

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled	11
c) Přehled portfolia	12
d) Významné majetkové účasti	19
e) Přehled výsledků Fondu	25
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	26
g) Zdroje kapitálu	27
h) 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).....	28
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	29
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	29
3. Textová část Výroční zprávy	32
a) 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)	32
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	32
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	34
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	34
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	34
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	34
g) 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).....	34
h) 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).....	35
i) 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).....	35
j) 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).....	35
k) 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).....	35
l) 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)	35

m)	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).....	36
n)	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).....	36
o)	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)	36
p)	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)	37
q)	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) 37	
r)	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).....	37
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	39
5.	Přílohy	40
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9.	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, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN SICAV, a.s. (do 29. 6. 2022 se fond jmenoval DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.), IČO: 056 70 047, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
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. 2022 do 31. 12. 2022
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 ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu 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 SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 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, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 571 043 485 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:	1 570 943 485 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 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043502
Počet akcií ke konci Účetního období	820 270 170 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	386 250 398 ks v objemu 486 426 677,42 Kč
Odkoupené	48 138 166 ks v objemu 62 829 934,26 Kč

V červnu 2022 byly podány tři žádosti o odkup dohromady 2 691 163 ks investičních akcií třídy PIA s rozhodným dnem odkupu 31. 12. 2022. Odkup bude vypořádán v následujícím Účetním období.

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	786 191 005 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	134 189 754 ks v objemu 113 537 197,40 Kč; z toho 58 983 131 ks v objemu 50 000 000,15 Kč vypořádaný odkup na základě žádosti o odkup podané 29.06.2021 s rozhodným dnem 31. 12. 2021 a vypořádáním odkupu dne 29. 4. 2022.

V posledním měsíci Účetního období byla podána žádost o odkup 16 000 000 Kč investičních akcií třídy VIA s rozhodným dnem odkupu 31. 12. 2022. Odkup bude 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 čtvrt' na výstavbu bytových domů v atraktivních lokalitách Brna a dále výstavbu bytových domů ve středních Čechách a horských apartmánů na severních svazích pohoří Jeseníky a Orlické hory.

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

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice. Aktuálně Fond prověřuje možnosti rozšíření své geografické působnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska.

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 projektové společnosti (SPV),
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů,
- minoritní akciová pozice v projektovém fondu.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč.

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

Fond zahájil svoji reálnou investiční činnost v říjnu 2018 po téměř dvouletém období neaktivity. Po následném 3letém dynamickém meziročním růstu investiční aktivity a souvisejícím růstem objemu aktiv Fondu, tj. v období od září 2018 (aktiva 42 mil. Kč) do prosince 2021 (aktiva 1 907 mil. Kč), došlo v Účetním období ke stabilizaci objemu aktiv Fondu na úrovni cca 2 mld. Kč a ke změně ve struktuře investic u vybraných developerských projektů. Současně v Účetním období došlo k personálnímu i odbornému posílení týmů na úrovni řízení projektových společností, což vytváří základ pro další dynamický růst Fondu v budoucích účetních obdobích.

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 a příplatků mimo základní kapitál, tak prostřednictvím kapitálových investic do společností zaměřených na realizaci developerských projektů. Fond byl také připraven poskytovat finanční zdroje za účelem vyhledávání akvizičních cílů a přípravy akvizic projektových společností.

Fond v Účetním období investoval do akvizice obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o. a financování její akvizice developerského projektu Rezidence Stará v Brně.

Dále Fond úspěšně dokončil divestici obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová, s.r.o. se stejnojmenným developerským projektem, která byla zahájena v předchozím účetním období.

Částečná změna struktury investic Fondu a její odůvodnění:

V souladu s předpoklady uvedenými ve výroční zprávě Fondu za rok 2021 uskutečnil Fond v Účetním období záměr realizovat vybrané rozsáhlejší developerské projekty prostřednictvím sesterských specializovaných projektových fondů.

Ze strany Fondu došlo k restrukturalizaci investic u projektových společností Hotel Stará Pošta, s.r.o., DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. a DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.

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

Změna struktury investic spočívala v tom, že Fond svoji 100% majetkovou účast v projektových společnostech nahradil minoritními kapitálovými účastmi ve specializovaných projektových fondech, které převzaly zodpovědnost za realizaci projektů. Role Fondu jako financujícího partnera zůstala zachována. Potenciální výnos z budoucího zisku z realizace developerského projektu tak byl nahrazen pevným výnosem z vysoce úročených úvěrů a z minoritního podílu na investičním fondovém kapitálu projektového fondu. Role Fondu se tak u uvedených developerských projektů změnila ekvitního investora na investora finančního s pevným výnosem.

Součástí těchto investičních záměrů je plán restrukturalizačních fúzí sloučením dceřiných společností do projektových fondů, jejichž prostřednictvím bude developerský projekt realizován přímo v aktivech daného projektového fondu. Cílem přeměn je zajištění vyšší míry kontroly nad realizací projektů a nakládáním s podkladovými aktivy a kontroly nad finančními toky tak, aby Obhospodařovatel, depozitář i auditor mohli sledovat hospodaření přímo v investičním fondu efektivněji a důsledněji ve prospěch akcionářů Fondu než při realizaci investic prostřednictvím projektových společností.

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

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

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 neevduje 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	1 626 487	0
Krátkodobá aktiva	265 056	100
Aktiva celkem	1 891 543	100

Komentář k přehledu aktiv

Dlouhodobá aktiva představují zejména pohledávky z poskytnutých úvěrů se splatností nad 1 rok a majetkové účasti s rozhodujícím vlivem. Krátkodobá aktiva reprezentují převážně zůstatky na bankovních účtech, úvěrová pohledávka se splatností do 1 roku a pohledávky z upsaných cenných papírů, které nebyly do rozhodného dne emitovány. Bližší informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	1 570 943	100
Dlouhodobé závazky	259 739	0
Krátkodobé závazky	60 861	0
Pasiva celkem	1 891 543	100

Komentář k přehledu pasiv

Dlouhodobé závazky představují závazky z přijatých úvěrů a emitovaných dluhopisů. Krátkodobé závazky reprezentují zejména závazky z upsaných investičních akcií, které nebyly do rozhodného dne emitovány. Bližší informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. 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 %
Celková aktiva Fondu	1 907 562	1 891 643	100 %	-0,83 %
Peněžní prostředky	93 524	31 350	1,66 %	-66,48 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	717 036	1 447 160	76,50 %	101,83 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	60 000	108 277	5,72 %	80,46 %
Majetkové účasti	1 033 322	238 907	12,63 %	-76,88 %
Ostatní majetek	3 680	65 949	3,49 %	1 692,09 %

Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se vyskytly významné změny tržních okolností, která měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Změny s dopady na Fond prostřednictvím ovlivnění celého trhu:

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

Tyto okolnosti se projeví zejména ve druhé polovině Účetního období a měly vliv na developerské projekty v aktivech SPV Fondu, a tedy i na hodnotu jeho majetkových účastí. V důsledku přecenění došlo k poklesu hodnoty majetkové účasti u 4 společností (rezidenční developerské projekty v Brně), zatímco jejímu nárůstu došlo u dvou společností (developerské projekty horských apartmánů). Rovněž u transakcí, které vyústily k prodeji SPV s developerskými úvěry, byly v návaznosti na přecenění hodnoty majetkových účastí negativně ovlivněny prodejní ceny, a tedy i výnosy a zisk Fondu.

- V první polovině Účetního období pokračoval růst základní repositazby ČNB až na 7 % p. a., který navázal na její růst započatý ve druhé polovině předchozího účetního období. V návaznosti na růst repositazby ČNB pokračoval růst tržních úrokových sazeb. Důsledkem bylo navýšení úrokových nákladů na developerské úvěry. Růst poptávky po nových nemovitostech a související růst prodejních cen umožňoval kompenzaci růstu úrokových nákladů bez dopadu na ziskovost.
- Ve druhé polovině Účetního období došlo v rámci České republiky k hospodářskému útlumu a změně dosavadní tržní situace. Došlo k razantnímu snižování poptávky po nových hypotékách a k výraznému snížení dynamiky růstu cen nových nemovitostí, které započalo již ve druhém čtvrtletí po dvou a půl letech se zrychlujícího meziročního růstu. Dynamika růstu prodejních cen byla nižší nežli rychlost růstu stavebních materiálů, u níž rovněž došlo ke zpomalení.

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

Stručný přehled tržních vlivů na výsledky hospodaření Fondu v Účetním období:

- dynamika růstu cen nových nemovitostí v první polovině Účetního období 30 % v 1Q a 25 % v 2Q, zatímco stavební náklady rostly o 10 % a 23 % (práce a materiály) v 03/22 a o 13 % a 26 % (práce a materiály) v 06/22. Viz [ZoMP jaro 2022 z 12. 5. 2022](#)¹ a [ZoMP léto 2022 z 11. 8. 2022](#)²,
- dynamika růstu ceny nových nemovitostí ve druhé polovině Účetního období dosáhla 15 % v 3Q, zatímco stavební náklady v 09/22 rostly o 13 % a 18,3 % (práce a materiály). Viz [ZoMP podzim 2022 z 10. 11. 2022](#)³ a [ZoMP zima 2023 z 9. 2. 2023](#)⁴,
- v Brně, ve kterém má Fond většinu svých projektů došlo ve druhé polovině Účetního období k poklesu počtu prodaných bytů na 165 ks oproti první polovině Účetního období s počtem 453 bytů. Oproti stejnému období předchozího roku byl ve druhém pololetí Účetního období prodej nižší o 275 bytů⁵. Jde však o údaje za celé Brno bez zohlednění lokality. Fond má své projekty v atraktivnějších lokalitách s dobrou dopravní dostupností.

Růst cen v % p. a.	4 Q 21	1 Q 22	2 Q 22	3 Q 22	4 Q 22
Nové nemovitosti	+25	+30	+25	+15	N/A
Stavební práce	+8	+10	+13	+13	+12
Stavební materiály	+17	+23	+26	+18,3	+15,8

Zdroj dat pro tabulku: Zprávy o měnové politice ČNB podzim 2021 až zima 2023.

Změny s individuálním dopadem na Fond:

V důsledku nevyprovokované a neodůvodněné invaze Ruska na Ukrajinu ze dne 24. února 2022 došlo k „run na banku“ Sberbank CZ, a.s. V návaznosti na to nebyla banka od 25. února 2022 schopna plnit své závazky vůči klientům a [ČNB odebrala Sberbank CZ bankovní licenci](#).

Sberbank CZ byla financující bankou developerského projektu SPV DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o., Situace měla na SPV velmi negativní vliv, jelikož banka zastavila čerpání úvěru. I přes tuto situaci se společnosti podařilo pokračování realizace projektu udržet. Společnosti se podařilo nalézt refinancující banku a ke dni zpracování této Výroční zprávy probíhá doladování úvěrových podmínek. SPV patří mezi vybrané projektové společnosti, u nichž Fond změnil strukturu své investice a 100 % obchodního podílu Fond prodal do projektového fondu DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV.

Přehled kapitálových investic do developerských projektů s minoritní majetkovou účastí:

Projektový fond	Dceřiná společnost projektového fondu
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	Hotel Stará Pošta, s.r.o. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.
BRIXS SICAV, a.s. (dříve Bohunická brána SICAV, a.s.)	DOMOPLAN - Investiční 10, s.r.o., T.E Bohunická brána s.r.o.



¹ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +25 % ve 4Q/21 a stavebních prací +10 % i materiálů téměř +23 % v 03/22 (ZoMP – zpráva ČNB o měnové politice jaro 2022 z 12. 5. 2022)

² Dynamika růstu cen nových nemovitostí +30 % v 1Q/22 a stavebních prací +13 % i materiálů +26 % v 06/22 (zpráva ČNB o měnové politice léto 2022 z 11. 8. 2022).

³ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +25 % ve 2Q/22 a dynamika růstu stavebních prací +13 % i materiálů +18,3 % v 09/22 (zpráva ČNB o měnové politice podzim 2022 z 10. 11. 2022).

⁴ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +15 % ve 3Q/22 a dynamika růstu stavebních prací +12 % i materiálů +15,8 % v 12/22 (zpráva ČNB o měnové politice zima 2023 z 9. 2. 2023).

⁵ Kvartální analýza společnosti Trikaya z 10. 1. 2023.

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV

Rezidence Pekárenský dvůr/Bratislavská, Brno

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- 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 Zábrdovic 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 2Q 2022 zahájena realizace stavby
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců
- Aktuální stav – byla realizována spodní stavba – výměna podloží, návoz a zhutňování vrstev pod základovou deskou, podkladní betony, vybetonována dvě podzemní patra. Byly provedeny přípojky splaškové kanalizace. Byly navezeny jeřáby, proveden výběr dodavatelů klíčových prací, byly finalizovány projekty navázání na okolní pozemky a terény



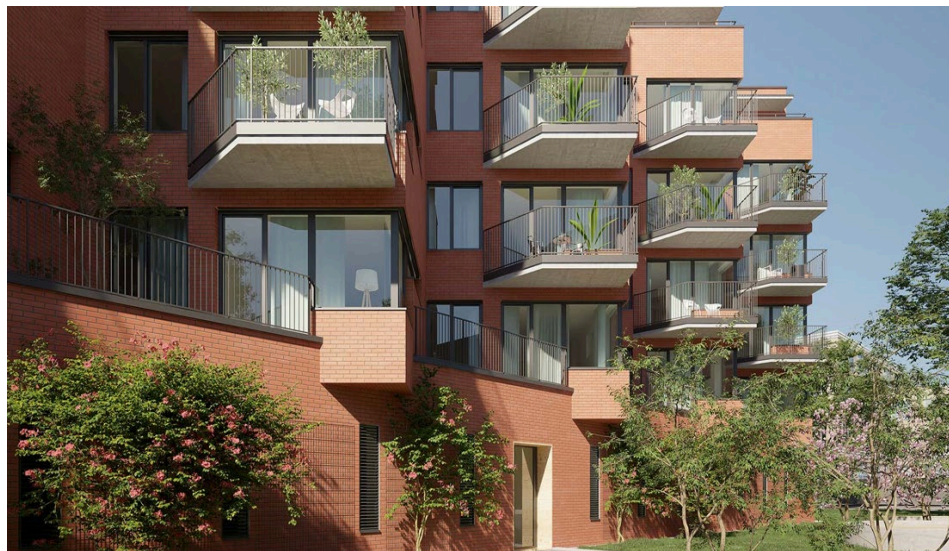
Rezidence Pekárenský dvůr, Brno

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV

Projekt Starý pivovar / DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.

- 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)
- Ve 2Q 2022 zahájena realizace stavby
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců

- Aktuální stav – byly realizovány bourací práce stávajících objektů. Byly provedeny piloty a vytěžení stavební jámy. Byly zahájeny práce na monolitických konstrukcích, základových pasech a základové desky. Byly osazeny dva věžové jeřáby. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Došlo k realizaci ležatých rozvodů kanalizace pod základovou deskou a retenční nádrž. Byla provedena hydroizolace v ploše podlahy v 1. NP, proběhlo armování stěn v 1. NP



Rezidence Starý pivovar, Brno

Projekt Stará pošta / Hotel Stará Pošta, s.r.o.

- Lokalita Jeseníky-Filipovice
- Apartmány Stará pošta vyrostou přímo naproti sedačkové lanovce Skiareálu Filipovice, jen jednu zastávku skibusu od Červenohorského sedla a v dostupné vzdálenosti lázeňských center Jeseník a Karlova Studánka
- V okolí můžete vybírat z nepřeberného množství turistických a cyklistických stezek, vyzkoušet rafting i horolezectví nebo se vydat zasněženou stopou Jesenické magistrály k vrcholku Pradědu či vodnímu dílu Dlouhé stráně
- Projekt recepce, lobby, restaurace, bar, wellness
- Plánované zahájení: 2Q 2024
- Aktuálně pokračuje projektování Aparthotelu Hotel Stará pošta. Po dokončení nového investičního záměru současně s konzultacemi profesionálního týmu hoteliérové poradenské kanceláře bylo zahájeno zpracování architektonické studie, a to jak hlavního objektu, tak objektu dependance. Došlo ke kladnému předjednání na hlavních dotčených orgánech státní správy, proběhlo výběrové řízení na generálního projektanta dalších fází projektové dokumentace a inženýrské činnosti



Horské apartmány Stará pošta, Filipovice

Projekt Rezidence Žižkova/DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.

- Lokalita Brno – Veveří
- V jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit vyrostě 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 4Q 2023
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců

- Aktuální stav – došlo k dokončení realizační dokumentace. V lednu 2023 pak budou zpracovávány výkazy výměr. Stavební úřad stále ne zahájil stavební řízení (čeká se na dodatečné povolení sjezdu na pozemní komunikaci). Bylo zajištěno vodoprávní povolení. Bylo zajištěno povolení kácení zeleně i na městských pozemcích. Činíme kroky k odkupu pozemku na místě budoucích parkovacích stání. Probíhá zpracování profesionálních vizualizací



Rezidence Žižkova, Brno

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.

- Lokalita Brandýs nad Labem
- Rezidenční komplex na kraji Brandýsa nad Labem přinese bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru. Vznikne tak příjemné místo pro život inspirované skandinávským životním stylem, s vodní plochou v parkově upraveném vnitrobloku
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek
- Zahájení stavby 1Q 2022
- Plánované dokončení 1. etapy 4Q 2024, plánované dokončení 2. etapy 1Q 2025
- Aktuálně je po vydání pravomocného stavebního povolení v závěru roku 2021 proběhly v 1Q 2022 hrubé stavební úpravy a archeologický průzkum. Následně proběhly hrubé terénní úpravy, byly realizovány přípojky inženýrských sítí, včetně páteřní inženýrské sítě pod budoucí komunikací, byly realizovány výkopové práce. Byly postaveny dva věžové jeřáby. Byly dokončeny podkladní betony v plném rozsahu a monolitické konstrukce na objektech C a D. Realizační dokumentace byla dokončena v celém rozsahu, včetně souhlasných stanovisek dotčených orgánů státní správy



Rezidence Na Mariánské cestě, Brandýs nad Labem

BRIXX SICAV

Projekt Bohunická brána / DOMOPLAN - Investiční 10, s.r.o., T.E Bohunická brána s.r.o.

- Lokalita Brno – Starý Lískovec
- Atraktivní lokalita poblíž kampusu Masarykovy univerzity a Fakultní nemocnice Brno má před sebou dynamický vývoj a perspektivu stát se jedním z nejzajímavějších míst pro život v Brně
- BRIXX Brno je projektem moderní multifunkční čtvrti zaměřené na potřeby nastupující generace
- Mix různých typů bydlení včetně bydlení pro studenty a sdíleného bydlení
- Zdravotnické zařízení, kavárny, restaurace a řada dalších obchodů a služeb. Prostředí pro vznik komunity: služby pro rezidenty a komunitní zahrádky
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek
- Zahájení stavby 1Q 2024
- Plánované dokončení 1. etapy 3Q 2025, plánované dokončení 2. etapy 1Q 2027

- Aktuální stav – v závěru roku vydáno pravomocné Územní rozhodnutí. Proběhl přepis vlastnictví pozemků, na kterých byly podíly Města Brno. Proběhlo vyčištění a pokácení dřevin, vytýčení hranic staveniště, úprava terénu, oplocení. Projektově ošetřeno využití dešťových vod pro závlahy, případně WC. Byla zajištěna stanoviska správců inženýrských sítí. S DPMB uzavřeny smlouvy ohledně realizace přeložky trakčního vedení. Se sousedy byly uzavřeny smlouvy o spolupráci. Nyní se pracuje na dokumentaci pro stavební povolení, vodoprávní povolení, silniční správní povolení a drážní povolení. S B-KOM zahájeno jednání o opravě kanalizace a předání do správy BVaK, překvalifikování na vodní dílo



BRIXX, Brno-Starý Lískovec

d) Významné majetkové účasti

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
- Projekt výstavby horských apartmánů
- Nabytí 100% podílu 31. 1. 2019 (smlouva)
- Zahájení stavby 3Q 2022
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců

- Aktuální stav – dokončena kompletní projektová dokumentace, vydáno stavební povolení, realizovány páteřní inženýrské sítě pod budoucí příjezdovou komunikací. Byl vybudován řad splaškové kanalizace, vodovodní řad, přívod VN, chránička pro přívod telekomunikačního vedení, příprava zkušebního vrtu pro tepelná čerpadla. Došlo k zahájení prodeje apartmánů



Horský resort Lesní stráně/Ramzová, Jeseníky

DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- Rezidenční projekt se nachází v části Brna, která v posledních letech zažívá nebývale dynamický rozvoj
- Vznikají zde nová kulturní centra, plánují se originální rezidenční 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 2023
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců

- Aktuální stav – v závěru roku bylo vydáno stavební povolení, které počátkem roku nabylo právní moci. Proběhlo výběrové řízení na dodavatele bouracích prací. Vzhledem k utlumení trhu s hypotékami bylo rozhodnuto po posunutí realizace projektu po poklesu těchto sazeb na akceptovatelnou úroveň



Bytový dům Příční 14/Příční Brno

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

- Lokalita Brno – Zábřovice
- Bytový dům nabídne komfortní bydlení pro všechny, kdo rádi užívají plnými doušky výhody bydlení v centru města
- Nacházejí se na hranici historického centra Brna ve čtvrti Zábřovice, jež se v posledních letech postupně stává jednou z nejatraktivnějších brněnských adres
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek, který svým architektonickým řešením naváže na ul. Příční 14 (DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.)
- Nabytí 100% podílu z 18. 12. 2020 (smlouva)
- Předpoklad zahájení stavby 1Q 2024
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců
- Aktuálně – je nachystán výběr dodavatele bouracích prací, osloveny byly firmy s potenciálem generálního dodavatele. Jsou zpracovány finální vizualizace pro marketing, je dokončen web, nachystáno promo. Prodej je do doby zlepšení stavu na hypotečním trhu zmrazen



Bytový dům Příční 12/Příční Brno

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

- 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 nejdelšími sjezdovými tratěmi Orlických hor a moderní vyhřívanou lanovkou, kde si budete připadat jako na alpských svazích
- Plánované zahájení stavby 3Q 2024
- Projekt výstavby horských apartmánů
- Plánované dokončení 21 měsíců
- Aktuálně – proběhlo dokončení územní studie v souladu s územním plánem, probíhá jednání s vedením obce Červená voda a OÚPR Králíky



Apartmány Bukovka

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 4Q 2022
- Projekt výstavby bytových jednotek
- Plánovaná doba výstavby 15 měsíců

- Aktuálně – ve 2. Q 2022 bylo získáno pravomocné stavební povolení a realizační dokumentace stavby, vč. výkazů výměr. Dále byl proveden ornitologický posudek a příprava staveniště s předáním staveniště zhotoviteli stavby s provedením hrubých terénních prací, výkopů, základových pasů a podkladními betony s oplocením staveniště. S hlavním dodavatelem byl optimalizován projekt v oblasti likvidace splaškových vod



Nová Líšeň/ Trnkova, Brno

DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.

- Lokalita – Brno-střed
- Dvojice bytových domů v ulici Stará v brněnských Zábřdovicích vyniká především svou jedinečnou polohou na hranici historického centra Brna. Na náměstí Svobody to její rezidenti budou mít od domovních dveří jen kolem 10 minut. Navíc i samotné Zábřdovice se v posledních letech mění v žádanou obytnou čtvrť, kde vzniká řada originálních obchodů, restaurací i kaváren.
- Plánované zahájení stavby 4Q 2023
- Projekt výstavby bytových jednotek a ateliérů
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.

- Aktuální stav – ve 2. Q 2022 bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Ve 3. Q byla finalizována dokumentace pro stavební povolení a byla podána žádost o stanoviska ke stavebnímu povolení. V dubnu 2023 bude podána žádost o vydání stavebního povolení. Zároveň probíhají jednání s dodavateli energií a tepla o způsobu napojení na páteřní sítě v ulici



Rezidence Stará, Brno

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z úroků	116 490	0
Náklady na úroky	-21 585	0
Výnosy z poplatků a provizí	5 517	0
Náklady na poplatky a provize	-6 328	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-183 413	0
Správní náklady	-22 817	0
Daň	- 4 936	
HV po zdanění	-117 072	0

Komentář k přehledu výsledků

Výrazné změny tržních okolností komentované výše v části Přehled portfolia významně ovlivnily také výsledek hospodaření Fondu. Ztráta Fondu byla generována zejména přeceněním majetkových účastí (evidováno v rámci položky ztráta z finančních operací).

Na výnosech Fondu se nejvíce podílí úrokové 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.

f) 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	1 377 828 tis. Kč	1 570 943 tis. Kč	14,02 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	132 %	118 %	-10,06 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	138 %	120 %	-13,02 %
Nové investice (úpis)	370 637 tis. Kč	486 427 tis. Kč	31,24 %
Ukončené investice (odkupy)	0	176 367 tis. Kč	N/A
Čistý zisk	223 157 tis. Kč	-117 072 tis. Kč	-152,46 %
Hodnota investiční akcie PIA	1,2394 Kč	1,3315 Kč	7,43 %
Hodnota investiční akcie VIA	0,8477 Kč	0,6089 Kč	-28,17 %
Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči PIA	130,56 %	43,83 %	-66,43 %

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. NAV Fondu je z 30,47 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 478,75 mil. Kč) a ze 69,52 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 1 092,19 mil. Kč).

Nárůst NAV byl zejména tažen novými investicemi (486,43 mil. Kč). Proti nárůstu NAV působily odkupy investičních akcií (176,37 mil. Kč) a výsledek hospodaření fondu (ztráta 117,07 mil. Kč).

Růst hodnoty investičních akcií PIA těžil z redistribuce fondového kapitálu VIA, který je zdrojem kapitálu redistribučního mechanismu Fondu. Tímto kapitálem je zajišťována návratnost investic investorů do PIA a jejich cílená minimální výkonnost. Mimořádné tržní vlivy, které se negativně projeví na výkonnosti Fondu, tak byly absorbovány objemem zdrojového kapitálu pro redistribuční mechanismus. I přes mimořádné negativní tržní vlivy tento kapitál představuje krytí 69,52 % objemu fondového kapitálu PIA. Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči celkovým zdrojům Fondu dosahuje 30,48 %.

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

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	1 570 943	100
Dlouhodobé přijaté úvěry	208 081	0
Dlouhodobé závazky z dluhopisů	51 658	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	60 861	0

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 (208,08 mil. Kč) a z emisí dluhopisů (51,66 mil. Kč) Fond využívá jako doplňkové zdroje financování. Jejich podíl na celkovém objemu pasiv Fondu dosahuje ke konci Účetního období 13,73 % (úvěry 11 %; dluhopisy 2,73 %). Podíl financování prostřednictvím emise investičních akcií (NAV 1 570,94 mil. Kč) dosáhl 83,05 % (podíl NAV na pasivech Fondu). Při zohlednění objemu akcií upsaných v listopadu a prosinci 2022 (53,68 mil. Kč), které k datu Účetní závěrky nebyly vydány (závazky z upsaných a dosud nevydaných investičních akcií představují 88,19 % objemu krátkodobých závazků) přesahuje poměr financování prostřednictvím investičních akcií 85,88 % celkových pasiv Fondu.

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.

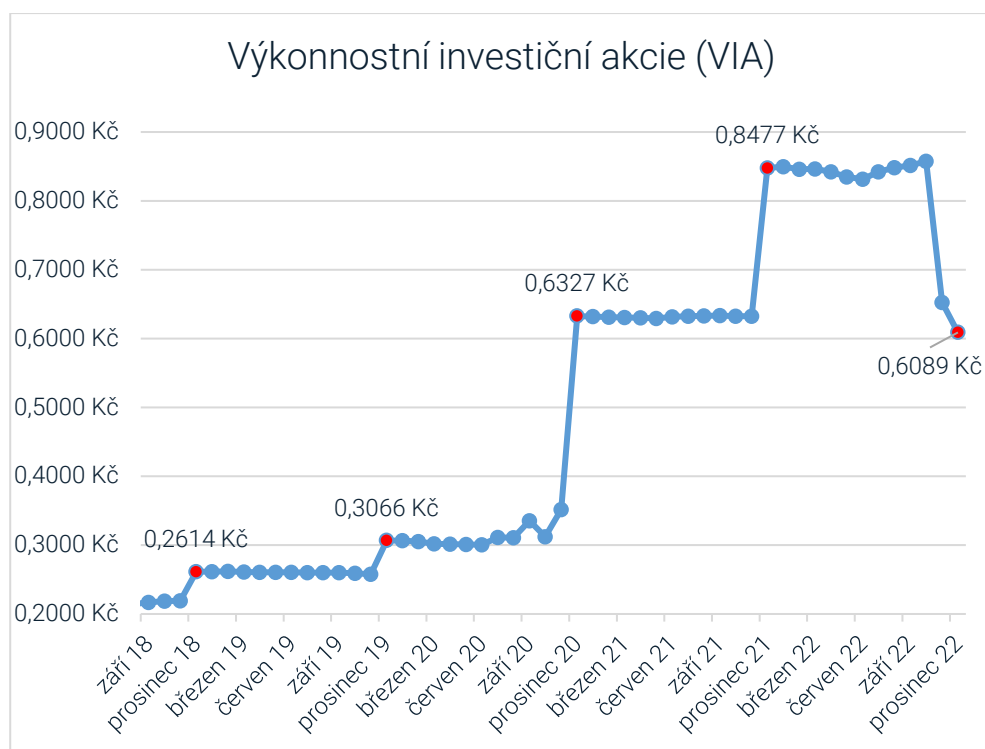
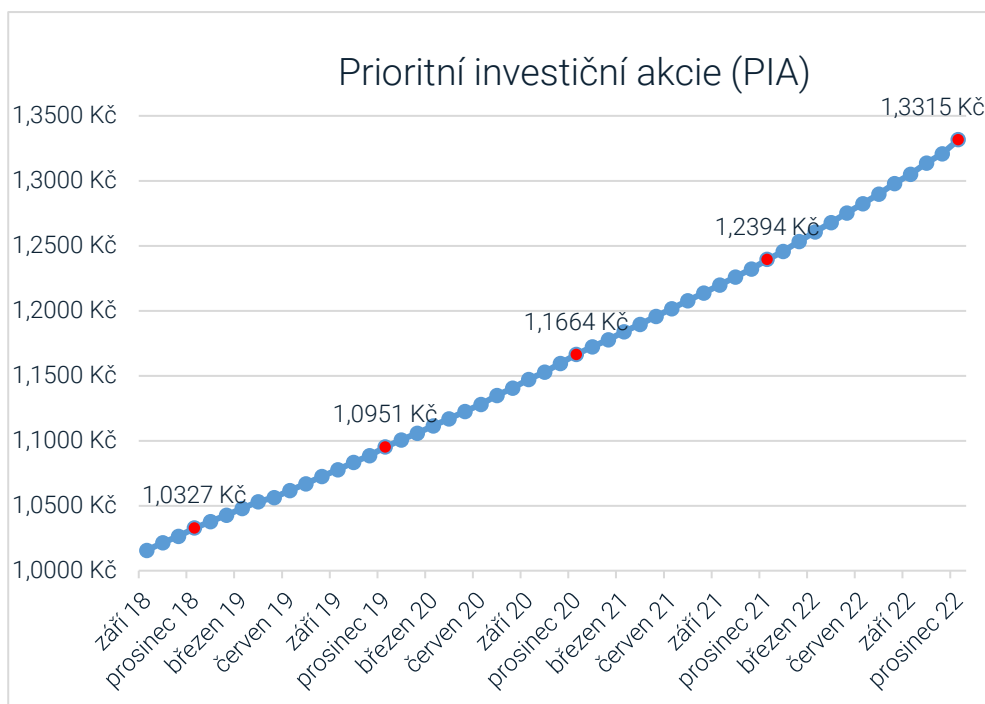
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen 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.

h) 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.

i) **Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné**

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

j) **Dopady ruské invaze na Ukrajinu**

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

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

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

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

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

Je pravděpodobné, že válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinese tlak na to, aby HDP české ekonomiky rostl pomaleji, či dokonce klesal v nadcházejících letech. Konflikt zvyšuje pravděpodobnost setrvání vysoké hladiny úrokových sazeb v české ekonomice. Zároveň však s sebou přináší efekt velké migrační vlny do České republiky z řad ukrajinského obyvatelstva, u kterého se dá očekávat, že bude chtít setrvat na území České republiky dlouhodobě nebo trvale. To přináší další tlaky na straně poptávky po bydlení v České republice, zejména poptávky po nájemním bydlení.

Dalším aspektem, který přináší vojenský konflikt na Ukrajině, je tlak na růst cen energetických a průmyslových komodit, které se v českém prostředí projevují silnými vnějšími inflačními tlaky. To zvyšuje pravděpodobnost delšího trvání období vysokých úrokových sazeb v české ekonomice.

Vysoké úrokové sazby vytvářejí prostředí, které může vést k celkové nižší poptávce po nákupu rezidenčních nemovitostí ze strany obyvatelstva. To má příčinu jednak v nižší dostupnosti hypotečních úvěrů a zároveň vytváření alternativního zhodnocení kapitálu do konvenčních bankovních produktů nebo státních dluhopisů či fondů do státních dluhopisů investujících.

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 nebo společnostem v ekonomicky spjaté skupině a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit.

Geograficky se Fond zaměřuje na projekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky. Aktuálně Fond prověřuje možnosti rozšíření své developerské činnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska, kam plánuje rozšířit svoji geografickou působnost.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měl přímý dopad 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 dopady válečného konfliktu na Ukrajině mohou ovlivnit činnost Fondu s ohledem na růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou a úbytkem pracovních sil pro výstavbu, které se ve větším množství rekrutují i z těchto států. To má vliv v podobě nárůstu nákladů na výstavbu nebo prodloužení termínů dokončení developerského projektu a tím i jeho umístění na trh. To může mít negativní vliv na ziskovost cílových developerských projektů a schopnost splácet Fondu dluhy z poskytnutých úvěrů.

Dle managementu projektových společností dochází u realizovaných projektů k zafixování cen částí stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu snižuje.

Další vývoj aktuálně vysokých úrokových sazeb může, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, ziskovost cílových projektů ovlivnit pozitivně či negativně.

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Fond 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.

Nepřímé dopady válečného konfliktu na ziskovost developerských projektů mohou mít zprostředkovaně vliv na schopnost Fondu dostát svým závazkům, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Fondu, z nichž zamýšlí plnit své závazky.

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

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

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení 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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu na Ukrajině 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) 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 byly schváleny developerské úvěry dceřiným společnostem sesterských fondů DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. a DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. ze strany bank vybraných pro financování příslušných projektů. Fond bude v roli podřízeného věřitele projektové společnosti a sponzora.

Ve 2Q/2022 a 12/2022 byly přijaty žádosti o odkup s rozhodným dnem odkupu k 31. 12. 2022. Odkup bude vypořádán v následném účetním období po vyčíslení hodnoty IA k 31. 12. 2022.

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

V průběhu aktuálního 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 plánuje rozšířit svoji geografickou působnost v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska, kde aktuálně prověřuje investiční příležitosti.

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 aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie.

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

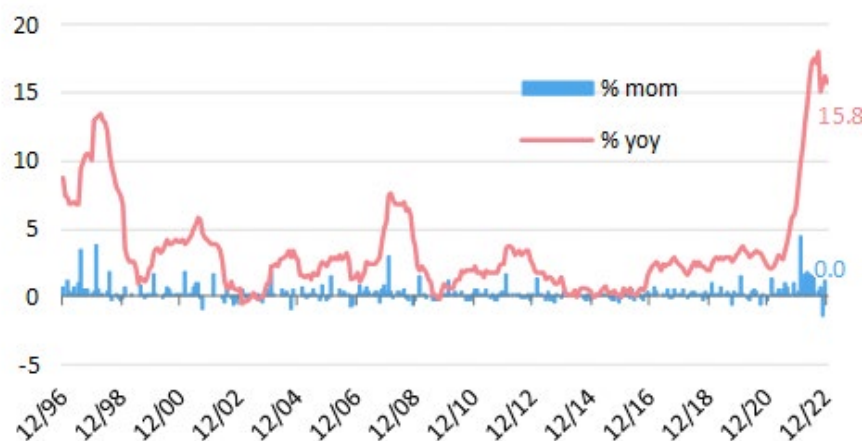
Přijatý úvěr v měně euro může implikovat možnost projevu kurzového rizika.

Přestože rizika spojená s mimořádnými opatřeními spojenými s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 v Účetním období odezněla, zůstávají významným rizikovým faktorem nepřímé dopady epidemie nemoci COVID-19 a dopady válečného konfliktu na Ukrajině. V této souvislosti může dojít k dalšímu významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ekonomické oživení po koronaviru bylo doprovázeno negativním jevem v podobě vyšší míry inflace, která se jako důsledek fiskálních stimulů a narušených dodavatelských řetězců projevovala prakticky po celý rok 2022. Míry růstu spotřebitelských cen zejména v druhé polovině roku přesahovaly úroveň 15 % a vymkly se tudíž i velmi výrazně z tolerančního pásma ČNB, která byla nucena reagovat zásadním zvyšováním úrokových sazeb až na současných 7 % p. a. To má na činnost Fondu dva dopady. Inflace snižuje reálné příjmy domácností a eliminuje jejich kupní sílu, stejně jako disponibilní zdroje. V důsledku vyšších tržních úrokových sazeb se investoři snaží alokovat volné prostředky do investičních instrumentů s odlišným poměrem výnosu a likvidity nežli akcie emitované k Fondu.

Meziroční inflace v prosinci 2022 poklesla z 16,2 % na 15,8 %, meziměsíčně ceny stagnovaly. Inflace je od října 2022 stále do velké míry ovlivněna vládními opatřeními, zejména úsporným energetickým tarifem a odpuštěním poplatku za obnovitelné zdroje.

Vývoj inflace (% yoy, mom)



Pramen: ČSÚ, ČBA

Pro nadcházející období lze předpokládat, že vzhledem k vysokým sazbám hypoték, dojde ke zhoršení dostupnosti koupě vlastního bytu pro průměrné kupující, což povede k vyšší poptávce po nájmemném a růstu nájmemného, což povede ke konci rychlého růstu cen bytů, kterému napovídá mimo jiné i současný vývoj jejich mezikvartálních změn, jak ukazuje následující graf.



Graf 2 Mezikvartální změna cen bytů v ČR⁶

S předpokladem je pak spojený možný odliv drobných investorů z trhu investičních bytů v rámci nové poptávky, jelikož případný pronájem bytu nepokryje splátky hypotéky.



¹ Data převzata z publikací ČBA Hypomonitor, dostupné z: <https://cbaonline.cz/odborne-vystupy>

⁶ Zdroj dat: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu Jedná se o index nabídkových cen bytů (2010=100)

Hypoteční trh

Zvýšení základních úrokových sazeb ze strany ČNB má vliv nejen na náklady na cizí zdroje, ale také na kupní sílu poptávky v sektoru rezidenčního bydlení. Zvýšení úrokových sazeb ve druhém pololetí roku 2021 a prvním pololetí roku 2022 se promítlo nejen do růstu mezibankovních sazeb a do sazeb na spořicí účtech, ale také do rostoucích sazeb nových hypotečních úvěrů.

Podle prosincového Hypomonitoru, který sleduje hypoteční trh, za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně jde o propad kolem 60 %. V prosinci 2022 byly poskytnuty hypoteční úvěry v objemu 7,8 mld. Kč. Šlo o třetí meziměsíční nárůst v řadě, stále však pouze v řádech jednotek procent. V meziročním srovnání tak setrvává citelný propad, který se v prosinci zmínil jen nepatrně z listopadových 84 % na 82 %. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v prosinci dosáhla 5,98 %.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

e) 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.

f) 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.

g) 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. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv.

- Smlouva o převodu podílu (100 % ve společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.).

- h) 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 bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	po celé Účetní období
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.	

- i) 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 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) 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.

- k) 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.

- l) 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)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) 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.

- n) 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.

- o) 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	21 074 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	508 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	213 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	20 tis. Kč
Poradenství a konzultace	222 tis. Kč
Ostatní správní náklady	543 tis. Kč
Znalecké posudky	142 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.

p) 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:

- ke dni 28. 4. 2022 byl statut změněn tak, že se aktualizovala Smlouva o výkonu funkce a na základě ní proběhla změna statutu (úplata);
- ke dni 30. 6. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil název fondu a změnila se výše vstupního a výstupního poplatku, také proběhla změna distribučního mechanismu;
- ke dni 28. 7. 2022 byl statut změněn tak, že proběhla úprava mechanismu odkupů u VIA;
- ke dni 31. 10. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil příjemce vstupních poplatků, úprava vzorců v příloze č. 1 a změnilo se zaokrouhlování IA;
- ke dni 25. 11. 2022 byl statut změněn tak, že se změnila úplata a odměny AVANT IS s účinností od 31. 10. 2022.

q) 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)

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 uvedené 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	3 896 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

r) 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 nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování 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	579 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	3 317 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

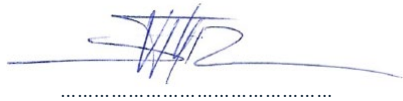
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 22. 5. 2023

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)



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti **DOMOPLAN SICAV, a.s. k 31.12.2022**

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 SICAV, 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 SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOMOPLAN SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022, podrozvahy k 31.12.2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2022, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 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 způsobitelné 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 22.5.2023



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



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





Účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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
PŘÍLOHA 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. Peněžní prostředky	13
3.4. Způsoby oceňování.....	13
3.5. Vzájemná zúčtování	14
3.6. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	14
3.6.1. Úrokové náklady a výnosy	14
3.6.2. Výnosy z dividend.....	15
3.6.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	15
3.6.4. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	15
3.7. Zachycení operací v cizích měnách.....	15
3.8. Daň z příjmů	15
3.9. Tvorba rezerv	15
3.10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	16
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem	16
4. Regulatorní požadavky.....	17
5. Změny účetních metod.....	17
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	18
7. Významné položky v rozvaze.....	18
7.1. Finanční nástroje.....	18
7.2. Pohledávky za bankami	19
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	19
7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	19
7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů	20
7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	20
7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	22
7.6. Ostatní aktiva	22
7.7. Náklady a příjmy příštích období	22
7.8. Závazky za nebankovními subjekty	23
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	23
7.9. Závazky z dluhových cenných papírů.....	24
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů	24
7.10. Ostatní pasiva	25
7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	25
7.11. Rezervy a opravné položky.....	26
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	26
7.12.1. Obdoba kapitálových fondů.....	27
7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů.....	27
7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	27
7.13. Základní kapitál.....	28
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	29
8.1. Finanční nástroje.....	29
8.2. Čistý úrokový výnos.....	30
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	30
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	31

8.5.	Správní náklady.....	31
8.6.	Splatná daň z příjmů.....	32
8.7.	Odložený daňový závazek/pohledávka.....	32
9.	Výnosy podle geografického členění.....	33
10.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	33
11.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	33
11.1.	Řízení rizik.....	33
11.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	35
11.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	36
11.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	36
11.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	36
11.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	37
11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	37
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	37
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	38
11.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	39
11.3.8.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) 39	39
11.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
11.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	40
11.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	41
11.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	41
11.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	41
11.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	41
11.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	42
11.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 42	42
11.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	43
11.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	43
11.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	43
12.	Reálná hodnota.....	44
12.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	45
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	47
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	48
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	48
12.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	48
12.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů/pohledávek.....	49
12.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů/závazků.....	49
12.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	50
13.	Transakce se spřízněnými osobami.....	52
13.1.	Osoby ovládané.....	52
13.2.	Osoby ovládající.....	54
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	54
14.	Významné události po datu účetní závěrky.....	55



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)		1 891 543	0	1 891 543	100	1 891 643	1 907 562
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	31 250	0	31 250	100	31 350	93 524
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	31 250	0	31 250	100	31 350	93 524
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	1 447 160	0	1 447 160	0	1 447 160	717 036
	b) ostatní pohledávky	7.3.	1 447 160	0	1 447 160	0	1 447 160	717 036
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4.	108 277	0	108 277	0	108 277	60 000
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5.	238 907	0	238 907	0	238 907	988 322
11	Ostatní aktiva	7.6.	63 867	0	63 867	0	63 867	869
13	Náklady a příjmy příštích období	7.7.	2 082	0	2 082	0	2 082	2 811

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		1 891 543	100	1 891 643	1 907 562
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.8.	208 081	0	208 081	253 321
b) ostatní závazky	7.8.	208 081	0	208 081	253 321
3 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.9.	51 658	0	51 658	80 695
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	7.9.	51 658	0	51 658	80 695
4 Ostatní pasiva	7.10.	57 902	0	57 902	194 705
6 Rezervy (Σ)	7.11.	2 959	0	2 959	913
b) na daně	7.11.	2 959	0	2 959	913
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		320 600	0	320 600	529 634
8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		1 688 015	0	1 688 015	1 154 671
d) obdoba kapitálových fondů	7.12.1.	1 109 592	0	1 109 592	799 175
e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.12.2.	-230	0	-230	0
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.12.3.	578 653	0	578 653	355 496
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 688 015	0	1 688 015	1 154 671
9 Základní kapitál (Σ)	7.13.	0	100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	100
16 Zisk nebo ztráta za účetní období		-117 072	0	-117 072	223 157
v tom: a) přírůstek závazků		-117 072	0	-117 072	223 157
17 Vlastní kapitál			100	100	100
18 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		1 570 943		1 570 943	1 377 828



Sestaveno dne: 22. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. David Sobotka	
	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(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
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	116 490	0	116 490	54 382
z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0	435
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	21 585	0	21 585	18 125
z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	8.2.	4 146	0	4 146	3 892
4 Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	5 517	0	5 517	0
5 Náklady na poplatky a provize	8.3.	6 328	0	6 328	2 809
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	-183 413	0	-183 413	201 774
9 Správní náklady (Σ)	8.5.	22 817	0	22 817	10 817
b) ostatní správní náklady	8.5.	22 817	0	22 817	10 817
20 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-112 136	0	-112 136	224 405
21 Daň z příjmu	8.6.	4 936	0	4 936	1 248
22 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-117 072	0	-117 072	223 157



Sestaveno dne: 22. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Ing. David Sobotka 	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva 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	10.	1 891 643	1 907 562

Sestaveno dne: 22. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.	
Sestavil: Ing. David Sobotka 		



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2022

(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. 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

Zůstatek k 1. 1. 2022	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 22. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Ing. David Sobotka	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
	



VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2022

(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

Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	799 175	0	578 653	1 377 828
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-117 072	-117 072
Emise akcií	0	0	0	486 426	0	0	486 426
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-176 367	0	0	-176 367
Ostatní změny	0	0	0	358	-230	0	128
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	1 109 592	-230	461 581	1 570 943

Sestaveno dne: 22. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. David Sobotka 	

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

DOMOPLAN SICAV, 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 SICAV, 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 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 2022 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 2022:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 23. 08. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce	od 01. 01. 2022

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 pověřený zmocněnec	vymazáno 01. 01. 2022
Změna obchodního jména:	DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	vymazáno 29. 06. 2022

2. Výchozí podmínky 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. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (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 nesplňoval 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 užítky 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.



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 jejich 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 nevypřádaných 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 položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

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

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

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 vykázány v 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. Následné 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“.

3.3. 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. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.6.1. 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“.

3.6.2. 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“.

3.6.3. 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.

3.6.4. 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.

3.7. 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“.

3.8. 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. O 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“.

3.9. 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.

3.10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání 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 vyčíslit. 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. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.11. 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, 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

Účetní metody používané Fondem se během účetního období nezměnily.



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
<i>Aktiva</i>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	31 350	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 447 160	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	108 277	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	238 907	0
Ostatní aktiva	0	0	0	63 867	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 889 561	0
<i>Pasiva</i>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	208 081	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	51 658	0
Ostatní pasiva	0	0	0	57 902	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 570 943	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	1 888 584	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	31 350	93 524
Celkem	31 350	93 524

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 31 350 tis. Kč (rok 2021: 93 524 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 31 250 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 447 160	717 036
Splatné do 1 roku	167 857	36 167
Splatné od 1 roku do 5 let	1 224 678	605 255
Splatné nad 5 let	54 625	75 614
Celkem	1 447 160	717 036

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 1 346 607 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 100 553 tis. Kč (rok 2021: jistina 655 391 tis. Kč a úroky 61 645 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	2022		2021	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	108 277		60 000	0
Celkem	108 277	0	60 000	0

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představovaly v roce 2022 investici Fondu do investičního fondu Bohunická brána SICAV, a.s., DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. a DOMOPLAN - Projekty Brno 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/rozhvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	0
Pořízení	60 000	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	60 000	0
Pořízení	42 000	0
Zisk/ztráta z přecenění	6 277	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	108 277	0

7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Pořizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
31. 10. 2018	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o. (dříve DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. a DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.)	100	4 500	6 300	70 301	81 101
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	1 400	49 977	61 377
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	4 073	12 416	27 817
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	-	9 212	49 212
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	-14 361	5 639
10. 5. 2022	DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	100	0	45 000	-31 239	13 761

K 31. 12. 2021

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
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

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
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
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	691 790
Rekvalifikace	691 790	- 691 790
Pořízení	144 619	0
Zisk/ztráta z přecenění	196 913	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	1 033 322	0
Pořízení	185 000	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	185 000	0
Zisk/ztráta z přecenění	-136 407	0
Vyřazení v důsledku prodeje	843 008	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	238 907	0

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021
Pohledávky z postoupení	16 000	0
Dohadné položky aktivní	256	0
Ostatní	47 611	869
Celkem	63 867	869

Fond ve sledovaném období evidoval postoupené pohledávky v celkové výši 16 000 tis. Kč (rok 2021: 0 Kč), dohadné položky aktivní představují výnosy z investičních pobídek ve výši 256 tis. Kč (rok 2021: 0 Kč). V ostatních aktivech fond eviduje pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 611 tis. Kč (rok 2021: 612 tis. Kč) a pohledávku z titulu upsaných cenných papírů, které nebyly do rozhodného dne vyemitovány (rok 2021: 0 Kč).

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

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2022	2021
Náklady příštích období	2 082	2 811
Celkem	2 082	2 811

Fond v minulém období evidoval náklady příštích období, které tvořily 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	2022	2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	208 081	146 668
- Splatné od 1 roku do 5 let	13 018	12 257
- Splatné nad 5 let	195 063	134 411
Ostatní závazky	0	106 653
Celkem	208 081	253 321

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů celkem 208 081 tis. Kč (rok 2021: 146 668 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	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	260 500	139 614
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	- 7 179	-34
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	-34	-34
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-7 145	0
Reálná hodnota k 1. 1.	253 321	139 580
Transakce za sledované období		
Přírůstky	70 549	245 245
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-5 702	-7 145
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 702	-7 145
Odúčtování finančních závazků z toho:	-110 087	-124 359
- Splatná hodnota závazku	-110 087	-124 359
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	220 962	260 500
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	- 12 881	- 7 179
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	-34	-34
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-12 847	-7 145
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	208 081	253 321

7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2022	2021
Emitované dluhové cenné papíry	51 658	80 695
Celkem	51 658	80 695

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 51 658 tis. Kč (rok 2021: 80 695 tis. Kč). K 31. 12. 2022 Fond eviduje 1 emisi dluhopisů. Jedná se o DOMOPLAN 5,60/25. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 31.12.2022 je 55 671 tis. Kč, která byla vlivem přecenění snížena na 51 658 tis. Kč.

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

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	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	81 633	34 084
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	- 938	59
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	59	59
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-997	0
Reálná hodnota k 1. 1.	80 695	34 143
Transakce za sledované období		
Přírůstky	4 150	51 061
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-3 074	-997
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-3 074	-977
Odúčtování finančních závazků z toho:	-30 113	-3 512
- Splatná hodnota závazku	-30 113	-3 512
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	55 671	81 633
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	- 4 012	- 938
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	59	59
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-4 071	-997
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	51 658	80 695

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021
Závazky vůči dodavatelům	3 459	2 103
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	53 675	191 697
Dohadné položky pasivní	437	509
Ostatní	331	396
Celkem	57 902	194 705

Fond k 31. 12. 2022 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 53 675 tis. Kč (2021: 191 697 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 97 tis. Kč, výkon funkce ve výši 116 tis. Kč a dohad na investiční zprostředkovatele ve výši 164 tis. Kč. Ostatní pasiva vykazují závazek ze vstupních poplatků ve výši 100 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	2022	2021
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	193 205	17 335
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	1 500	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	1 500	0
Reálná hodnota k 1. 1.	194 705	17 335
Transakce za sledované období		
Přírůstky	1 511 771	963 454
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	1 500
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	1 500
Odúčtování finančních závazků z toho:	1 648 574	-787 584
- Splatná hodnota závazku	1 648 574	-787 584
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	56 402	193 205
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	1 500	1 500
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	1 500	1 500
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	57 902	194 705

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2022	2021
Rezerva na daně	2 959	913
Celkem	2 959	913

Fond v minulém období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 2 959 tis. Kč (rok 2021: 913 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 31. 12. 2022 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 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	336	0	0	0
Zvýšení	0	1 249	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	913	0	0	0
Snížení	0	739	0	0	0
Zvýšení	0	2 785	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	2 959	0	0	0

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 1 109 592 tis. Kč.

Ks	2022	2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	920 380 759	920 380 759
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	134 189 754	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	786 191 005	920 380 759
Počet investičních akcií PIA na začátku období	482 157 938	173 174 592
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	386 250 398	308 983 346
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	48 138 166	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	820 270 170	482 157 938

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

7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	-230	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	-230	0	0

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena ze závazku vyemitovat investiční akcie. Oceňovací rozdíl k akciím tak představuje vliv na fondový kapitál, který by byl, pokud by byly čekající akcie vyemitovány.

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

7.12.3. 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	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	355 496	-444
Reklasifikace	0	367 826
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	223 157	-11 886
Celkem k 31.12.	578 653	355 496

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí 578 653 tis. Kč (rok 2021: 355 496 Kč). Tato položka byla navýšena o zisk z minulého období ve výši 223 157 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

Fond v běžném účetním období 2022 dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 117 072 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet neuhrazených ztrát z předchozích účetních období.

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.

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

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	116 490	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	5 517	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-19	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-192 189	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	-70 201	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-21 585	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	8 776	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-12 809	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-83 010	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků	116 490	54 382
z vkladů	4 798	0
z úvěrů a zápůjček	111 692	53 947
z dluhových cenných papírů	0	435
Náklady na úroky	-21 585	-18 125
z úvěrů a zápůjček	-17 439	-14 233
z dluhových cenných papírů	-4 146	-3 892
Čistý úrokový výnos	94 905	36 257

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z vkladů ve výši 4 798 tis. Kč (rok 2021: 0 Kč) a z poskytnutých úvěrů nebankovním společností ve výši 111 692 tis. Kč (rok 2021: 53 947 tis. Kč). A dále náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 17 439 tis. Kč (rok 2020: 14 233 tis. Kč) a náklady z emitovaných dluhových cenných papírů ve výši 4 146 tis. Kč (rok 2021: 3 892 tis. Kč).

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	5 517	0
ostatní	5 517	0
Náklady na poplatky a provize	-6 328	-2 809
za zprostředkovatelskou činnost	-6 310	-2 744
ostatní	-18	-65
Celkem	-811	-2 809

Výnosy z ostatních poplatků a provizí jsou ve sledovaném období tvořeny výnosy z výstupních poplatků při odkupech investičních akcií vydávaných Fondem ve výši 4 527 tis. Kč a výnosy z investičních pobídek ve výši 990 tis. Kč. Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 16 tis. Kč (2021: 15 tis. Kč) a ostatními poplatky ve výši 2 tis. Kč (2021: 50 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	2022	2021
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	5 754	5 021
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	-189 167	196 913
Kurzové rozdíly	0	-160
Celkem	- 183 413	201 774

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 5 754 tis. Kč (2021: 5 021 tis. Kč) a ztrátu z kapitálových finančních nástrojů ve výši 189 167 tis. Kč (2021: 196 913 tis. Kč).

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	-133 152	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	-3 022	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	6 277	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	-136 407	-59 037
Finanční pasiva	8 776	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	5 702	0
Závazky z dluhových cenných papírů	3 074	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	-124 376	-59 037

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	213	138
- náklady na povinný audit účetní závěrky	213	138
Náklady na daňové poradenství	45	51
Právní a notářské služby	20	609
Odměna za výkon funkce	21 074	8 588
Služby depozitáře	508	508
Ostatní správní náklady	957	923
Celkem	22 817	10 817

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady ve výši 142 tis. Kč na znalecké posudky, poradenskou a konzultační činností ve výši 222 tis. Kč a náklady spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 543 tis. Kč (2021: 923 tis. Kč).

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



8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-112 136	224 405
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-914 236	-217 466
Daňově neodčitelné náklady	1 107 048	18 029
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	80 676	24 968
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	80 676	24 968
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	4 034	1 248

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 4 034 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 2 959 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 1 075 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 2022	913	1 815	0	2 728
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-913	-913	0	-1 826
Tvorba daně z příjmů v účetním období	4 034	0	0	4 034
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 034	902	0	4 936

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	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	1 891 643	1 907 562
Celkem	1 891 643	1 907 562

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.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

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 vlastnicích 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.	31 328	1,7 %
Běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	22	0,0 %
Běžné účty		Celkem	31 350	1,7 %
Obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	81 101	4,3 %
obchodní podíly	tržní riziko	Investiční 7, s.r.o.	13 761	0,7 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	61 377	3,2 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	27 817	1,5 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	49 212	2,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	5 639	0,3 %
Akcíe, obchodní podíly	tržní riziko	Realiz. cenné papíry - CZK pořízení	108 277	5,8 %
Akcíe, obchodní podíly		Celkem	347 184	18,4 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Lesní stráně	14 898	0,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Pekárenský dvůr (FROTTA CZECH)	167 857	8,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční	21 127	1,1 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Nová Líšeň s.r.o.	3 743	0,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Na Mariánské cestě, s.r.o.	269 206	14,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	10 757	0,6 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Domoplan - investiční 12 s.r.o.	62 389	3,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Bytový dům Žižkova	39 728	2,1 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Starý pivovar	65 975	3,5 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Projekty Brno 1	60 735	3,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - investiční 7	124 200	6,6 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Projekty Brno 2	216 027	11,4 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan Na Mariánské cestě	42 630	2,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan Na Mariánské cestě 2	131 133	6,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Pekárenský dvůr SICAV	216 755	11,4 %
Úvěry		Celkem	1 447 160	76,4 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		63 000	3,3 %
Ostatní	kreditní		2 949	0,2 %
Celkový součet			1 891 643	100,0 %

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	238 907 * 15 %	35 836	0
riziko ceny cenných papírů	108 277 * 15 %	16 242	0
úrokové riziko úvěrů	1 447 160 * 1 %	14 472	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 omežováno 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	11,2 %	0	13 018	195 063	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů	5,6 %	0	51 658	0	51 658
Ostatní pasiva	0	57 902	0	0	57 902
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		0	1 570 943		1 570 943
Celkem k 31. prosinci	0	57 902	1 635 619	195 063	1 888 584

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

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

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

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 společnostmi 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	1 447 160	63 000	31 350	2 949	1 544 459
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	1 447 160	63 000	31 350	2 949	1 544 459

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.1

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. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	31 328	22	0	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 345 438	101 722	0	1 447 160
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	108 277	0	0	108 277
Účasti s rozhodujícím vlivem	238 907	0	0	238 907
Ostatní aktiva	63 867	0	0	63 867
Celkem k 31. prosinci	1 787 817	101 744	0	1 889 561

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	65 255	142 826	0	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů	51 658	0	0	51 658
Ostatní pasiva	57 902	0	0	57 902
Rezervy	2 959	0		0
Vlastní kapitál	100	0	0	100
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 570 943	0	0	1 570 943
Celkem k 31. prosinci	1 748 817	142 826	0	1 891 643

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 CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+)	Změna kurzu (-)	Kurzový ztráta (-)
CZK/EUR	24,115	2 %	2 857	-2 %	-2 857
Celkem k 31. prosinci	0	0	2 857	0	-2 857

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. 2022).

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 pákové 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 nebo interního znalce administrátora.

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 Fond. 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 držením 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 nezjištěný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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 pořídít 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 2022.

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	31 350	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 447 160	1 447 160
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	108 277	0	108 277
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	238 907	238 907
Ostatní aktiva	0	0	63 867	63 867
Celkem k 31. prosinci	0	108 277	1 781 284	1 889 561
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	208 081	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	51 658	51 658
Ostatní pasiva	0	0	57 902	57 902
Celkem k 31. prosinci	0	0	317 641	317 641

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
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
Celkem k 31. prosinci	0	60 000	1 844 750	1 904 750
Závazky				
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
Celkem k 31. prosinci	0	0	528 721	528 364

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 2022 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 (substancí). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	31 350	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 447 160	DCF Model	ARAD, ECB Data Warehouse
Účasti s rozhodujícím vlivem	238 907	Výnosová metoda, substanční ocenění	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	63 867	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	208 081	DCF Model	ARAD, ECB Data Warehouse
Závazky z dluhových cenných papírů	51 685	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Ostatní pasiva	57 902	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 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/V znik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	93 524	0	0	772 845	0	0	835 019	0	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty	717 036	-3 022	0	962 071	0	0	228 925	0	1 447 160
Účasti s podstatným vlivem	45 000	0	0	0	45 000	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	988 322	-136 407	0	185 000	798 008	0	0	0	238 907
Ostatní aktiva	869	0	0	969 526	0	0	906 528	0	63 867
Celkem aktiva	1 844 751	-139 429	0	2 889 442	843 008	0	1 970 472	0	1 781 284
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	253 321	-5 702	0	70 549	0	0	110 087	0	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů	80 695	-3 074	0	4 150	0	0	30 113	0	51 658
Ostatní pasiva	194 705	0	0	1 511 771	0	486 427	1 162 147	0	57 902
Celkem závazky	528 721	-8 776	0	1 586 470	0	486 427	1 302 347	0	317 641

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/V znik	Prodej e	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
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
Celkem aktiva	975 116	192 132	0	1 950 977	0	0	1 273 474	0	1 844 751
Závazky									
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
Celkem závazky	191 058	-9 642	0	1 261 260	0	370 637	543 318	0	528 721

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

Obchodní firma:	DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Stará, 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:	Nepřímý podíl prostřednictvím 100% obchodního podílu na společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.
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:	1,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	11 000 Kč
Obchodní firma:	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Nová Líšeň, 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:	200 000,- Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2022 (v 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 ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	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
Obchodní firma:	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.		
Sídlo:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno		
Způsob ovládání:	100% nepřímý podíl		
Právní forma	Společnost s ručením omezeným		
Předmět podnikání:	Výroba, obchod, služby		
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 001 000,- Kč		



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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	91 488	137 560	2 692	226 356
naběhlé úroky	4 251	18 668	2 692	20 227
Celkem aktiva	91 488	137 560	2 692	226 356

13.2. Osoby ovládající

Jméno:	PhDr. Tomáš Vavřík
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

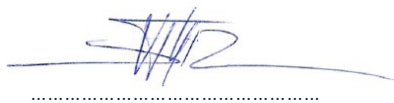
Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

14. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni byly schváleny developerské úvěry dceřiným společnostem sesterských fondů DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. a DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. ze strany bank vybraných pro financování příslušných projektů. Fond bude v roli podřízeného věřitele projektové společnosti a sponzora.

Ve 2Q/2022 a 12/2022 byly přijaty žádosti o odkup s rozhodným dnem odkupu k 31. 12. 2022. Odkup bude vypořádán v následném účetním období po vyčíslení hodnoty IA k 31. 12. 2022.

Sestaveno dne: 22. 5. 2023



Ing. Miroslav Šváb

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

8. 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 SICAV, 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	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	100 %	Přímý
DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	108 80 887	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.	048 76 172	100 %	Nepřímý podíl prostřednictvím 100% obchodního podílu na společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	015 92 653	100 %	Přímý

Osoby přímo ovládané ovládající osobou

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s. (dříve Bohunická brána SICAV, a.s.)	099 63 596	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	090 88 431	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	100 %	Přímý
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	40 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti FIPOX, a.s.

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

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

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

Projektový fond	Společnost	IČO	Podíl projektového fondu	
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	018 62 600	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.	075 45 762	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s.	T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	100 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100 %	Přímý

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.

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 – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.)	29. 7. 2022	Obchodní podíl	Úplata

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 161,7 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., TRINITY BANK a.s.	Dohoda o podřízenosti pohledávek	30. 8. 2022	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	12. 12. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	30. 12. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 12. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 216,76 mil. Kč	30. 12. 2022	–	–

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	–	–



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
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	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o., Československá obchodní banka, a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	1. 2. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	24. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24. 6. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	24. 6. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek, úvěru, a příplatku mimo ZK	24. 6. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	28. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	24. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. Equa Bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek z příplatku a úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Sml. o započtení postoup. pohl. proti pohl. z příplatku mimo ZK spol. a čerpání úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení ceny postoupených pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o. a pohledávky z převodu obchodního podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 7. 2019	–	–
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

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
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	–	–
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., 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., 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	–	–

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík, 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
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 (IA)	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
DOMOPLAN, a.s.	Dohoda o ukončení smlouvy o úvěru	2. 2. 2022	-	-
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.)	10. 5. 2022	Obchodní podíl	Úplata



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek	31. 5. 2022	Úvěrové pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu Hotel Stará Pošta, s.r.o.	20. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
Biskupství ostravsko-opavské, Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	22. 6. 2022	Úplata	Zajištění úvěru
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., 26,5 mil. Kč	30. 6. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 7. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč	26. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	27. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.)	29. 7. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	29. 7. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií 20 mil. Kč	29. 7. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	29. 7. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 161,7 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s.	Smlouva o podřízenosti pohledávek	29. 7. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	29. 7. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 8. 2022	Úvěr	Úrok



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022 – DOMOPLAN SICAV, a.s

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 k patronátní smlouvě	29. 8. 2022	Převzetí práv a povinností novým vlastníkem dceřiné společnosti, která byla spojena s bankovním úvěrem	
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci	29. 8. 2022		
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., TRINITY BANK a.s.	Dohoda o podřízenosti pohledávek	30. 8. 2022	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 2 mil. Kč	31. 8. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Peněžní prostředky k úpisu IA	Pobídka
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Peněžní prostředky k úpisu IA	Pobídka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč	31. 10. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč	31. 10. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč	31.10.2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu IA	17. 11. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání odkupu IA	2. 12. 2022	–	–
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova)	12. 12. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	12. 12. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 59,125 mil. Kč	12. 12. 2022	–	–
Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.)	Pokyn k úpisu, 37 mil. Kč	28. 12. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.), AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	30. 12. 2022	Investice do IA	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	30. 12. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., 16 mil. Kč	30. 12. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 10 mil. Kč	30. 12. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 10 mil. Kč	30. 12. 2022	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 216,76 mil. Kč	30. 12. 2022	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup, 16 mil. Kč	30. 12. 2022	Odkupovaná částka	Investiční akcie

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 anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo 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. 2023

Podpis:



9. Příloha č. 4 – 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)



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 tis. Kč	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období tis. Kč
Peněžní prostředky na účtech	31 350	31 350
Obchodní podíly:		
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	4 500	81 101
DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.	45 000	13 761
DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	10 000	61 377
DOMOPLAN – Rezidence Příčnická, s.r.o.	11 328	27 817
DOMOPLAN – Rezidence Příčnická 12, s.r.o.	40 000	1649 212
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	20 000	5 639
Realiz. cenné papíry – CZK	102 000	108 277
Úvěry:		
DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	14 898	14 898
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	167 857	167 857
DOMOPLAN – Rezidence Příčnická, s.r.o.	21 127	21 127
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	3 743	3 743
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	269 206	269 206
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	10 757	10 757
DOMOPLAN – investiční 12 s.r.o.	62 389	62 389
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	39 728	39 728
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	65 975	65 975
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	60 735	60 735
DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.	124 200	124 200
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	216 027	216 027
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	42 630	42 630
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	131 133	131 133
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	216 755	216 755
Ostatní aktiva:		
Pohledávka z titulu upsaných a do konce Účetního období nevydaných akcií	47 000	47 000