatní       | 869        | 2 137        |
| <b>Celkem</b> | <b>869</b> | <b>2 137</b> |

Fond ve sledovaném období evidoval v ostatních aktivech pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 612 tis. Kč (rok 2020: 1 538 tis. Kč) a pohledávkou z titulu přeplacené faktury ve výši 257 tis. Kč (rok 2020: 0 tis. Kč).

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

### 7.7. Náklady a příjmy příštích období

| tis. Kč                 | 2021         | 2020       |
|-------------------------|--------------|------------|
| Náklady příštích období | 2 811        | 434        |
| Příjmy příštích období  | 0            | 0          |
| <b>Celkem</b>           | <b>2 811</b> | <b>434</b> |

Fond ve sledovaném i v minulém období evidoval náklady příštích období, které tvoří provize na základě příkazní smlouvy za distribuci a vypořádání obchodů s dluhopisy.

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

## 7.8. Závazky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                          | 2021           | 2020           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Přijaté úvěry a zápůjčky z toho: | 146 668        | 139 614        |
| - Splatné do 1 roku              | 12 257         | 11 257         |
| - Splatné od 1 roku do 5 let     | 134 411        | 128 357        |
| Ostatní závazky                  | 106 653        | 0              |
| <b>Celkem</b>                    | <b>253 321</b> | <b>139 614</b> |

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů celkem 146 668 tis. Kč (rok 2020: 139 614 tis. Kč) a ostatní závazky z úplaty za postoupení pohledávek ve výši 106 653 tis. Kč. Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

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

### 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

| tis. Kč   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>                       |                |                |
| <b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>                            | <b>139 614</b> | <b>112 360</b> |
| Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:                | -34            | 0              |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | -34            | 0              |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0              | 0              |
| <b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>                                     | <b>139 580</b> | <b>112 360</b> |
| <b>Transakce za sledované období</b>                              |                |                |
| Přírůstky   | 245 245        | 27 254         |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho: | -7 145         | 0              |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0              |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -7 145         | 0              |
| Odúčtování finančních závazků z toho:                             | -124 359       | 0              |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0              |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0              | 0              |
| - Splatná hodnota závazku   | -124 359       | 0              |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>                        |                |                |
| <b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>                          | <b>260 500</b> | <b>139 614</b> |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:                | 0              | 0              |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | -34            | 0              |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -7 145         | 0              |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>                  | <b>253 321</b> | <b>139 614</b> |

## 7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

| tis. Kč                        | 2021          | 2020          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Emitované dluhové cenné papíry | 80 695        | 34 084        |
| <b>Celkem</b>                  | <b>80 695</b> | <b>34 084</b> |

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 80 695 tis. Kč (rok 2020: 34 084 tis. Kč). K 31. 12. 2021 Fond eviduje 3 emise dluhopisů, jedná se o DOMOLIST01 5,00/22, DOMOPLAN 5,80/22 a DOMOPLAN 5,60/25. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 31.12.2021 je 81 634 tis. Kč, které byly vlivem přecenění sníženy na 80 695 tis. Kč.

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

Dluhopisy DOMOLIST01 5,00/22 mají celkovou jmenovitou hodnotu ve výši 20 mil. Kč. Jsou vydány v listinné podobě ve formě na řad, v celkovém předpokládaném počtu 400 ks, každý ve jmenovité hodnotě 50 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN CZ0003515918 a jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna jednou za rok. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2022.

Dluhopisy DOMOPLAN 5,80/22 mají celkovou jmenovitou hodnotu ve výši 24 mil. Kč. Jsou vydány v zaknihované podobě ve formě na doručitele, v celkovém počtu 2 400 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN CZ0003523235 a jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,8 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna jednou za rok. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2022.

Dluhopisy DOMOPLAN 5,60/25 mají celkovou jmenovitou hodnotu ve výši 100 mil. Kč. Jsou vydány v zaknihované podobě ve formě na doručitele, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN CZ0003528341 a jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 5,6 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna pololetně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2025. Dluhopisy byly nabízeny prostřednictvím manažera emise, kterým je obchodní společnost Cyrrus, a.s.



### 7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

| tis. Kč   | 2021          | 2020          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>                       |               |               |
| <b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>                            | <b>34 084</b> | <b>24 591</b> |
| Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:                | 59            | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 59            | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0             | 0             |
| <b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>                                     | <b>34 143</b> | <b>24 591</b> |
| <b>Transakce za sledované období</b>                              |               |               |
| Přírůstky   | 51 061        | 12 791        |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho: | -997          | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0             | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -997          | 0             |
| Odúčtování finančních závazků z toho:                             | -3 512        | -3 298        |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0             | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0             | 0             |
| - Splatná hodnota závazku   | -3 512        | -3 298        |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>                        |               |               |
| <b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>                          | <b>81 633</b> | <b>34 084</b> |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:                | 0             | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 59            | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | -997          | 0             |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>                  | <b>80 695</b> | <b>34 084</b> |

### 7.10. Ostatní pasiva

| tis. Kč                             | 2021           | 2020          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Závazky vůči dodavatelům            | 2 103          | 293           |
| Závazky vůči akcionářům, podílníkům | 191 697        | 16 066        |
| Dohadné položky pasivní             | 509            | 811           |
| Ostatní                             | 396            | 165           |
| <b>Celkem</b>                       | <b>194 705</b> | <b>17 335</b> |

Fond k 31. 12. 2021 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 191 697 tis. Kč (2020: 16 066 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 83 tis. Kč a na výkon funkce ve výši 426 tis. Kč. Ostatní pasiva vykazují závazek ze vstupních poplatků ve výši 39 tis. Kč a dále zvýšení závazku z titulu dohadu na nevyemitované akcie.

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



### 7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

| tis. Kč   | 2021           | 2020          |
|---|----------------|---------------|
| <b>Závazky k počátku sledovaného období</b>                       |                |               |
| <b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>                            | <b>17 335</b>  | <b>74 146</b> |
| Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:                | 0              | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0              | 0             |
| <b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>                                     | <b>17 335</b>  | <b>74 146</b> |
| <b>Transakce za sledované období</b>                              |                |               |
| Přirůstky   | 963 454        | 0             |
| Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho: | 1 500          | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 1 500          | 0             |
| Odúčtování finančních závazků z toho:                             | -787 584       | -56 811       |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 0              | 0             |
| - Splatná hodnota závazku   | -787 584       | -56 811       |
| <b>Závazky ke konci sledovaného období</b>                        |                |               |
| <b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>                          | <b>193 205</b> | <b>17 335</b> |
| Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:                | 0              | 0             |
| - Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku      | 0              | 0             |
| - Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty               | 1 500          | 0             |
| <b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>                  | <b>194 705</b> | <b>17 335</b> |

### 7.11. Rezervy a opravné položky

| tis. Kč         | 2021       | 2020     |
|-----------------|------------|----------|
| Rezerva na daně | 913        | 0        |
| <b>Celkem</b>   | <b>913</b> | <b>0</b> |

Fond ve sledovaném období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 913 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 31. 12. 2021 a ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

| tis. Kč                             | Rezerva na opravy majetku | Rezerva na daně | Rezervy na rizika a ztráty | Rezervy ostatní | Opravné položky k pohledávkám |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2020            | 0                         | 0               | 0                          | 0               | 0                             |
| Snížení                             | 0                         | 0               | 0                          | 0               | 0                             |
| Zvýšení                             | 0                         | 0               | 0                          | 0               | 0                             |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>                      |
| Snížení                             | 0                         | 336             | 0                          | 0               | 0                             |
| Zvýšení                             | 0                         | 1 249           | 0                          | 0               | 0                             |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b> | <b>0</b>                  | <b>913</b>      | <b>0</b>                   | <b>0</b>        | <b>0</b>                      |

## 7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

### 7.12.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 799 533 tis. Kč.

| Ks  | 2021               | 2020               |
|---|--------------------|--------------------|
| Počet investičních akcií VIA na začátku období      | 920 380 759        | 758 992 649        |
| Počet vydaných investičních akcií VIA v období      | 0                  | 204 446 042        |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období   | 0                  | - 43 057 932       |
| <b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b> | <b>920 380 759</b> | <b>920 380 759</b> |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období      | 173 174 592        | 52 690 925         |
| Počet vydaných investičních akcií PIA v období      | 308 983 346        | 120 483 667        |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období   | 0                  | 0                  |
| <b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b> | <b>482 157 938</b> | <b>173 174 592</b> |

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

### 7.12.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

| tis. Kč  | 2021           | 2020        |
|--|----------------|-------------|
| Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021                                  | -444           | -388        |
| Reklasifikace (viz. Změny účetních metod)                                      | 367 826        | 0           |
| Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku | -11 886        | -56         |
| <b>Celkem k 31.12.</b>   | <b>355 496</b> | <b>-444</b> |

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí zisk ve výši 355 496 tis. Kč a představuje oceňovací rozdíly ve výši 367 826 tis. Kč, které změnou účetní metody v rámci IFRS vstupují do nerozdělených zisků, a ztrátu z minulého období 444 tis. Kč, která byla navýšena o ztrátu z roku 2020 ve výši 11 887 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

Fond v běžném účetním období 2021 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 223 157 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet nerozdělených zisků z předchozích účetních období.

Zvýšení/snížení nerozdělených zisků a ztrát spojené s odúčtováním finančních aktiv představuje zisk nebo ztráty vyplývající z odúčtování kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek.

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

### 7.13. Základní kapitál

K 31. 12. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

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

| tis. Kč                                       | Oceněné naběhlou hodnotou | Oceněné reálnou hodnotou      |                     |                      |          |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------|
|   |                           | do ostatního úplného výsledku |                     | do zisku nebo ztráty |          |
|   |                           | dluhové nástroje              | kapitálové nástroje | povinně              | určené   |
| <i>Finanční aktiva</i>                        |                           |                               |                     |                      |          |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy               | 0                         | 0                             | 0                   | 54 382               | 0        |
| Náklady na poplatky a provize                 | 0                         | 0                             | 0                   | - 65                 | 0        |
| Zisk nebo ztráta z přecenění                  | 0                         | 0                             | 0                   | 192 292              | 0        |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>    | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>246 609</b>       | <b>0</b> |
| <i>Finanční závazky</i>                       |                           |                               |                     |                      |          |
| Náklady na úroky a podobné náklady            | 0                         | 0                             | 0                   | - 18 125             | 0        |
| Zisk nebo ztráta z přecenění                  | 0                         | 0                             | 0                   | 9 645                | 0        |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>- 8 480</b>       | <b>0</b> |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>238 129</b>       | <b>0</b> |

### 8.2. Čistý úrokový výnos

| tis. Kč                    | 2021           | 2020           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Výnosy z úroků</b>      | <b>54 382</b>  | <b>19 605</b>  |
| z vkladů                   | 0              | 0              |
| z úvěrů a zápůjček         | 53 947         | 19 513         |
| z dluhových cenných papírů | 435            | 92             |
| ostatní                    | 0              | 0              |
| <b>Náklady na úroky</b>    | <b>-18 125</b> | <b>-15 922</b> |
| z vkladů                   | 0              | 0              |
| z úvěrů a zápůjček         | -14 233        | -14 331        |
| z dluhových cenných papírů | -3 892         | -1 591         |
| ostatní                    | 0              | 0              |
| <b>Čistý úrokový výnos</b> | <b>36 257</b>  | <b>3 683</b>   |

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z poskytnutých úvěrů nebankovním společnostem ve výši 53 947 tis. Kč (rok 2020: 19 513 tis. Kč) a náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 14 233 tis. Kč (rok 2020: 14 331 tis. Kč).

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

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč                               | 2021          | 2020        |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Výnosy z poplatků a provizí</b>    | <b>0</b>      | <b>574</b>  |
| ostatní                               | 0             | 574         |
| <b>Náklady na poplatky a provize</b>  | <b>2 809</b>  | <b>-671</b> |
| z operací s cennými papíry a deriváty | 0             | 0           |
| za zprostředkovatelskou činnost       | -2 744        | -623        |
| ostatní                               | -65           | -48         |
| <b>Celkem</b>                         | <b>-2 809</b> | <b>-97</b>  |

Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 15 tis. Kč (2020: 16 tis. Kč) a ostatními poplatky ve výši 50 tis. Kč (2020: 32 tis. Kč.). Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy a investiční akcie.

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

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou    | 5 021          | 0              |
| Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou | 196 913        | 0              |
| Zisk/ztráta z operací s deriváty a spotovými obchody                      | 0              | 0              |
| Kurzové rozdíly   | -160           | -294           |
| Zisk/ztráta z ostatních finančních operací                                | 0              | -11 827        |
| <b>Celkem</b>   | <b>201 774</b> | <b>-12 121</b> |

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 3 521 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč), zisk z kapitálových finančních nástrojů ve výši 196 914 tis. Kč (2020: 0 tis. Kč) a ztrátu z kurzových rozdíků ve výši 160 tis. Kč (rok 2020: ztráta - 294 tis. Kč).

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

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

| tis. Kč                                  | Zisk/ztráta z přecenění | Zisk/ztráta z odúčtování |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Finanční aktiva</b>                   | <b>192 132</b>          | <b>0</b>                 |
| Pohledávky za bankami                    | -160                    | 0                        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty      | -4 621                  | 0                        |
| Dluhové cenné papíry                     | 0                       | 0                        |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly   | 0                       | 0                        |
| Účasti s podstatným vlivem               | 0                       | 0                        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem             | 196 913                 | 0                        |
| Ostatní aktiva z toho:                   | 0                       | 0                        |
| - Deriváty                               | 0                       | 0                        |
| <b>Finanční pasiva</b>                   | <b>9 642</b>            | <b>0</b>                 |
| Závazky vůči bankám                      | 0                       | 0                        |
| Závazky vůči nebankovním subjektům       | 7 145                   | 0                        |
| Závazky z dluhových cenných papírů       | 997                     | 0                        |
| Ostatní pasiva z toho:                   | 1 500                   | 0                        |
| - Deriváty                               | 0                       | 0                        |
| <b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b> | <b>201 774</b>          | <b>0</b>                 |

## 8.5. Správní náklady

| tis. Kč                                       | 2021          | 2020         |
|---|---------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu z toho: | 138           | 127          |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky     | 138           | 127          |
| Náklady na daňové poradenství                 | 51            | 42           |
| Právní a notářské služby                      | 609           | 508          |
| Odměna za výkon funkce                        | 8 588         | 1 625        |
| Služby depozitáře                             | 508           | 508          |
| Ostatní správní náklady                       | 923           | 541          |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>10 817</b> | <b>3 351</b> |

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady ve výši 706 tis. Kč (2020: 315 tis. Kč), spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 217 tis. Kč (2020: 226 tis. Kč).

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

## 8.6. Splatná daň z příjmů

| tis. Kč  | 2021          | 2020           |
|--|---------------|----------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním   | 224 405       | -11 886        |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích) | 0             | 0              |
| Výnosy nepodléhající zdanění   | -217 466      | 0              |
| Daňově neodčitelné náklady   | 18 029        | 0              |
| Použité slevy na dani a zápočty  | 0             | 0              |
| <b>Základ daně</b>   | <b>24 968</b> | <b>-11 886</b> |
| Zohlednění daňové ztráty minulých let  | 0             | 0              |
| <b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>   | <b>24 968</b> | <b>0</b>       |
| <b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>   | <b>1 248</b>  | <b>0</b>       |

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 1 248 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 913 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 335 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

| tis. Kč                                     | Rezerva na daň z příjmů | Splatná daň z příjmů | Odložená daň | Celkem       |
|---|-------------------------|----------------------|--------------|--------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2021                    | 0                       | 0                    | 0            | 0            |
| Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let | 0                       | 0                    | 0            | 0            |
| Tvorba daně z příjmů v účetním období       | 1 248                   | 0                    | 0            | 1 248        |
| <b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>         | <b>1 248</b>            | <b>0</b>             | <b>0</b>     | <b>1 248</b> |

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

## 8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond ve sledovaném období nevidoval odloženou daň z přecenění majetkových účastí. U všech společností se předpokládá, že bude splněn nebo už je splněn časový test pro osvobození při jejich prodeji, tj. 1 rok.

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

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.



## 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

| tis. Kč                           | 2021             | 2020           |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 1 907 462        | 975 550        |
| <b>Celkem</b>                     | <b>1 907 462</b> | <b>975 550</b> |

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

## 11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 1000 % Fondového kapitálu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu je poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

## 11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

| Typ expozice                  | Typ rizika        | Protistrana                                | Hodnota          | Koncentrace    |
|-------------------------------|-------------------|--|------------------|----------------|
| Běžné účty                    | kreditní          | ČSOB a.s.                                  | 93 517           | 4,9 %          |
| Běžné účty                    | kreditní          | ČSOB a.s. EUR                              | 7                | 0,0 %          |
| <b>Běžné účty</b>             |                   | <b>Celkem</b>                              | <b>93 524</b>    | <b>4,9 %</b>   |
| Obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.           | 10 326           | 0,5 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | Hotel Stará Pošta, s.r.o.                  | 47 119           | 2,5 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.            | 28 587           | 1,5 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.      | 192 592          | 10,1 %         |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. | 113 731          | 6,0 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.         | 267 734          | 14,0 %         |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.        | 41 128           | 2,2 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.     | 57 769           | 3,0 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.              | 32 718           | 1,7 %          |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.      | 196 618          | 10,3 %         |
| obchodní podíly               | tržní riziko      | DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.       | 45 000           | 2,4 %          |
| Akcie, obchodní podíly        | tržní riziko      | Realiz. cenné papíry - CZK pořízení        | 60 000           | 3,1 %          |
| <b>Akcie, obchodní podíly</b> |                   | <b>Celkem</b>                              | <b>1 093 322</b> | <b>57,3 %</b>  |
| Úvěry                         | kreditní, úrokové |  | 717 036          | 37,6 %         |
| <b>Úvěry</b>                  |                   | <b>Celkem</b>                              | <b>717 036</b>   | <b>37,6 %</b>  |
| Obchodní a jiné pohledávky    | kreditní          |  | 257              | 0,0 %          |
| Ostatní                       | kreditní          |  | 3 423            | 0,2 %          |
| <b>Celkový součet</b>         |                   |  | <b>1 907 562</b> | <b>100,0 %</b> |

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

## 11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 11.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

#### Analýza citlivosti

| tis. Kč                       | Hodnota * parametr | Ztráta  | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|--------------------|---------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 1 033 322 * 15 %   | 154 998 | 0                   |
| riziko ceny cenných papírů    | 60 000 * 15 %      | 9 000   | 0                   |
| úrokové riziko úvěrů          | 717 036 * 1 %      | 7 170   | 0                   |

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

### 11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

| tis. Kč   | Vážený průměr efektivní úrokové sazby | Do 1 roku      | Nad 1 až 5 let   | Nad 5 let      | Celkem           |
|---|---------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 11,8 %                                | 12 257         | 134 411          | 106 653        | 253 321          |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | 5,7 %                                 | 25 963         | 54 732           | 0              | 80 695           |
| Ostatní pasiva  | 0                                     | 195 618        | 0                | 0              | 195 618          |
| Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál) |                                       |                | 1 377 828        |                | 1 377 828        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>  | <b>0</b>                              | <b>233 838</b> | <b>1 566 971</b> | <b>106 653</b> | <b>1 907 462</b> |

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

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Fondu nebo Nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány Nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Fondu bude muset být Nemovitost z majetku Fondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej Nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla Nemovitost v majetku Fondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Fondu.

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

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

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

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

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

### 11.3.6. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč                      | Úvěry          | Pohledávky | Běžné účty    | Ostatní      | Celkem         |
|------------------------------|----------------|------------|---------------|--------------|----------------|
| Standardní                   | 717 036        | 257        | 93 524        | 3 423        | 814 240        |
| Po splatnosti                | 0              | 0          | 0             | 0            | 0              |
| Přesmlouvané                 | 0              | 0          | 0             | 0            | 0              |
| Ztrátové                     | 0              | 0          | 0             | 0            | 0              |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>717 036</b> | <b>257</b> | <b>93 524</b> | <b>3 423</b> | <b>814 240</b> |

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

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

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

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

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

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

### 11.3.9. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč                                | v CZK            | v EUR    | v USD    | Celkem           |
|--|------------------|----------|----------|------------------|
| Pohledávky za bankami                  | 93 517           | 7        | 0        | 93 524           |
| Pohledávky za nebankovními subjekty    | 717 036          | 0        | 0        | 717 036          |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 60 000           | 0        | 0        | 60 000           |
| Účasti s podstatným vlivem             | 45 000           | 0        | 0        | 45 000           |
| Účasti s rozhodujícím vlivem           | 988 322          | 0        | 0        | 988 322          |
| Ostatní aktiva                         | 3 680            | 0        | 0        | 3 680            |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>           | <b>1 907 555</b> | <b>7</b> | <b>0</b> | <b>1 907 562</b> |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč                            | v CZK          | v EUR          | v USD    | Celkem         |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------|----------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 118 910        | 134 411        | 0        | 253 321        |
| Závazky z dluhových cenných papírů | 80 695         | 0              | 0        | 80 695         |
| Ostatní pasiva                     | 195 618        | 0              | 0        | 195 618        |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>       | <b>395 223</b> | <b>134 411</b> | <b>0</b> | <b>529 634</b> |

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

| tis. Kč                      | Směnný kurz<br>CZK/Měna | Změna kurzu<br>(+) | Kurzový zisk<br>(+) | Změna kurzu<br>(-) | Kurzový<br>ztráta (-) |
|------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| CZK/EUR                      | 24,860                  | 2 %                | 2 688               | -2 %               | -2 688                |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b> | <b>0</b>                | <b>0</b>           | <b>2 688</b>        | <b>0</b>           | <b>- 2 688</b>        |

### 11.3.10. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty.

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

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

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

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

### 11.3.11. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2021).

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

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

### 11.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

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

### 11.3.17. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

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

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

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



**11.3.20. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

**11.3.23. Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

### 11.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

## 12. Reálná hodnota

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

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

### Finanční nástroje

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

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

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

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

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

## 12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

### Rok 2021

| tis. Kč                                | Úroveň 1 | Úroveň 2      | Úroveň 3         | Celkem           |
|--|----------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Aktiva</b>                          |          |               |                  |                  |
| Pohledávky za bankami                  | 0        | 0             | 93 524           | 93 524           |
| Pohledávky za nebankovními subjekty    | 0        | 0             | 717 036          | 717 036          |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 0        | 60 000        | 0                | 60 000           |
| Účasti s podstatným vlivem             | 0        | 0             | 45 000           | 45 000           |
| Účasti s rozhodujícím vlivem           | 0        | 0             | 988 322          | 988 322          |
| Ostatní aktiva                         | 0        | 0             | 868              | 868              |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>           | <b>0</b> | <b>60 000</b> | <b>1 844 750</b> | <b>1 904 750</b> |
| <b>Závazky</b>                         |          |               |                  |                  |
| Závazky vůči nebankovním subjektům     | 0        | 0             | 253 321          | 253 321          |
| Závazky z dluhových cenných papírů     | 0        | 0             | 80 695           | 80 695           |
| Ostatní pasiva                         | 0        | 0             | 194 705          | 194 348          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>528 721</b>   | <b>528 364</b>   |

Rok 2020

| tis. Kč                             | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3       | Celkem         |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                       |          |          |                |                |
| Pohledávky za bankami               | 0        | 0        | 62 912         | 62 912         |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0        | 0        | 218 277        | 218 277        |
| Účasti s podstatným vlivem          | 0        | 0        | 45 000         | 45 000         |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0        | 0        | 646 790        | 646 790        |
| Ostatní aktiva                      | 0        | 0        | 2 137          | 2 137          |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>975 116</b> | <b>975 116</b> |
| <b>Závazky</b>                      |          |          |                |                |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 0        | 0        | 139 614        | 139 614        |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | 0        | 0        | 34 084         | 34 084         |
| Ostatní pasiva                      | 0        | 0        | 17 335         | 17 335         |
| <b>Celkem k 31. prosinci</b>        | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>191 033</b> | <b>191 033</b> |

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

## 12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

| tis. Kč                             | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy              |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                |                    |                             |
| Pohledávky za bankami               | 93 524         | DCF Model          | Pribor, IRS CZ              |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 717 036        | DCF Model          | ARAD, ECB Data Warehouse    |
| Účasti s podstatným vlivem          | 45 000         | Výnosová metoda    | Finanční výkazy, tržní data |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 988 322        | Výnosová metoda    | Finanční výkazy, tržní data |
| Ostatní aktiva                      | 869            | DCF Model          | Pribor                      |
| <b>Závazky</b>                      |                |                    |                             |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 253 321        | DCF Model          | ARAD, ECB Data Warehouse    |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | 80 695         | DCF Model          | Pribor, IRS CZ              |
| Ostatní pasiva                      | 194 705        | DCF Model          | Pribor, Euribor             |

## 12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

### 12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

#### výnosovým způsobem

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

#### substančním způsobem

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

**nákladovým způsobem**

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

**likvidační hodnotou**

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

**12.3.2. Ocenění cenných papírů****výnosovým způsobem**

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

**12.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek****výnosovým způsobem**

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

**12.3.4. Ocenění přijatých úvěrů/závazků****výnosovým způsobem**

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

**12.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot**

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

| tis. Kč                             | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk / ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk / ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy / Vznik   | Prodeje  | Emise          | Vypořádaní       | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|---|---|------------------|----------|----------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                       |   |   |                  |          |                |                  |                         |                         |
| Pohledávky za bankami               | 62 912                | -160  | 0   | 973 515          | 0        | 0              | 942 743          | 0                       | 93 524                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 218 277               | -4 621  | 0   | 550 560          | 0        | 0              | 47 180           | 0                       | 717 036                 |
| Účasti s podstatným vlivem          | 45 000                | 0   | 0   | 0                | 0        | 0              | 0                | 0                       | 45 000                  |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 646 790               | 196 913   | 0   | 144 619          | 0        | 0              | 0                | 0                       | 988 322                 |
| Ostatní aktiva                      | 2 137                 | 0   | 0   | 282 283          | 0        | 0              | 283 551          | 0                       | 869                     |
| <b>Celkem aktiva</b>                | <b>975 116</b>        | <b>192 132</b>                                    | <b>0</b>  | <b>1 950 977</b> | <b>0</b> | <b>0</b>       | <b>1 273 474</b> | <b>0</b>                | <b>1 844 751</b>        |
| <b>Závazky</b>                      |                       |   |   |                  |          |                |                  |                         |                         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 139 580               | -7 145  | 0   | 245 245          | 0        | 0              | 124 359          | 0                       | 253 321                 |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | 34 143                | -997  | 0   | 51 061           | 0        | 0              | 3 512            | 0                       | 80 695                  |
| Ostatní pasiva                      | 17 335                | -1 500  | 0   | 964 954          | 0        | 370 637        | 415 447          | 0                       | 194 705                 |
| <b>Celkem závazky</b>               | <b>191 058</b>        | <b>-9 642</b>                                     | <b>0</b>  | <b>1 261 260</b> | <b>0</b> | <b>370 637</b> | <b>543 318</b>   | <b>0</b>                | <b>528 721</b>          |



Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2020 následující:

| tis. Kč                             | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku | Nákupy/Vznik   | Prodeje       | Emise    | Vypořádání     | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12. |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|----------------|---------------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiva</b>                       |                       |  |  |                |               |          |                |                         |                         |
| Pohledávky za bankami               | 48 130                | 0  | 0  | 261 737        | 0             | 0        | 246 955        | 0                       | 62 912                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 158 522               | 0  | 0  | 198 415        | 0             | 0        | 138 660        | 0                       | 218 277                 |
| Účasti s podstatným vlivem          | 0                     | 0  | 38 670   | 42 200         | 35 870        | 0        | 0              | 0                       | 45 000                  |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 290 460               | 0  | 281 429  | 74 901         | 0             | 0        | 0              | 0                       | 646 790                 |
| Ostatní aktiva                      | 4 521                 | 0  | 0  | 95 701         | 0             | 0        | 98 085         | 0                       | 2 137                   |
| <b>Celkem aktiva</b>                | <b>501 633</b>        | <b>0</b>   | <b>320 099</b>   | <b>672 954</b> | <b>35 870</b> | <b>0</b> | <b>483 700</b> | <b>0</b>                | <b>975 116</b>          |
| <b>Závazky</b>                      |                       |  |  |                |               |          |                |                         |                         |
| Závazky vůči nebankovním subjektům  | 112 360               | 0  | 0  | 98 924         | 0             | 0        | 71 670         | 0                       | 139 614                 |
| Závazky z dluhových cenných papírů  | 24 591                | 0  | 0  | 12 791         | 0             | 0        | 3 298          | 0                       | 34 084                  |
| Ostatní pasiva                      | 74 146                | 0  | 0  | 474 294        | 0             | 0        | 531 105        | 0                       | 17 335                  |
| <b>Celkem závazky</b>               | <b>211 097</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>586 009</b> | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>606 073</b> | <b>0</b>                | <b>191 033</b>          |

## 13. Transakce se spřízněnými osobami

### 13.1. Osoby ovládané

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

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Obchodní firma:                           | Hotel Stará Pošta, s.r.o.                          | Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.                   |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno | Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno |
| Způsob ovládaní:                          | 100% přímý podíl                                   | Způsob ovládaní:                          | 100% přímý podíl                                   |
| Podíl na hlasovacích právech:             | 100% přímý podíl                                   | Podíl na hlasovacích právech:             | 100% přímý podíl                                   |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      | Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      |
| Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                             | Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod a služby                            |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 200 000,- Kč                                       | Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 1 000 Kč   |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 1 038 tis. Kč                                      | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 4 792 tis. Kč                                      |
| Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.          | Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.              |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno | Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno |
| Způsob ovládaní:                          | 100% přímý podíl                                   | Způsob ovládaní:                          | 100% přímý podíl                                   |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      | Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      |
| Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                             | Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                             |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 1,- Kč   | Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 1 000,- Kč   |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -2186 tis. Kč                                      | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | - 7 859 tis. Kč                                    |

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.   | Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.                 |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno   | Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno |
| Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl   | Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl                                   |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným  | Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      |
| Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby   | Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                             |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 10 000,- Kč  | Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 200 000,- Kč                                       |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -5 726 tis. Kč   | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -46 521 tis. Kč                                    |
| Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.   | Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.                |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno   | Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno |
| Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl   | Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl                                   |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným  | Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                      |
| Předmět podnikání:                        | Obchodní živnost, obstarávání služeb spojených se správou, údržbou a pronájmem nemovitostí, provádění staveb | Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                             |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 2 100 000,- Kč   | Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 200 000,- Kč                                       |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -191 tis. Kč   | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | -650 tis. Kč                                       |

## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Apartmány<br>Bukovka, s.r.o.               | Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Na Mariánské cestě,<br>s.r.o. |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá<br>Pole, 602 00 Brno | Sídlo:                                    | Příční 120/12, Zábřovice, 602 00<br>Brno |
| Způsob ovládnání:                         | 100% nepřímý podíl                                    | Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl                         |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                         | Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným            |
| Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                                | Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                   |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 1 000 000,- Kč  | Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 210 000,- Kč                             |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | - 5 863 tis. Kč                                       | Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 212 177 tis. Kč                          |
| Obchodní firma:                           | DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.                         |   |  |
| Sídlo:                                    | třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá<br>Pole, 602 00 Brno |   |  |
| Způsob ovládnání:                         | 100% přímý podíl                                      |   |  |
| Právní forma                              | Společnost s ručením omezeným                         |   |  |
| Předmět podnikání:                        | Výroba, obchod, služby                                |   |  |
| Výše zapisovaného základní kapitálu:      | 200 000,- Kč  |   |  |
| Výše ostatních složek vlastního kapitálu: | 2 854 tis. Kč   |   |  |

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

| tis. Kč                                     | Počáteční stav | Přírůstky      | Úbytky        | Konečný stav   |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>Aktiva</b>                               | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Pohledávky za bankami z toho:               | 0              | 0              | 0             | 0              |
| naběhlé úroky                               | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Pohledávky za nebankovními subjekty z toho: | 218 277        | 551 908        | 53 149        | 717 036        |
| naběhlé úroky                               | 24 639         | 51 214         | 14 208        | 61 645         |
| Dluhové cenné papíry                        | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly      | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Účasti s podstatným vlivem                  | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Ostatní aktiva                              | 0              | 0              | 0             | 0              |
| <b>Celkem aktiva</b>                        | <b>218 277</b> | <b>551 908</b> | <b>53 149</b> | <b>717 036</b> |
| <b>Pasiva</b>                               | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Závazky vůči bankám                         | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Závazky vůči nebankovním subjektům          | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Závazky z dluhových cenných papírů          | 0              | 0              | 0             | 0              |
| Ostatní pasiva                              | 0              | 0              | 0             | 0              |
| <b>Celkem pasiva</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       |

## 13.2. Osoby ovládající

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Jméno/Název ovládající osoby: | PhDr. Tomáš Vavřík                      |
| Sídlo/Bytem:                  | Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno |
| Způsob ovládní:               | 100 % přímý podíl                       |
| Podíl na hlasovacích právech: | 100 % přímý podíl                       |

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

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

## 14. Významné události po datu účetní závěrky

### Vliv pandemie COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

### Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V návaznosti na válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskou federací Fond identifikoval a vyhodnotil hlavní rizika, kterým může v této souvislosti čelit. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Fond také nemá žádná depozita u Sberbank CZ, u které ČNB na konci února zahájila kroky k odnětí bankovní licence.

Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

- velké výkyvy na finančních trzích,
- zvýšení inflace,
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

K žádným jiným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

Sestaveno dne: 29. 4. 2022



Ing. Miroslav Šváb

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.



Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období  
(ust. § 82 ZOK)



## Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

## a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

|                 |  |
|-----------------|--|
| Ovládaná osoba: | DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| IČO:            | 056 70 047   |
| Sídlo:          | Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4                        |

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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.

## Osoby ovládající

|                 |  |
|-----------------|--|
| Jméno:          | PhDr. Tomáš Vavřík   |
| Dat. nar.:      | 8. 6. 1975   |
| Bytem:          | Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno  |
| Způsob ovládaní | přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby |

## Osoby ovládané ovládanou osobou

| Společnost   | IČ         | Podíl | Přímý/nepřímý podíl  |
|--|------------|-------|--|
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.  | 038 56 658 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. (dříve DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.)   | 043 03 202 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.  | 028 90 763 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.  | 026 79 663 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.   | 029 07 496 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.   | 043 45 568 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o. (dříve EKS, spol. s r. o.)  | 155 46 071 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. (dříve Cestovní agentura TRAVELA, s.r.o.)  | 015 92 653 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.   | 036 29 635 | 100 % | Nepřímý prostřednictvím 100% obchodního podílu na společnosti DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. (dříve DRFG Real Estate Project Zéta s.r.o., DOMOPLAN projekt 04, s.r.o., DOMOPLAN - projekt 04, s.r.o.) | 018 62 600 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.  | 276 66 999 | 100 % | Přímý  |



Osoby ovládané stejnou ovládající osobou dle § 75 odst. 2 ZOK, se vztahem k ovládané osobě

| Společnost   | IČ         | Podíl | Přímý/nepřímý podíl  |
|--|------------|-------|--|
| DOMOPLAN, a.s.   | 051 01 077 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.                             | 048 76 172 | 100 % | Přímý  |
| DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o. (dříve T.E Projekt 06 s.r.o.) | 075 45 762 | 100 % | Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na zakladatelských akciích Bohunická brána SICAV, a.s.   |
| T.E Bohunická brána s.r.o.                                     | 042 96 486 | 100 % | Nepřímý prostřednictvím 100% podílů na zakladatelských akciích Bohunická brána SICAV, a.s. a jeho 100% obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – investiční 10, s.r.o. |
| Bohunická brána SICAV, a.s.                                    | 099 63 596 | 65 %  | Přímý  |

Společnost DOMOPLAN a.s. je dodavatelem společností ovládaných Fondem v oblasti projektového řízení a je klíčovou osobou zodpovědnou za úspěšnou realizaci projektů těchto společností. Oblasti činností, které v rámci projektového řízení plně zajišťuje jsou:

- konzultace v realitní činnosti,
- cenový a projektový management,
- inženýrské, realitní a reklamní činnosti,
- management stavby,
- technický dozor stavebníka,
- koordinátor BOZP,
- due dilligence,
- konzultace ve stavebnictví,
- property management, facility servis,
- bank office a
- užívání, pronájem.

Společnosti DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o. je společnost, jejichž podnikatelská činnost je v souladu s investiční strategií fondu a je pravděpodobné, že se stane předmětem akvizice ze strany fondu.

Ostatní ovládané osoby s přímým vztahem k ovládané osobě nejsou.

#### c) Způsob a prostředky ovládnání

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

#### d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

| Protistrana                   | Smluvní typ                               | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|-------------------------------|---|----------------|--------------------|-----------------|
| DOMOPLAN, a.s.                | Smlouva o postoupení pohledávky           | 11. 6. 2021    | Úplata             | Pohledávky      |
| DOMOPLAN, a.s.                | Smlouva o převodu podílu                  | 11. 6. 2021    | Obchodní podíl     | Úplata          |
| DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o. | Smlouva o úvěru                           | 30. 6. 2021    | Úvěr               | Úrok            |
| DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 30. 6. 2021    | –                  | –               |

## e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

| Protistrana   | Smluvní typ   | Datum uzavření | Plnění poskytované   | Plnění obdržené |
|---|---|----------------|----------------------|-----------------|
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.              | 31. 5. 2017    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.                 | Smlouva o úvěru   | 31. 5. 2017    | Úvěr                 | Úrok            |
| DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.                 | Smlouva o započtení pohledávek  | 31. 5. 2017    | –                    | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                | 23. 3. 2018    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                   | Smlouva o úvěru   | 23. 3. 2018    | Úvěr                 | Úrok            |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                   | Smlouva o započtení pohledávek  | 23. 3. 2018    | –                    | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.           | 23. 3. 2018    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.              | Smlouva o úvěru   | 23. 3. 2018    | Úvěr                 | Úrok            |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.              | Smlouva o započtení pohledávek  | 23. 3. 2018    | –                    | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o vkladu podílu   | 23. 3. 2018    | VIA                  | Podíl           |
| DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o., Equa bank a.s. | Smlouva o podřízení pohledávek  | 27. 8. 2018    | Podřízení pohledávky | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.              | 20. 9. 2018    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do fondového kapitálu                         | 20. 9. 2018    | –                    | Příplatek       |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o započtení postoupených pohledávek a příplatku                                 | 20. 9. 2018    | –                    | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o vkladu a výměně podílu v DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.              | 31. 10. 2018   | VIA                  | Podíl           |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o vkladu a výměně podílu v Hotel Stará Pošta, s.r.o.                            | 31. 10. 2018   | VIA                  | Podíl           |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o převodu podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.                          | 4. 12. 2018    | Podíl                | Kupní cena      |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | 31. 1. 2019    | VIA                  | Obchodní podíl  |
| PhDr. Tomáš Vavřík                                      | Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.                            | 31. 1. 2019    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)                     | Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.                            | 31. 1. 2019    | Kupní cena           | Pohledávka      |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.                               | Smlouva o úvěru   | 31. 1. 2019    | Úvěr                 | Úrok            |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.                               | Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru                                     | 31. 1. 2019    | –                    | –               |

| Protistrana  | Smluvní typ   | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|--------------------|-----------------|
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.,<br>Československá obchodní<br>banka, a.s. | Smlouva o podřízení<br>pohledávek   | 1. 2. 2019     | –                  | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o postoupení<br>souboru pohledávek<br>za DOMOPLAN – Apartmány<br>Lesní stráně, s.r.o.   | 24. 6. 2019    | Kupní cena         | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Lesní stráně, s.r.o.                         | Smlouva o úvěru   | 24. 6. 2019    | Úvěr               | Úrok            |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Lesní stráně, s.r.o.                         | Smlouva o příplatku mimo<br>základní kapitál společnosti<br>(ZK)  | 24. 6. 2019    | Příplatek          | –               |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Lesní stráně, s.r.o.                         | Smlouva o započtení<br>postoupených pohledávek,<br>úvěru, a příplatku mimo ZK   | 24. 6. 2019    | –                  | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o postoupení<br>souboru pohledávek za<br>DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.  | 28. 6. 2019    | Kupní cena         | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.                        | Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru  | 24. 7. 2019    | Úvěr               | Úrok            |
| DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.                        | Smlouva o započtení<br>postoupených pohledávek a<br>úvěru   | 24. 7. 2019    | –                  | –               |
| DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.<br>Equa Bank a.s.      | Smlouva o podřízení<br>pohledávek   | 30. 7. 2019    | –                  | –               |
| DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.                        | Smlouva o poskytnutí<br>příplatku mimo základní<br>kapitál společnosti (ZK)   | 31. 7. 2019    | Příplatek          | -               |
| DOMOPLAN – Rezidence<br>Starý pivovar, s.r.o.                        | Smlouva o započtení<br>vzájemných pohledávek<br>z příplatku a úvěru   | 31. 7. 2019    | –                  | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o postoupení<br>pohledávek za DOMOPLAN –<br>Apartmány Filipovice s.r.o.   | 31. 7. 2019    | Kupní cena         | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Filipovice s.r.o.                            | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o<br>úvěru  | 31. 7. 2019    | Úvěr               | Úrok            |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Filipovice s.r.o.                            | Smlouva o poskytnutí<br>příplatku mimo základní<br>kapitál společnosti (ZK)   | 31. 7. 2019    | Příplatek          | –               |
| DOMOPLAN – Apartmány<br>Filipovice s.r.o.                            | Sml. o započtení postoup.<br>pohl. proti pohl. z příplatku<br>mimo ZK spol. a čerpání<br>úvěru  | 31. 7. 2019    | –                  | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o započtení ceny<br>postoupených pohledávek za<br>DOMOPLAN – Apartmány<br>Filipovice s.r.o. a pohledávky<br>z převodu obchodního podílu<br>v DOMOPLAN – Bytový dům<br>Domino s.r.o. | 31. 7. 2019    | –                  | –               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o postoupení<br>souboru pohledávek<br>za DOMOPLAN – Bytový<br>dům Žižkova, s.r.o.   | 31. 7. 2019    | Kupní cena         | Pohledávka      |
| DOMOPLAN – Bytový dům<br>Žižkova, s.r.o.                             | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o<br>úvěru  | 31. 7. 2019    | Úvěr               | Úrok            |
| DOMOPLAN – Bytový dům<br>Žižkova, s.r.o.                             | Smlouva o započtení<br>vzájemných pohledávek  | 31. 7. 2019    | –                  | –               |

| Protistrana                                | Smluvní typ  | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené    |
|--|--|----------------|--------------------|--------------------|
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.        | 31. 7. 2019    | VIA                | Obchodní podíl     |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o převodu obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.                       | 30. 8. 2019    | VIA a kupní cena   | Obchodní podíl     |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o úpisu investičních akcií   | 30. 8. 2019    | Akcie              | Peněžní prostředky |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek  | 30. 8. 2019    | –                  | –                  |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Dohoda o snížení ceny za převod obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.         | 30. 9. 2019    | –                  | Sleva              |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Dohoda o snížení výměnné hodnoty obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o. | 30. 9. 2019    | –                  | Sleva              |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.                        | 22. 10. 2019   | Kupní cena         | Pohledávka         |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.                        | 22. 10. 2019   | Kupní cena         | Pohledávka         |
| DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.       | Smlouva o úvěru  | 22. 10. 2019   | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.       | Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru  | 22. 10. 2019   | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.  | Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru   | 13. 12. 2019   | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.         | Dohoda o novaci závazků  | 2. 3. 2020     | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.         | Smlouva o úvěru  | 2. 3. 2020     | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.         | Dohoda o započtení pohledávek  | 2. 3. 2020     | –                  | –                  |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Žádost o odkup investičních akcií  | 27. 3. 2020    | Částka             | Akcie              |
| PhDr. Tomáš Vavřík                         | Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.                          | 7. 5. 2020     | Investiční akcie   | Obchodní podíl     |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. | Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru  | 20. 6. 2020    | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. | Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru  | 25. 6. 2020    | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.         | Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě   | 3. 7. 2020     | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.         | Smlouva o úvěru  | 3. 7. 2020     | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN a.s.                              | Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                       | 10. 7. 2020    | Úplata             | Pohledávky         |
| DOMOPLAN a.s.                              | Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.          | 10. 7. 2020    | Úplata             | Pohledávky         |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek  | 14. 7. 2020    | –                  | –                  |

| Protistrana  | Smluvní typ  | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené    |
|--|--|----------------|--------------------|--------------------|
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                      | Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru  | 14. 7. 2020    | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.                      | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek                                      | 14. 7. 2020    | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.                 | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek                                      | 14. 7. 2020    | –                  | –                  |
| RC EUROPE, a.s.,<br>DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.     | Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě   | 30. 7. 2020    | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.                       | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru  | 30. 7. 2020    | Úvěr               | Úrok               |
| Sberbank CZ, a.s.,<br>DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o. | Smlouva o podřízení pohledávek   | 30. 7. 2020    | Podřízení úvěru    | –                  |
| DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.                       | Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru  | 1. 9. 2020     | –                  | –                  |
| DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.                       | Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem                              | 2. 10. 2020    | –                  | Zástavní právo     |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií                                  | 7. 10. 2020    | –                  | –                  |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | 21. 10. 2020   | Úplata             | Pohledávka         |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.                        | Smlouva o úvěru  | 21. 10. 2020   | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.                        | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek                                      | 21. 10. 2020   | –                  | –                  |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o převodu podílu DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.                   | 9. 11. 2020    | Úplata             | Obchodní podíl     |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.                        | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti               | 10. 11. 2020   | Příplatek          | –                  |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.                         | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek                                      | 10. 11. 2020   | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.                 | Smlouva o úvěru  | 1. 3. 2021     | Úvěr               | Úrok               |
| PhDr. Tomáš Vavřík,<br>DOMOPLAN, a.s.                      | Smlouva o úvěru  | 8. 4. 2021     | Úvěr               | Úrok, ručení       |
| DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.        | Memorandum o spolupráci  | 22. 4. 2021    | Podíl na zisku     | Investiční kapitál |
| DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.        | Memorandum o spolupráci  | 28. 4. 2021    | Podíl na zisku     | Investiční kapitál |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.                         | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru  | 6. 5. 2021     | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN, a.s.   | Smlouva o úvěru  | 2. 6. 2021     | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN, a.s., DRFG, a.s., DRFG Real Estate s.r.o.        | Dodatek č. 1 k memorandu o spolupráci  | 8. 6. 2021     | Podíl na zisku     | Investiční kapitál |
| DOMOPLAN, a.s.   | Smlouva o postoupení pohledávky  | 11. 6. 2021    | Úplata             | Pohledávky         |
| DOMOPLAN, a.s.   | Smlouva o převodu podílu   | 11. 6. 2021    | Obchodní podíl     | Úplata             |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.)        | 17. 6. 2021    | Obchodní podíl     | Úplata             |
| DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.                              | Smlouva o úvěru  | 18. 6. 2021    | Úvěr               | Úrok               |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím                                    | 18. 6. 2021    | -                  | Zástavní právo     |
| DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.                              | Smlouva o úvěru  | 30. 6. 2021    | Úvěr               | Úrok               |

| Protistrana  | Smluvní typ                                     | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené    |
|--|---|----------------|--------------------|--------------------|
| DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.                                  | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek       | 30. 6. 2021    | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.                             | Smlouva o podřízení pohledávek                  | 5. 8. 2021     |                    |                    |
| DOMOPLAN, a.s.   | Smlouva o postoupení pohledávek                 | 12. 8. 2021    | Úplata             | Pohledávky         |
| Rezidence Sedmikráskov s.r.o.                                  | Smlouva o úvěru                                 | 12. 8. 2021    | Úvěr               | Úrok               |
| Rezidence Sedmikráskov s.r.o.                                  | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek       | 12. 8. 2021    | –                  | –                  |
| PhDr. Tomáš Vavřík   | Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií   | 5. 10. 2021    | –                  | –                  |
| DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.                               | Smlouva o úvěru                                 | 19. 10. 2021   | Úvěr               | Úrok               |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky | 26. 10. 2021   | Úplata             | Pohledávky         |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o. | Dodatek č. 2 ke smlouvě o postoupení pohledávky | 23. 11. 2021   | Úplata             | Pohledávky         |
| DOMOPLAN, a.s.   | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek       | 21. 12. 2021   | –                  | –                  |
| Bohunická brána SICAV, a.s.                                    | Smlouva o úpisu investičních akcií              | 28. 12. 2021   | Investiční akcie   | Peněžní prostředky |
| Bohunická brána SICAV, a.s.                                    | Smlouva o určení příjemce pobídek               | 28. 12. 2021   | Investice do IA    | Úplata             |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.                             | Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru                 | 29. 12. 2021   | Úvěr               | Úrok               |

**f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)**

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

**g) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)**

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

## Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 31. 3. 2021

Podpis:



Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)





Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku   | Pořizovací hodnota | Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období |
|--|--------------------|---|
| Peněžní prostředky na účtech   | 93 524 tis. Kč     | 93 524 tis. Kč                                  |
| Úvěr DOMOPLAN, a.s   | 36 167 tis. Kč     | 36 167 tis. Kč                                  |
| Úvěr Apartmány Lesní stráně s.r.o  | 13 549 tis. Kč     | 13 549 tis. Kč                                  |
| Úvěr Hotel Stará Pošta s.r.o   | 10 804 tis. Kč     | 10 804 tis. Kč                                  |
| Úvěr Pekárenský dvůr s.r.o.  | 246 578 tis. Kč    | 246 578 tis. Kč                                 |
| Úvěr Rezidence Příční s.r.o.   | 18 771 tis. Kč     | 18 771 tis. Kč                                  |
| Úvěr Nová Líšeň s.r.o.   | 3 326 tis. Kč      | 3 326 tis. Kč                                   |
| Úvěr Na Mariánské cestě, s.r.o.  | 239 186 tis. Kč    | 239 186 tis. Kč                                 |
| Úvěr Rezidence Sedmikráskov s.r.o.   | 9 558 tis. Kč      | 9 558 tis. Kč                                   |
| Úvěr Domoplan - investiční 12 s.r.o.   | 55 843 tis. Kč     | 55 843 tis. Kč                                  |
| Úvěr Bytový dům Žižkova s.r.o.   | 23 719 tis. Kč     | 23 719 tis. Kč                                  |
| Úvěr Rezidence Starý pivovar s.r.o.  | 59 535 tis. Kč     | 59 535 tis. Kč                                  |
| Akcie Bohunická brána SICAV, a.s.  | 60 000 tis. Kč     | 60 000 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. (dříve DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.) | 4 500 tis. Kč      | 10 326 tis. Kč                                  |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o.  | 21 000 tis. Kč     | 47 119 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.  | 10 000 tis. Kč     | 28 587 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.  | 109 668 tis. Kč    | 192 592 tis. Kč                                 |
| DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.                                       | 61 098 tis. Kč     | 113 731 tis. Kč                                 |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.   | 41 542 tis. Kč     | 267 734 tis. Kč                                 |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.  | 11 328 tis. Kč     | 41 128 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.   | 40 000 tis. Kč     | 57 769 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.  | 20 000 tis. Kč     | 32 718 tis. Kč                                  |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.  | 124 619 tis. Kč    | 196 618 tis. Kč                                 |
| DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.   | 6 330 tis. Kč      | 45 000 tis. Kč                                  |