

# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## Výroční zpráva fondu

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

za období od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020

**Obsah**

Použité zkratky.....	4
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Finanční přehled .....	9
c) Přehled portfolia .....	9
d) Významné majetkové účasti .....	10
e) Přehled výsledků Fondu .....	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů .....	14
g) Zdroje kapitálu .....	15
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).....	16
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	16
j) 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) .....	16
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	17
l) Vliv pandemie COVID-19.....	18
3. Textová část Výroční zprávy .....	20
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	20
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	20
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	20
d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF).....	20
e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	21
f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP).....	21
g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	21
h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	21
i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	21



j)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP).....	22
k)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	22
l)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	22
m)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	22
n)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 23	
o)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF).....	23
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	24
5.	Přílohy.....	25
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	26
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem.....	32
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období.....	59
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	59
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK.....	59
c)	Způsob a prostředky ovládaní.....	60
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).....	61
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	62
f)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	65
g)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK).....	65
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).....	67



## 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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
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 předchozího účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
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:	784 516 295 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:	784 416 295 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



Investiční akcie PIA („Prioritní investiční akcie“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT investiční společnost, a.s.	
Forma	na jméno	
Jmenovitá hodnota	kusové	
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu	
Převoditelnost	volně převoditelné	
ISIN	CZ0008043502	
Počet akcií ke konci Účetního období	173 174 592 ks	
Změny v Účetním období		
Nově vydané	120 483 667 ks v objemu	135 622 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu	0 tis. Kč

Investiční akcie VIA („Výkonnostní investiční akcie“)

Podoba	listinný cenný papír	
Forma	na jméno	
Jmenovitá hodnota	kusové	
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu	
Převoditelnost	volně převoditelné	
ISIN	nebylo přiděleno	
Počet akcií ke konci Účetního období	920 380 759 ks	
Změny v Účetním období		
Nově vydané	204 446 042 ks v objemu	62 200 tis. Kč
Odkoupené	43 057 932 ks v objemu	14 442 tis. Kč



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

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Navázal na dynamický růst v letech 2019 a 2020, které následovaly po úspěšném startu investiční aktivity v posledním čtvrtletí roku 2018 po předchozí delší přípravné fázi trvající od svého vzniku na konci 2016.

**Investiční strategie** Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice.

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

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

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

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

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

Formy investování:

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

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

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

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



V rámci své investiční činnosti Fond v průběhu Účetního období Fond uskutečnil několik nových investic.

Prostřednictvím nabytí zbývajících 20 % obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o. (dříve FROTTA CZECH, s.r.o.) dokončil akvizici stejnojmenného developerského projektu. Akviziční transakce započala ve druhé polovině předchozího účetního období a Fond po jejím dokončení získal nad společností 100 % kapitálovou kontrolu. Projekt v průběhu Účetního období získal stavební povolení, byla zahájena realizace projektu a v následném účetním období (rok 2021) byl projektové společnosti schválen bankovní developerský úvěr.

První z významnějších investic Fondu v Účetním období byla akvizice 100 % obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o., nesoucí stejnojmenný developerský úvěr v Brně. Fond prostřednictvím projektové společnosti zajistil stavební povolení v plné moci, výhodné bankovní financování a zahájil výstavbu.

Další významnější investice představovaly akvizice 100 % obchodních podílů ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. a ve společnosti EKS, spol., s.r.o. (v Účetním období přejmenováno na DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.). Jde o sousedící nemovitosti, a proto Fond při realizaci developerských projektů očekává úspory z rozsahu prací.

Fond dále investoval do postoupení pohledávek za společností DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. a společností DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., ve kterých má 100% kapitálový podíl a které jsou rovněž nositeli stejnojmenných developerských projektů. Fond souběžně provedl novaci pohledávek na vysoce úročené úvěry.

V Účetním období rovněž proběhla částečná divestice zahájeného a rozpracovaného developerského projektu realizovaného společností DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o. V rámci první fáze divestice Fond v Účetním období prodal 85% obchodní podíl ve společnosti a postoupil pohledávky z poskytnutého úvěru. Dokončení transakce proběhne po kolaudaci projektu.

Fond také finančně podporoval projektové společnosti ve svém majetku, a to jak prostřednictvím poskytování úvěrů, tak realizací příplatků mimo jejich základní kapitál.

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

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

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neneviduje 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	910 067 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	65 383 tis. Kč	100 tis. Kč
<b>Aktiva celkem</b>	<b>975 450 tis. Kč</b>	<b>100 tis. Kč</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	784 417 tis. Kč	100 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	474 237 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobé závazky	145 692 tis. Kč	0 tis. Kč
<b>Pasiva celkem</b>	<b>975 450 tis. Kč</b>	<b>100 tis. Kč</b>

## c) Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	501 633 tis. Kč	975 550 tis. Kč	100 %	94,47 %
Peněžní prostředky	48 130 tis. Kč	62 912 tis. Kč	6,45 %	30,71 %
Poskytnuté úvěry	158 522 tis. Kč	218 277 tis. Kč	22,37 %	37,70 %
Majetkové účasti	290 460 tis. Kč	691 790 tis. Kč	70,91 %	138,17 %

### Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy. V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření.

Přestože meziroční tempo růstu Fondu oproti předchozímu roku zpomalilo, pokračoval Fond v Účetním období v dynamické aktivaci své investiční činnosti. Výsledkem bylo více než zdvojnásobení objemu jeho celkových aktiv. Fond tak pokračoval v očekávané expanzi v návaznosti na svoji delší přípravnou fázi trvající od jeho vzniku na konci roku 2016 do podzimu 2018, kdy Fond po zpřesnění své investiční strategie započal skutečnou investiční činnost.

Objem majetku rostl jak v důsledku investic do akvizic obchodních podílů v developerských společnostech, nákupu pohledávek za projektovými společnostmi spojených s jejich novací na vysoce úročené úvěry a poskytování financování developerským společnostem, tak prostřednictvím nárůstu hodnoty projektových společností v portfoliu Fondu zohledňující vývoj projektů v čase. Celkový objem majetku na konci roku také ovlivnila částečná divestice jednoho z projektů.

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



#### d) Významné majetkové účasti

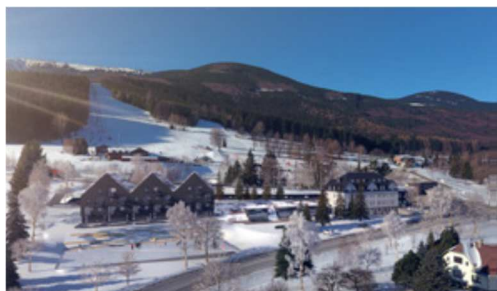
##### DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.

- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky
- Umístění hned vedle lanovky Skiareálu Filipovice a v blízkosti dalších populárních sportovních center (Červenohorské sedlo, Praděd, Ramzová, Petříkov a Ostružná) dělají z apartmánů Filipovice atraktivní místo pro aktivní odpočinek po celý rok. Součástí každého domu je úschovna lyží či kol a sauna.
- Projekt výstavby horských apartmánů s 24 apartmánovými jednotkami.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Stavba zahájena v 2018.
- Dokončení výstavby v dubnu 2020.
- Kolaudační souhlas vydán k 22.4.2020).
- Tržby 81,5 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – prodáno, probíhá vypořádání posledního prodeje.



*Apartmány Filipovice / Filipovice, Jeseníky*

##### Hotel Stará Pošta, s.r.o.



*Horský resort Stará pošta / Filipovice, Jeseníky*

- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky.
- Místo v nadmořské výšce 780 m, v chráněné krajinné oblasti Hrubého Jeseníku, v srdci horského střediska Filipovice – Bělá pod Pradědem. Nachází se přímo u Skiparku Filipovice a pouze jednu zastávku skibusu od skiareálu Červenohorské sedlo, uprostřed nejvíce oblíbených sportovních center Jeseníků Praděd, Petříkov, Ostružná a Ramzová s širokou nabídkou zimního i letního vyžití. Strategická poloha hotelu v blízkosti známých lázeňských center Karlova Studánka, Lipová a Jeseník řadí toto letovisko mezi nejnavštěvovanější v České republice.
- Projekt aparthotelu a výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby ve 2Q 2022 – posun zahájení projektu v návaznosti na vyřešení splaškové vody s místní samosprávou.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 240 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – dokončování studie, následovat bude studie proveditelnosti a vyhotovení projektu pro získání územního rozhodnutí.



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

- Lokalita Ramzová – Ostružná / Jeseníky
- Klidné místo obklopené lesy, zároveň však v těsném sousedství populárního lyžařského střediska Ramzová a necelý kilometr od centra obce Ostružná, nabízí ideální podmínky pro relaxaci i aktivní dovolenou v kterémkoli ročním období. Apartmány Lesní stráně Fond připravuje na místě dříve vyhlášeného rekreačního zařízení SKI hotelu Ostružná. Unikátnost místa spolu s přísnou regulací další výstavby činí z tohoto projektu naprosto ojedinělou investiční příležitost.
- Projekt výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.1.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q 2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 170 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá zajištění kladných stanovisek pro sloučené získání územního rozhodnutí a stavebního povolení.



Horský resort Lesní stráně / Ramzová, Jeseníky

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



Rezidence Pekárenský dvůr / Bratislavská, Brno

- Lokalita Brno – Zábřovice.
- V areálu někdejších Dělnických pekáren Fond plánuje uprostřed historické zástavby, a v bezprostřední blízkosti centra Brna, v brněnském kontextu ojedinělý projekt rezidenčního bydlení se soukromou zahradou. Lokalita brněnských Zábřovic patřila za první republiky k nejlepším obytným čtvrtím.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 80% podílu 26.11.2019 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Nabytí 20% podílu 17.1.2020 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Zahájení bouracích prací 3Q 2020, předpoklad zahájení přípravných prací stavby, a zajištění stavební jámy a okolních objektů 1Q 2021, předpoklad zahájení vlastní výstavby 4Q 2021.
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 870 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – získáno stavební povolení, probíhá proces povolení změny stavby před dokončením.



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

- Lokalita Brno – Veverí.
- V jedné z nevyhledávanějších brněnských lokalit vyroste bytový dům Žižkova. Její předností je pěší dostupnost centra města a blízkost přírodního a rekreačního areálu na Kraví hoře a řady sportovišť.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 30.8.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 4Q 2021.
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 470 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – vydané územní rozhodnutí, probíhá výběr zhotovitele projektu.



Palác Žižkova / Žižkova, Brno

### DOMOPLAN – Residence Starý Pivovar, s.r.o.



Residence Starý Pivovar / Kollárova, Brno

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt v klidné části Králova Pole a v sousedství příjemného parku s dětským hřištěm. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 31.7.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení bouracích prací 2Q 2021, předpoklad zahájení stavby 3Q 2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 330 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá proces stavebního řízení.

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

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- Rezidenční projekt se nachází v části Brna, která v posledních letech zažívá nebyvale 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 1Q 2022
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávaná tržba 146 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá zjišťování kladných stanovisek k územnímu rozhodnutí.



Bytový dům Příční 14 / Příční, Brno



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



Bytový dům Příční 12 / Příční, Brno

- Lokalita Brno – Zábrdovice
- Bytový dům nabídne komfortní bydlení pro všechny, kdo rádi užívají plnými doušky výhody bydlení v centru města. Nachází se na hranici historického centra Brna ve čtvrti Zábrdovice, jež se v posledních letech postupně stává jednou z nejatraktivnějších brněnských adres.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek, který svým architektonickým řešením naváže na objekt na ul. Příční 14 (DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.)
- Nabytí 100% podílu z 18.12.2020 (smlouva)
- Předpoklad zahájení stavby 3Q 2022
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávaná tržba 156 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – výběr zhotovitele projektu a jednání s architektem

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

- Lokalita Brno – Zábrdovice.
- Nadstandardně prosvětlené a zároveň energeticky úsporné byty v projektu, který se stane přirozenou součástí nového městského parku a nabídne svým obyvatelům příležitost k relaxaci i aktivnímu odpočinku v docházkové vzdálenosti městského centra.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu ve 2Q 2020.
- Zahájení stavby ve 2Q 2020.
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.
- Očekávané tržby 205 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – probíhá výstavba. Předpoklad kolaudace 31.1.2022.



Rezidence Hvězdová / Hvězdová, Brno



e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z poskytnutých úvěrů	19 512 tis. Kč	0 tis. Kč
Výnosy z převodu účastí	-11 827 tis. Kč	0 tis. Kč
HV po zdanění	- 11 886 tis. Kč	0 tis. Kč

Komentář k přehledu výsledků

Fond v Účetním období zaznamenal účetní ztrátu z důvodu strukturování divestice developerského projektu Rezidence Hvězdová. V rámci transakce Fond v první fázi postoupil pohledávku za společností z titulu poskytnutého úvěru a prodal 85% obchodní podíl. Zbýlý 15% podíl bude prodán ve druhé fázi, a to po kolaudaci projektu. V této první fázi transakce tak fond realizoval účetní ztrátu v objemu 11 827 tis. Kč.

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

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 v %
NAV Fondu	290 536 tis. Kč	784 517 tis. Kč	170,02 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	156 %	116 %	-25,47 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	173 %	124 %	-27,98 %
Nové investice (úpis)	215 266 tis. Kč	197 822 tis. Kč	-8,10 %
Ukončené investice (odkupy)	0 tis. Kč	14 442 tis. Kč	100,00 %
Čistý zisk	-56 tis. Kč	-11 886 tis. Kč	-21 125,00 %
Hodnota investiční akcie PIA	1,0951 Kč	1,1664 Kč	6,51 %
Hodnota investiční akcie VIA	0,3066 Kč	0,6327 Kč	106,36 %

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 ze 74 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 582 mil. Kč) a z 26 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 202 mil. Kč).

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



## g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů 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	784 417 tis. Kč	100 tis. Kč
Dlouhodobé přijaté úvěry	128 357 tis. Kč	0 tis. Kč
Dlouhodobé závazky z dluhopisů	34 084 tis. Kč	0 tis. Kč

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	28 593 tis. Kč	100 tis. Kč

**Komentář ke zdrojům financování**

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

Zdroje z nebankovních úvěrů a z emisí dluhopisů Fond využívá jako doplňkové zdroje financování. Podíl nebankovních úvěrů na celkových zdrojích financování meziročně klesl z 22 % na 14 % a podíl dluhopisů meziročně klesl z 5 % na 3 %. Podíl investičních akcií, jako hlavního zdroje financování investiční činnosti, meziročně narostl z 58 % na 80 %.

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

**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

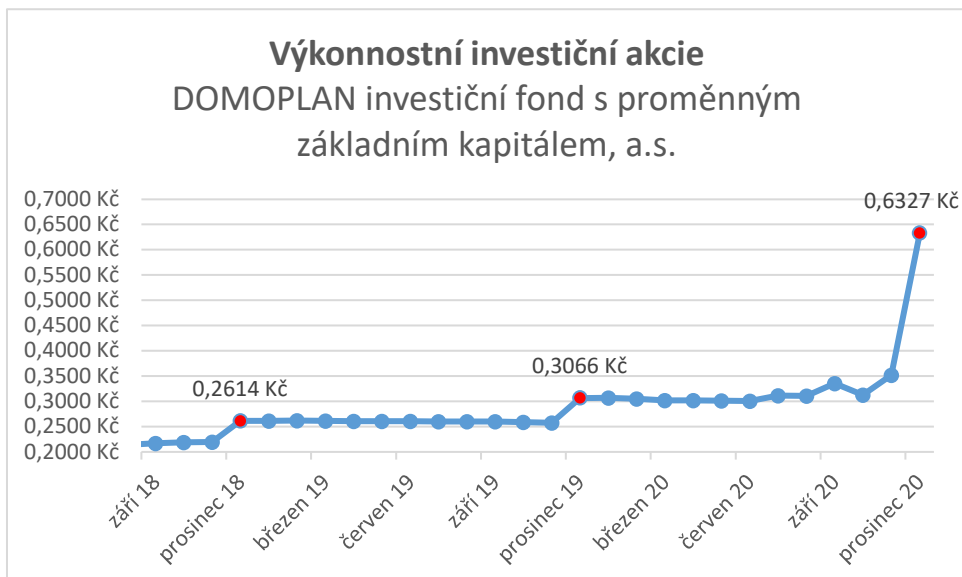
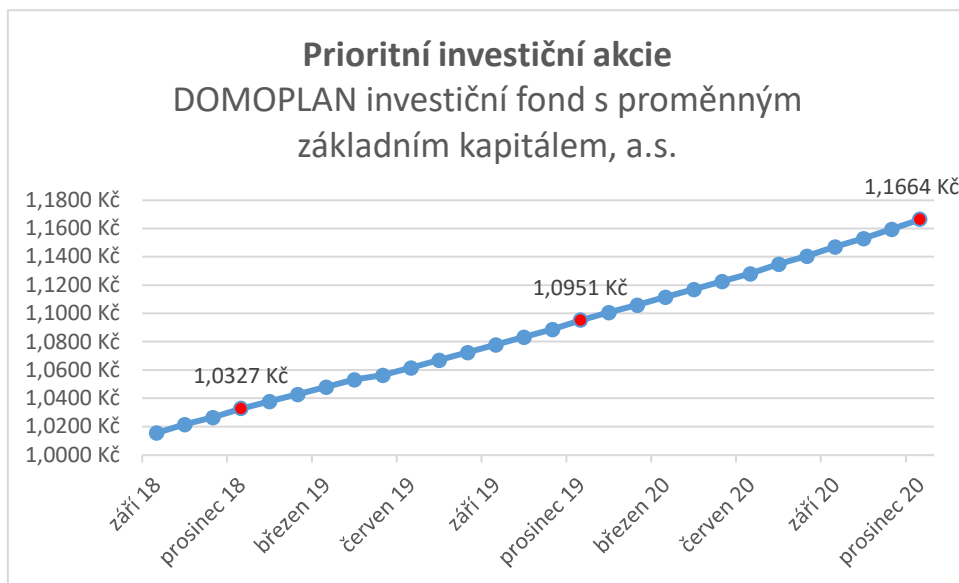
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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



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

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

- j) 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 Fond v rámci své investiční činnosti uzavřel jako věřitel smlouvy na nové úvěrové rámce v celkovém objemu 63 mil. Kč.

Od 1.1.2021 mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetní standardů. Postupy, kterými se od 1.1.2021 investiční společnost a





investiční fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování. Podrobnější informace o implementaci IFRS jsou součástí přílohy č. 2 Účetní závěrka, část „Implementace IFRS“. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými vládními opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na jejich účetní závěrky. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Provedené změny v obchodním rejstříku:

11. 2. 2021 vymazán pověřený zmocněnec Mgr. Ing. Ondřej Pieran

11. 2. 2021 vymazán pověřený zmocněnec JUDr. Petr Krátký

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

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

Fond v průběhu následného účetního období očekává zahájení výstavby v developerských projektech DOMOPLAN – **Pekárenský dvůr**, DOMOPLAN – **Rezidence Starý pivovar**, DOMOPLAN – **Apartmány Lesní stráně**,

Mezi své plánované investiční cíle pro následující účetní období Fond zařadil akvizici projektu pro stavbu více jak 300 bytů v lokalitě Brandýs Nad Labem a akvizici developerského projektu v městské části Líšeň v Brně. Fond však k realizaci těchto investic není pevně zavázán.

Předpokládaný časový horizont realizace developerských projektů:

Projekt	start	2020			2021			2022			2023			2024		dokončení
		2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q		
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	VI-20	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	I-22
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	VII-20	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	IX-23
DOMOPLAN - Rezidence Starý Pivovar, s.r.o.	II-21				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	II-23
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	IX-21							■	■	■	■	■	■	■	■	III-23
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	XII-21							■	■	■	■	■	■	■	■	II-24
DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.	III-22								■	■	■	■	■	■	■	IX-23
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	IV-22								■	■	■	■	■	■	■	IX-23
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	VIII-22											■	■	■	■	II-24

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie. Obhospodařovatel v následném účetním období bude pokračovat v úpisu dluhopisů DOMOPLAN 5,60/2025 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100 mil. Kč, která byla vydána jako první emise v rámci dlouhodobého dluhopisového programu v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 5 mld. Kč nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 10 let. Záměrem Fondu je využívat dluhopisy jako disponibilní alternativní zdroj financování, který umožní případné snížení nákladů na finanční zdroje.

V následném účetním období Fond rovněž plánuje připravit emisi Prioritních investičních akcií na přijetí k obchodování na BCPP nebo jiném evropském regulovaném trhu.

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2021 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydaných k Fondu.



V průběhu roku 2021 bude Fond čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude omezovat tato rizika zejména kapitálovými vstupy do financovaných společností za účelem jejich 100% ovládnutí. Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i dluhopisů a externím financováním.

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

V průběhu roku 2021 bude také významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich 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.

## I) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

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

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu. Růst úrokových sazeb může, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, také vést ke snížení ziskovosti cílových projektů.

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

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

Fond drží část portfolia 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 je v pokračující růstové fázi a vedle běžných příjmů získává likviditu úpisem investičních akcií a dluhopisů. Běžné příjmy získává prodejem aktiv, inkasem dividend z majetkových účastí a z úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. U navrhovaných regulatorních opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení není předpoklad zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů, protože úvěry jsou poskytovány účelově pro financování developerských úvěrů realizovaných převážně společnostmi s majetkovou účastí fondu, nebo jsou poskytovány společnostem do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit, nebo v této souvislosti.

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

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

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

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

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

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

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.



### 3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv.

Smluvní typ	Datum uzavření
Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	07.05.2020
Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	10.07.2020
Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	10.07.2020
Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	21.10.2020
Smlouva o převodu podílu DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	09.11.2020
Smlouva o převodu podílů ve společnosti EKS, spol., s.r.o. (DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.)	18.12.2020

Z hlediska divestic došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících převodních smluv.

Smluvní typ	Datum uzavření
Smlouva o převodu obchodního podílu Rezidence Hvězdová s.r.o.	02.10.2020
Smlouva o postoupení pohledávek za Rezidence Hvězdová s.r.o.	02.10.2020

V rámci financování činnosti Fondu byly, vedle smluv o úpisu akcií, získány finanční zdroje na základě:

- Emise dluhopisů DOMOPLAN 5,8%/22 v celkové jmenovité hodnotě 24 mil. Kč – emisní podmínky ze dne 30. 9. 2019.
- Emise dluhopisů DOMOPLAN 5,60/2025 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100 mil. Kč – konečné podmínky 1. emise ze dne 29. 10. 2019.



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

Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje:	Datum narození: 30.6.1973, bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	Po celé Účetní období
<b>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera</b>	
Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění 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.



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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 625 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	508 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	226 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	127 tis. Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních</b>	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	508 tis. Kč
Poradenství a konzultace	42 tis. Kč
Ostatní správní náklady	541 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	16 tis. Kč

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

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

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

Změna statutu ke dni 12. 2. 2020 reflektovala změnu depozitáře, úpravu úplaty za výkon činnosti depozitáře a úpravu úplaty za administraci Fondu.



Ke dni 15. 12. 2020 byl statut změněn tak, že došlo k úpravě úplaty za administraci Fondu a upřesnění při případných opravách hodnoty investiční akcie.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	1 353 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	54
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

- o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 zamezení střetu zájmů.

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	205 tis. Kč
Počet příjemců	5
Odměny ostatních pracovníků	1 148 tis. Kč
Počet příjemců	49



#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký  
Funkce: zplnomocněný zástupce  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 27. 4. 2021

Podpis:   
.....





## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



**Zpráva nezávislého auditora  
o ověření účetní závěrky fondu  
DOMOPLAN investiční fond s proměnným  
základním kapitálem, a. s.  
k 31. 12. 2020**

---

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

počet stran: 5

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 - Karlín, 186 00

Identifikační číslo: 056 70 047

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného investičního fondu s právní osobností

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

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také, Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2020, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2020 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 Fondu 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.

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 Fondu, 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 za účetní závěrku

Představenstvo Fondu 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 Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen 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 Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu 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 vznikat 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 Fondu 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 Fondu uvedl v příloze účetní závěrky Fondu
- 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 Fondu 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 27. 4. 2021



**Auditorská společnost:**  
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)







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

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2021

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2020



(v tis. Kč)

	AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		975 450		975 450	100	975 550	501 633
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		62 812		62 812	100	62 912	48 130
	v tom: a) splatné na požádání		62 812		62 812	100	62 912	48 130
	b) ostatní pohledávky							
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		218 277		218 277		218 277	158 522
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky		218 277		218 277		218 277	158 522
5	Dluhové cenné papíry (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly							
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)		45 000		45 000		45 000	
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		646 790		646 790		646 790	290 460
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
	a) goodwill							
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
11	Ostatní aktiva		2 137		2 137		2 137	4 521
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období		434		434		434	



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020 – DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

PASIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
Pasiva celkem (Σ)		975 450	100	975 550	501 633
1 Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky					
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		139 614		139 614	112 360
v tom: a) splatné na požádání					
b) ostatní závazky		139 614		139 614	112 360
3 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)		34 084		34 084	24 591
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		34 084		34 084	24 591
b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4 Ostatní pasiva		17 335		17 335	74 146
5 Výnosy a výdaje příštích období					
6 Rezervy (Σ)					
v tom: a) na důchody a podobné závazky					
b) na daně					
c) ostatní					
7 Podřízené závazky					
Cizí zdroje		191 033		191 033	211 097
8 Základání kapitál (Σ)			100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
9 Emisní ažio					
10 Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
b) ostatní rezervní fondy					
c) ostatní fondy ze zisku					
11 Rezervní fond na nové ocenění					
12 Kapitálové fondy		428 896		428 896	245 516
13 Oceňovací rozdíly (Σ)		367 851		367 851	45 364
z toho: a) z majetku a závazků		367 851		367 851	45 364
b) ze zajišťovacích derivátů					
c) z přepočtu cizoměnových zajišťovacích finančních nástrojů					
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-444		-444	-388
15 Zisk nebo ztráta za účetní období		-11 886		-11 886	-56
16 Vlastní kapitál		784 417	100	784 517	290 536

Sestaveno dne: 27.4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký
Sestavil: Jana Uhrová	zplnomocněný zástupce 
	AVANT investiční společnost, a.s.



# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020 – DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.



Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2021

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

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2020  
(v tis. Kč)

	Pozn.	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)	19 605		19 605	6 189
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	92		92	165
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	15 922		15 922	2 948
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	1 591		1 591	455
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)				
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem				
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem				
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů				
4	Výnosy z poplatků a provizí	574		574	
5	Náklady na poplatky a provize	671		671	534
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	-12 121		-12 121	360
7	Ostatní provozní výnosy				
8	Ostatní provozní náklady				
9	Správní náklady (Σ)	3 351		3 351	3 183
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)				
	z toho: aa) mzdy a platy				
	ab) sociální a zdravotní pojištění				
	b) ostatní správní náklady	3 351		3 351	3 183
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku				
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek				
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám, cenným papírům a zárukám				
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem				
16	Rozpuštění ostatních rezerv				
17	Tvorba a použití ostatních rezerv				
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem				
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-11 886		-11 886	-116
23	Daň z příjmu				-60
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-11 886		-11 886	-56

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Sestavil: Jana Uhrová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

JUDr. Petr Krátký  
zplnomocněný zástupce  
AVANT investiční společnost, a.s.





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

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 056 70 047



Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2021

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2020  
(v tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování		975 550	501 633
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne: 27. 4. 2021	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: JUDr. Petr Krátký
Sestavil: Jana Uhrová 	zplnomocněný zástupce  AVANT investiční společnost, a.s.



# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020 – DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.



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

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 27.04.2021

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2020

(v tis. Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	100	0	0	0	41 450	7 316	-388	48 478
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	38 048	0	38 048
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-56	-56
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	204 066	0	0	204 066
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2019	100	0	0	0	245 516	45 364	-444	290 536

Zůstatek k 1.1..2020	100	0	0	0	245 516	45 364	-444	290 536
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	322 487	0	322 487
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-11 886	-11 886
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	197 822	0	0	197 822
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	0	-14 442	0	0	-14 442
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2020	100	0	0	0	428 896	367 851	-12 330	784 517

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Sestavil: Jana Uhrová

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Robert

pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.



## 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen dne 8. 12. 2016 v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30.12. 2016.

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.

### Předmět podnikání fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 5. 1. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti jsou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

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

### Sídlo Fondu:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín 186 00 Praha 8

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2020:

### Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 23. 3. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek	od 23. 8. 2018

### Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	PhDr. Tomáš Vavřík	od 23. 3. 2018
-------------------	--------------------	----------------

V rozhodném období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.



Od data vzniku 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“).

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.

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.

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

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF 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.

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.

V průběhu roku 2020 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (dále též „účetní období“).

## 2. 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:

### 2.1 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.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na rozvahových a výsledkových účtech.



Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahových účtů v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

## 2.2 Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru obhospodařovatele fondu do portfolia:

- cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- realizovatelných cenných papírů,
- cenných papírů držených do splatnosti,
- dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud je prokazatelné, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny tržním cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. nelze předpokládat, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

## 2.3 Majetek

Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná investiční příležitost jsou především nemovitosti držené Fondem nepřímo, prostřednictvím developerských a nemovitostních společností, s cílem dosažení dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty od posledního stanovení reálné hodnoty jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu Fondu.

Fond může investovat do aktiv následujícího druhu:

- Účasti v nemovitostních společnostech a účasti v kapitálových obchodních korporacích,
- Investiční cenné papíry,
- Nástroje peněžního trhu,





- Práva vyplývající ze zápisu věcí, uvedených v předchozích bodech, v evidenci a umožňujících Fondu přímo nebo nepřímým nakládat s touto hodnotou alespoň obdobným způsobem jako oprávněný držitel,
- Pohledávky na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- Úvěry a zápůjčky poskytnuté Fondem.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

### Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni jejich pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

### Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je upraveno § 68a VoÚBFI, který stanoví oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „VoBÚP“).

Administrátor v souladu s § 68a VoÚBFI oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Určení reálné hodnoty majetku zajišťuje administrátor a využívá pro tyto účely znalecké posudky zpracované externím znalcem nebo interní ocenění na základě odborného stanoviska, v nichž je ocenění stanoveno na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody.

Dle § 34 VoBÚP se základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti:

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.



Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce je za reálnou hodnotu považováno počáteční ocenění.

## 2.4 Ostatní aktiva

Ostatní aktiva jsou při prvotním ocenění oceněna na úrovni jejich pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

## 2.5 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

## 2.6 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 není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

## 2.7 Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená 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. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

## 2.8 Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, 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 následující období. 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.

## 2.9 Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší, než 50%
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

## 2.10 Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

## 2.11 Cenné papíry vydávané fondem

Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie.

Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu.

## 3. Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

## 4. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2020	2019
<b>Výnosy z úroků</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	19 513	6 024
z dluhových cenných papírů	92	165
ostatní	0	0
<b>Náklady na úroky</b>		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-14 331	-2 493
z dluhových cenných papírů	-1 591	-455
ostatní	0	0
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>3 683</b>	<b>3 241</b>



Fond realizoval ve sledovaném období výnosy z úroků z titulu poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Vykázané nákladové úroky souvisely s emitovanými a prodanými dluhopisy a dále úroky z přijatého úvěru. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti Fondu.

## 5. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2020	2019
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	574	0
<b>Náklady na poplatky a provize</b>		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	-623	-240
ostatní	-48	-294
<b>Celkem</b>	<b>-97</b>	<b>-534</b>

Náklady na poplatky a provize ostatní, jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 16 tis. Kč (2019: 20 tis. Kč), správním poplatkem ve výši 10 tis. Kč, a ostatními poplatky ve výši 22 tis. Kč (2019: 274 tis. Kč.). Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy a investiční akcie. Ostatní výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny výstupním poplatkem při odkupu investičních akcií ve výši 574 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti Fondu.

## 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2020	2019
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	-294	360
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	-11 827	0
<b>Celkem</b>	<b>-12 121</b>	<b>360</b>

Fond evidoval ve sledovaném období ztrátu kurzových rozdílů ve výši 294 tis. Kč (2019: 360 tis. Kč). Fond ve sledovaném období prodal část majetkové účasti. Z tohoto prodeje Fond vykazuje ztrátu z ostatních finančních operací ve výši 11 827 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti Fondu.

## 7. Ostatní provozní náklady a výnosy

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval ostatní provozní náklady a výnosy.



## 8. Ostatní správní náklady

tis. Kč	2020	2019
Náklady na odměny statutárního auditu	127	73
z toho:		
náklady na povinný audit účetní závěrky	127	73
náklady na jiné ověřovací služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	42	42
Právní a notářské služby	508	129
Odměna za výkon funkce	1 625	946
Služby depozitáře	508	363
Ostatní správní náklady	541	1 630
<b>Celkem</b>	<b>3 351</b>	<b>3 183</b>

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady ve výši 315 tis. Kč (2019: 1 450 tis. Kč), spojené s emisí dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 226 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 9. Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 10. Mimořádné výnosy a náklady

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval mimořádné výnosy a náklady.

## 11. Pokladna

Fond ve sledovaném ani v minulém období nenevidoval pokladní hotovost.



## 12. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2020	2019
Zůstatek na běžných účtech – investiční	62 812	48 030
Zůstatek na kapitálových účtech – neinvestiční	100	100
<b>Celkem</b>	<b>62 912</b>	<b>48 130</b>

Fond ve sledovaném období evidoval pohledávky za bankami ve výši 62 912 tis. Kč.

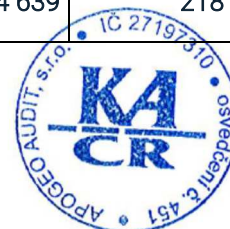
## 13. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	0	61 216
Splatné od 1 roku do 5 let	149 481	48 751
Splatné nad 5 let	68 796	48 555
Ostatní pohledávky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>218 277</b>	<b>158 522</b>

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Položky se vztahují k investiční části jmění Fondu.

Největší pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů:

Dlužník	Poskytnutý úvěr	Úrok	Celkem
Domoplan - Bytový dům Žižkova s.r.o.	17 378	4 256	21 634
Domoplan - Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	20 198	4 920	25 118
Domoplan – Apartmány Lesní stráně s.r.o.	11 239	962	12 200
Hotel Stará Pošta s.r.o.	8 000	1 844	9 844
Domoplan – Pekárenský dvůr s.r.o.	120 531	12 271	132 803
Domoplan – Rezidence Příční s.r.o.	16 292	386	16 678
<b>Celkem</b>	<b>193 638</b>	<b>24 639</b>	<b>218 277</b>



## 14. Dluhové cenné papíry

Fond neevidoval ve sledovaném ani v minulém období nakoupené dluhové cenné papíry.

## 15. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2020	2019
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	691 790	290 460
<b>Celkem</b>	<b>691 790</b>	<b>290 460</b>

Fond vlastnil k 31.12.2020 podíly ve společnostech, které působí v České republice. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 16. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem



Přehled rozhodujícího vlivu:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Požizovací cena	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31.10.2018	04303202	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o..	100 %	4 500	6 300	-4 579	6 221
31.10.2018	03856658	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100 %	21 000	-	2 595	23 595
31.1.2019	02890763	Domoplan – Lesní stráně, s.r.o	100 %	10 000	1 400	18 670	30 070
30.8.2019	02679663	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	100 %	109 668	-	92 044	201 712
31.7.2019	02907496	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	100 %	61 098	6 700	29 229	97 027
24.9.2019	04345568	Domoplan Pekárenský dvůr, s.r.o.	80 %	22 042	-	160 319	201 861
9.11.2020	01592653	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	100 %	11 328	4 073	19 169	34 570
11 12 2020	15546071	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.	100 %	40 000	-	11 734	51 734

**Přehled podstatného vlivu:**

Datum porízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
24.9.2019	07890753	Domoplan - Rezidence Hvězdová s.r.o.	15 %	6 330	38 670	45 000

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

## 17. Dlouhodobý nehmotný majetek

Fond neevidoval ve sledovaném ani v minulém období dlouhodobý nehmotný majetek.

## 18. Dlouhodobý hmotný majetek

Fond neevidoval ve sledovaném ani v minulém období dlouhodobý hmotný majetek

## 19. Ostatní aktiva

tis. Kč	2020	2019
Pohledávky z postoupení	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	2 137	4 521
<b>Celkem</b>	<b>2 137</b>	<b>4 521</b>

Fond ve sledovaném období evidoval v ostatních aktivech pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 1 538 tis. Kč (2019:4 521 tis. Kč a pohledávku z prodeje části majetkové účasti ve výši 599 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.



## 20. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2020	2019
Náklady příštích období	434	0
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>434</b>	<b>0</b>



Fond evidoval náklady příštích období, které tvoří provize na základě příkazní smlouvy za distribuci a vypořádání obchodů s dluhopisy. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 21. Závazky vůči bankám

Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval závazky vůči bankám.

## 22. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2020	2019
Přijaté úvěry a zápůjčky, z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	11 257	0
Splatné od 1 roku do 5 let	128 357	112 360
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>139 614</b>	<b>112 360</b>

Závazky za nebankovními subjekty tvoří úvěry s úrokovou sazbou 10 až 12 % p.a. Všechny závazky jsou před datem splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti Fondu.

## 23. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2020	2019
Emitované dluhové cenné papíry	34 084	24 591
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>34 084</b>	<b>24 591</b>

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 34 084 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu. Fond evidoval k 31.12.2020 3 typy dluhopisů. Jedná se o DOMOLIST015,00/22, DOMO.LIST1 5,80/22 a DOMOPLAN 5,60/25.

Dluhopisy DOMO.LIST01 5,00/22 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31.12.2020 činí 1 550 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 50 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 77 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 10. 2. 2022.



Dluhopisy DOMOPLAN 5,80/22 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5,80 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2020 činí 24 000 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 1 437 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 1. 10. 2022. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

Dluhopisy DOMOPLAN 5,60/25 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5,60 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2020 činí 8 060 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 61 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 11. 11. 2025.

## 24. Ostatní pasiva

tis. Kč	2020	2019
Závazky vůči dodavatelům	293	854
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	16 066	70 850
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	0	2 388
Daň z příjmu splatná	0	0
Dohadné položky pasivní	811	47
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	165	7
<b>Celkem</b>	<b>17 335</b>	<b>74 146</b>

Fond k 31. 12. 2020 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 16 066 tis. Kč (2019:31 200 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 54 tis. Kč, na výkon funkce ve výši 111 tis. Kč a náklady na provize ve výši 621 tis. Kč (2019: 4 tis. Kč.) Ostatní pasiva vykazují závazek ze vstupních poplatků ve výši 165 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti Fondu.

## 25. Výnosy a výdaje příštích období

Fond ve sledovaném ani v minulém období nevidoval výnosy příštích období ani výdaje příštích období

## 26. Rezervy a opravné položky

Fond ve sledovaném ani v minulém období nevidoval rezervy ani opravné položky.

## 27. Podřízené závazky

Fond ve sledovaném ani v minulém účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.



## 28. Základní kapitál

K 31. 12. 2020 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč. Zapsaný základní kapitál je splacený v plné výši. Fond vydal 30. 12. 2016 zakladatelské akcie v počtu 100 000 ks kusové akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 1,- Kč.

## 29. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Fond k rozvahovému dni eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 428 896 tis. Kč (2019: 245 516 tis. Kč.). Ve sledovaném účetním období vydal Fond 324 929 709 ks investičních akcií a odkoupil 43 057 932 ks investičních akcií.

## 30. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Fond ve sledovaném období vykázal ztrátu ve výši 11 886 tis. Kč. Fond eviduje neuhrazenou ztrátu z předchozích období ve výši 444 tis. Kč.



## 31. Přehled o změnách vlastního kapitálu

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2020</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245 516</b>	<b>45 364</b>	<b>-444</b>	<b>290 536</b>
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	322 487	0	322 487
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-11 886	-11 886
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	197 822	0	0	197 822
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	-14 442	0	0	-14 442
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2020</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>428 896</b>	<b>367 851</b>	<b>-12 330</b>	<b>784 517</b>

## 32. Oceňovací rozdíly

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Realizovatelné cenné papíry	Zajišťovací deriváty	Čisté investice do účastí	Ostatní
<b>Zůstatek k 1. lednu 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 364</b>	<b>0</b>
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	0	0	322 487	0
Vliv odložené daně	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367 851</b>	<b>0</b>

Fond eviduje ve sledovaném období ve svém portfoliu majetkové účasti. Tento investiční (neprovozní) majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31.12.2020, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. Rozdíl mezi oceněním kupní ceny pořízeného majetku a obvyklou cenou stanovenou dle znaleckého posudku je vykázán jako oceňovací rozdíl. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.



### 33. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2020	2019
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-11 886	-56
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	-	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	-11 886	-56
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Fond ve sledovaném období vykazuje ztrátu, nevytvořil rezervu na daň z příjmů.

### 34. 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 neevidoval 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.

### 35. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2020	2019
Aktiva	975 550	501 633
<b>Celkem</b>	<b>975 550</b>	<b>501 633</b>

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

### 36. Závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

tis. Kč	2020	2019
Přijaté záruky	0	0
Zástava podílu	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Fond ve sledovaném ani v minulém období neevidoval závazky a pohledávky nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

## 37. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému 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 přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. 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 fond vystaven z důvodu svých aktivit 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 a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

### Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku fondu.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

### Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany fondu

Emitent investičního nástroje v majetku fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Fond ve sledovaném období monitoroval celkovou expozici z titulu poskytnutých úvěrů, úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

### Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

### Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

### Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.



## Riziko zrušení Fondu

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.

## Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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.

Toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 38. Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy fondu za sledované období.

## 39. Významné události po datu účetní závěrky

### COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace může ovlivnit v průběhu účetního období roku 2021 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Dopady jsou blíže popsány ve výroční zprávě Fondu za sledované období.

### Implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31.12.2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1.1.2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“



Postupy, kterými se od 1.1.2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

## 1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společnostem ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společností ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu výrazně převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.
- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků Fondu.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

### Dopad na investiční Fond:

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

K 1. lednu 2021 vlivem výše uvedené klasifikace finančních aktiv dojde k převodu naběhlých oceňovacích rozdílů vykázaných v rozvaze do nerozdělených zisků a ztrát minulého období. Současně bude provedeno prvotní ocenění finančních aktiv na základě nového modelu oceňování.

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.





V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A - 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

#### Dopad na investiční Fond:

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

Klasifikace zakladatelských akcií nebude mít žádný dopad na investiční Fond.

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

K 1. lednu 2021 vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek dojde k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Související účetní případy u finančních závazků budou vykazovány v rámci výsledku hospodaření.

### 3. IFRS 16 Leasing

Standard IFRS 16 rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Fondem. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce (Fond) právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

#### Fond jako pronajímatel

Fond jako pronajímatel rozlišuje leasing na:

- Operativní leasing – nepřevádí se všechna rizika a užítky vyplývající z vlastnictví aktiva
- Finanční leasing – převádí se všechna rizika a užítky vyplývající z vlastnictví aktiva

Kritéria, která obvykle vedou ke klasifikaci leasingu jako finančního leasingu:

- Na konci doby trvání je převedeno vlastnictví aktiva na nájemce
- Nájemce má opci koupit podkladové aktivum za cenu, o které se předpokládá, že bude nižší než reálná hodnota
- Doba trvání leasingu je sjednána na podstatnou část ekonomické životnosti aktiva
- Ke dni počátku se současná hodnota leasingových plateb rovná reálné hodnotě aktiva
- Podkladové aktivum je tak zvláštní povahy, že ho může využít pouze tento nájemce
- Pokud nájemce zruší leasing, pronajímatelovy ztráty jsou na vrub nájemce
- Zisky a ztráty z pohybu reálné hodnoty připadají nájemci

#### Dopad na investiční Fond:

Investiční Fond neviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční Fond od 1. ledna 2021 vliv.

#### Fond jako nájemce

Fond jako nájemce nerozlišuje operativní a finanční leasing.

#### Prvotní ocenění

Fond v aktivech vykáže právo k užívání aktiva, a to v pořizovacích nákladech. Pořizovací náklady představují částku prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingové platby zaplacené před dnem zahájení leasingu.



Současně Fond vykazuje v závazcích Závazek z leasingu. Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny.

#### Následné ocenění

Právo k užívání aktiva (aktivum) je následně rovnoměrně odpisováno po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Fondu, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

#### Výjimky

Fond nemusí vykazovat právo k užívání aktiva a závazky z leasingu, pokud se jedná o:

- Krátkodobé leasingy (do 12 měsíců)
- Leasingy aktiv nízkých hodnot (standard uvádí orientační částku 5 000 USD)

#### Dopad na investiční Fond:

Investiční Fond neeviduje leasingové smlouvy, proto aplikace standardu nebude mít na investiční Fond od 1. ledna 2021 vliv.

#### Ostatní

Provedené změny v obchodním rejstříku:

11. 2. 2021 vymazán pověřený zmocněnec Mgr. Ing. Ondřej Pieran

11. 2. 2021 vymazán pověřený zmocněnec JUDr. Petr Krátký

## 40. 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.

Sestaveno dne: 27. 4. 2021

Podpis statutárního zástupce



JUDr. Petr Krátký

Zplnomocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.



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

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

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	056 70 047
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

### 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 stejnou ovládající osobou

Společnost	IČ	Podíl
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100 %
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	043 03 202	100 %
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100 %
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Příčná 12, s.r.o.	155 46 071	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Příčná, s.r.o.	015 92 653	100 %

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Společnost	IČ	Podíl
DOMOPLAN, a.s.	051 01 077	100 %
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67 %
DOMOPLAN – Bytový dům Pixel, s.r.o.	027 05 222	100 %
Filipovické louky, s.r.o.	048 76 172	100 %



Společnost	IČ	Podíl
SUPER WASH a.s.	033 35 216	100 %
MyResorts, s.r.o.	086 78 910	100 %
Rezidence Stará 5 s.r.o.	085 62 491	26 %
IDA – International Dressage Academy, s.r.o.	069 21 060	50 %
DOMOPLAN – Rezidence Stará 9, s.r.o.	494 51 634	100 %
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %
APETROL s.r.o. (po konci Účetního období nově DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.)	036 29 635	100 %
FIPOX s.r.o.	051 01 085	100 %
DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o. (po konci Účetního období nově DOMOPLAN – investiční 3, s.r.o.)	090 01 913	100 %
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100 %

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:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1. Konzultace v realitní činnosti. | 8. Realitní činnost.                      |
| 2. Cenový management.              | 9. Due dilligence.                        |
| 3. Projektový management.          | 10. Konzultace ve stavebnictví.           |
| 4. Inženýrská činnost.             | 11. Property management, facility servis. |
| 5. Management stavby.              | 12. Reklamní činnost.                     |
| 6. Technický dozor stavebníka.     | 13. Back office.                          |
| 7. Koordinátor BOZP.               | 14. Užívání, pronájem.                    |

Společnost SKIPARK Filipovice podniká ve stejné obci, v jaké své projekty realizují společnosti DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o. a Hotel Stará Pošta, s.r.o., vlastněné fondem.

Společnosti Filipovické louky, s.r.o., DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o. a DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., DOMOPLAN – Rezidence Stará 9, s.r.o. jsou společnostmi, jejichž podnikatelská činnost je v souladu s investiční strategií fondu a je pravděpodobné, že se stanou předmětem akvizice ze strany fondu.

### c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím rozhodnutí jediného společníka nebo valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládané osoby.



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
RC EUROPE, a.s., FROTTA CZECH, s.r.o.	Přistoupení k protokolu o předání účetnictví společnosti FROTTA CZECH, s.r.o.	16.01.2020	Žádné	Žádné
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	02.03.2020	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	02.03.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	02.03.2020	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup investičních akcií	27.03.2020	Částka	Akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	07.05.2020	Investiční akcie	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	25.06.2020	Prodloužení čerpání	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	03.07.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	10.07.2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	10.07.2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	14.07.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14.07.2020	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14.07.2020	-	-
RC EUROPE, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	30.07.2020	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	30.07.2020	Úvěr	Úrok
Sberbank CZ, a.s., DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30.07.2020	Podřízení úvěru	-
Vladimír Čermák	Rezervační smlouva	25.08.2020	-	-
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.09.2020	-	-
Vladimír Čermák	Akviziční smlouva na obchodní podíl Rezidence Hvězdová s.r.o.	02.10.2020	Obchodní podíl	Úplata
Vladimír Čermák	Smlouva o postoupení pohledávek	02.10.2020	Pohledávky	Úplata
Vladimír Čermák	Smlouva o převodu podílu	02.10.2020	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	02.10.2020	-	Zástavní právo
Vladimír Čermák	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu	02.10.2020	-	Zástavní právo
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	07.10.2020	-	-



**VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020 – DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

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.	09.11.2020	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.11.2020	Příplatek	-
Ing. Miroslav Knapek, Ing. Boris Klíma	Smlouva o smlouvě budoucí na převod podílů ve společnosti EKS, spol., s.r.o. (DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.)	11.12.2020	Budoucí úplata	Budoucí podíl
JUDr. Pavel Hungr	Smlouva o svěřenectví	11.12.2020	Úplata	Služba
Ing. Miroslav Knapek, Ing. Boris Klíma	Smlouva o převodu podílů ve společnosti EKS, spol., s.r.o. (DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.)	18.12.2020	Úplata	Podíl

**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 DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	31.10.2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu v Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.10.2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	04.12.2018	Podíl	Kupní cena
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	31.01.2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.01.2019	Úvěr	Úrok
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	31.01.2019	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o., Československá obchodní banka, a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	01.02.2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	24.06.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24.06.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	24.06.2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek, úvěru, a příplatku mimo ZK	24.06.2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	28.06.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	24.07.2019	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. Equa Bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	30.07.2019	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31.07.2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek z příplatku a úvěru	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	31.07.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31.07.2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek proti pohledávkám z příplatku mimo ZK společnosti a čerpání úvěru	31.07.2019	-	-



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
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.	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	31.07.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	31.07.2019	-	-
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	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	02.03.2020	-	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	02.03.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dohoda o započtení pohledávek	02.03.2020	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup investičních akcií	27.03.2020	Částka	Akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	07.05.2020	Investiční akcie	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	25.06.2020	Prodloužení čerpání	-
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	03.07.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	10.07.2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	10.07.2020	Úplata	Pohledávky





Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	14.07.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14.07.2020	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14.07.2020	-	-
RC EUROPE, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	30.07.2020	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	30.07.2020	Úvěr	Úrok
Sberbank CZ, a.s., DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30.07.2020	Podřízení úvěru	-
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	01.09.2020	-	-
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	02.10.2020	-	Zástavní právo
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	07.10.2020	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	21.10.2020	Úplata	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21.10.2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	21.10.2020	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	09.11.2020	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Příčnický, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10.11.2020	Příplatek	-

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

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

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

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



### Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký  
Funkce: zplnomocněný zástupce  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 29. 3. 2020

Podpis:

  
.....



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)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období
Peněžní prostředky na účtech	62 912 tis. Kč	62 912 tis. Kč
Obchodní podíly a účasti	340 309 tis. Kč	691 790 tis. Kč
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	148 902 tis. Kč	218 277 tis. Kč

