



Mezitímní účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2021 do 30. 06. 2021

ROZVAHA	3
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	4
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	4
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ	5
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	6
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	7
1. Obecné informace	7
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	8
3. Důležité účetní metody	9
3.1. Den uskutečnění účetního případu	9
3.2. Finanční nástroje	10
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	10
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	10
3.2.3. Finanční závazky	10
3.3. Peněžní prostředky	10
3.4. Způsoby oceňování	11
3.5. Tvorba opravných položek	11
3.6. Vzájemná zúčtování	11
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	12
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	12
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	12
3.7.1. Náklady a výnosy z pokut a penále	12
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	12
3.9. Daň z příjmů	12
3.10. Tvorba rezerv	13
3.11. Cenné papíry vydávané Fondem	13
4. Regulační požadavky	14
5. Změny účetních metod	14
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	18
7. Významné položky v rozvaze	18
7.1. Finanční nástroje	18
7.2. Pohledávky za bankami	19
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	19
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	20
7.4.1. Vývoj hodnoty účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem	21
7.5. Ostatní aktiva	22
7.6. Náklady a příjmy příštích období	22
7.7. Závazky za nebankovními subjekty	22
7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty	23
7.8. Závazky z dluhových cenných papírů	23
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů	24
7.9. Ostatní pasiva	24
7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv	25
7.10. Rezervy a opravné položky	26
8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	26
8.1. Obdoba kapitálových fondů	27
8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	27
8.3. Základní kapitál	27
8.4. Finanční nástroje	28
8.5. Čistý úrokový výnos	29
8.6. Výnosy a náklady na poplatky a provize	29
8.7. Zisk nebo ztráta z finančních operací	30
8.8. Správní náklady	31
8.9. Splatná daň z příjmů	31
8.10. Odložený daňový závazek/pohledávka	32
9. Výnosy podle geografického členění	32
10. Hodnoty předané k obhospodařování	32
11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	32
11.1. Řízení rizik	32
11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	34
11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu	35
11.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	35
11.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)	35
11.3.3. Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	36

Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 06. 2021 (v tis. Kč)

11.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	36
11.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	36
11.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední).....	36
11.3.7.	Riziko selhání společností, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední).....	37
11.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	37
11.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	39
11.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední).....	39
11.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	39
11.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	39
11.3.13.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	39
11.3.14.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	40
11.3.15.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	40
11.3.16.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	40
11.3.17.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	40
11.3.18.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	41
11.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.21.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku:.....)	41
11.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.23.	Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	41
11.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	42
11.3.26.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	42
11.3.27.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	42
11.3.28.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	42
11.3.29.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	42
12.	Reálná hodnota.....	43
12.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	45
12.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	46
12.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	47
12.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	47
12.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	47
12.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	48
12.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů.....	48
12.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	48
13.	Transakce se spřízněnými osobami.....	49
13.1.	Osoby ovládané.....	50
13.2.	Osoby ovládající.....	53
13.3.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	53
14.	Významné události po datu účetní závěrky.....	53
	ZPRÁVA AUDITORA.....	55





ROZVAHA

Ke dni 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

AKTIVA	Pozn.	30. 6. 2021	30. 6. 2021	30. 6. 2021	30. 6. 2021	30. 6. 2021	31. 12. 2021
		(brutto)	Korekce	(netto)	30. 6. 2021	30. 6. 2021	31. 12. 2021
		<i>INVESTITČNÍ</i>	<i>INVESTITČNÍ</i>	<i>INVESTITČNÍ</i>	<i>NEINVESTITČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
Aktiva celkem (Σ)		1 559 156		1 559 156	100	1 559 156	975 550
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	130 619		130 619	100	130 719	62 912
v tom: a) splatné na požádání		130 619		130 619	100	130 719	62 912
4 Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	590 441		590 441		590 441	218 277
b) ostatní pohledávky		590 441		590 441		590 441	218 277
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)	7.4.	45 000		45 000		45 000	45 000
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	784 476		784 476		784 476	646 790
11 Ostatní aktiva	7.5.	6 327		6 327		6 327	2 137
13 Náklady a příjmy příštích období	7.6.	2 293		2 293		2 293	434
PASIVA	Pozn.	30. 6. 2021		30. 6. 2021		30. 6. 2021	31. 12. 2020
		<i>INVESTITČNÍ</i>	<i>INVESTITČNÍ</i>	<i>NEINVESTITČNÍ</i>	<i>NEINVESTITČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
Pasiva celkem (Σ)			1 559 156	100		1 559 156	975 550
2 Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.7.		364 985			364 985	139 614
b) ostatní závazky			364 985			364 985	139 614
3 Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.8.		66 900			66 900	34 084
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry			66 900			66 900	34 084
4 Ostatní pasiva	7.9.		182 642			182 642	17 335
6 Rezervy (Σ)	7.10.		186			186	
v tom: b) na daně			186			186	
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem			614 713			614 713	191 033
7 Podřízené závazky			936 870			936 870	0
v tom: d) obdoba kapitálových fondů	8.1.		581 375			581 375	
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	8.2.		355 495			355 496	
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období			936 870			936 870	
8 Základní kapitál (Σ)	8.3.			100		100	100
z toho: a) splacený základní kapitál				100		100	100
12 Kapitálové fondy							428 896
13 Oceňovací rozdíly (Σ)							367 851
z toho: a) z majetku a závazků							367 851
14 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období							-444
15 Zisk nebo ztráta za účetní období			7 573			7 793	-11 886
v tom: a) přírůstek závazků			7 573			7 793	
b) přírůstek kapitálu							-11 886
16 Vlastní kapitál					100	100	784 517
17 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)			944 443			944 443	

Sestaveno dne: 21. 2. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Ing. David Sobotka	Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce
	
	AVANT investiční společnost, a.s.





VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Ke dni 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	Pozn.	1. 1. - 30. 6. 2021	1. 1. - 30. 6. 2021	1. 1. - 30. 6. 2021	1. 1. - 30. 6. 2020
		INVESTITIČNÍ	NEINVESTITIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ) z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů	8.5.	18 283		18 283	8 634
2 Náklady na úroky a podobné náklady (Σ) z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	8.5.	8 613		8 613	7 717
5 Náklady na poplatky a provize	8.6.	974		974	242
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.7.	1 807		1 807	- 977
9 Správní náklady (Σ) v tom: b) ostatní správní náklady	8.8.	2 520		2 520	1 194
20 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		7 983		7 983	- 1 496
23 Daň z příjmu	8.9.	410		410	
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		7 573		7 573	- 1 496

Sestaveno dne: 21. 2. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. David Sobotka 	



VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Ke dni 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2020	100	0	0	0	245 516	45 364	- 444	290 536
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	- 1 496	- 1 496
Emise akcií	0	0	0	0	107 550	0	0	107 550
Zůstatek k 30. 6. 2020	100	0	0	0	353 066	45 364	- 1 940	396 590

Zůstatek k 1. 1. 2021	100	0	0	0	428 896	367 851	- 12 330	784 517
Změny účetních metod	0	0	0	0	- 428 896	- 367 851	12 330	-784 417
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2021	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 21. 2. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. David Sobotka 	





VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Ke dni 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	428 896	0	355 495	784 391
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	7 573	7 573
Emise akcií	0	0	0	152 479	0	0	152 479
Zůstatek k 30. 6. 2021	0	0	0	581 375	0	363 255	944 443

Sestaveno dne: 21. 2. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb
Sestavil: Ing. David Sobotka 	zmocněný zástupce AVANT investiční společnost, a.s. 





VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Ke dni 30. 6. 2021

(v tisících Kč)

	1. 1. - 30. 6. 2021	30. 6. 2020
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	62 912	48 130
Peněžní toky z provozních činností		
Účetní zisk/ztráta před zdaněním	8 203	- 11 886
Úpravy o nepeněžní operace	- 7 376	- 3 683
Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění DM a vyúčtované výnosové úroky	- 7 376	- 3 683
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	827	- 15 569
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	381 142	- 52 474
Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	- 6 049	1 950
Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	387 191	- 54 424
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	381 969	- 68 043
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	- 2 045	- 1 649
Přijaté úroky	2 833	4 586
Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	- 224	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	382 533	- 65 106
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 137 686	- 81 231
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 359 008	- 44 736
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	- 496 694	- 125 967
Peněžní tok z finanční činnosti		
Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	29 548	22 475
Emise investičních akcií - vykazováno mimo vlastní kapitál jako závazek	152 420	183 380
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	181 968	205 855
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	67 807	14 782
Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	130 719	62 912

Sestaveno dne: 21. 2. 2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Ing. David Sobotka	Ing. Miroslav Šváb
	zmocněný zástupce
	AVANT investiční společnost, a.s. 



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b 140 00 Praha 4 (od 1. 10. 2021), (dříve Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 – Praha 8)
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. 12. 2016
IČO:	056 70 047
DIČ:	CZ05670047
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 24494
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

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

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 7. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů/valné hromady Fondu ke dni 5. 1. 2017 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

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

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



Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2021:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce	od 11. 2. 2021

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady	PhDr. Tomáš Vavřík	od 23. 8. 2018
-------------------	--------------------	----------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární orgán – představenstvo:

při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec	vymazáno 11. 2. 2021
při výkonu funkce zastupuje:	Mgr. Ing. Ondřej Pieran pověřený zmocněnec	vymazáno 11. 2. 2021
při výkonu funkce zastupuje:	JUDr. Petr Krátký pověřený zmocněnec	vymazáno 11. 2. 2021

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

Mezitímní 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. Mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje a oceňuje finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato mezitímní 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.

Předkládaná mezitímní účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná.

Individuální mezitímní účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 30. 6. 2021, za účetní období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021 (dále též „účetní období“).



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

Mezitímní účetní závěrka je sestavena pro účely vyhotovení prospektu cenného papíru spojeného s novou emisí dluhopisů a je ověřena auditorem.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

Nákupy nebo prodeje finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

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

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

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

Deriváty

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



3.2. Finanční nástroje

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje kapitálová finanční aktiva jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

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

3.2.3. Finanční závazky

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

Fond klasifikuje své finanční závazky na základě obchodního modelu, kdy skupina finančních aktiv a závazků je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti skupiny finančních aktiv a závazků a k rozhodování.

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

3.3. Peněžní prostředky

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

3.4. Způsoby oceňování

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

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

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

V reálné hodnotě nejsou dále vykazovány finanční nástroje vydané Fondem, s nimiž je spojeno právo na odkoupení na účet Fondu vykazované jako finanční závazek v souladu s IFRS 32. Jedná se o důsledek skutečnosti, že se ekonomicky jedná o hodnotu čistého jmění připadající na držitele těchto finančních nástrojů (tj. reálnou hodnotu majetku Fondu po odečtení reálné hodnoty dluhů Fondu).

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.5. Tvorba opravných položek

Prostřednictvím opravných položek je do účetnictví promítána zásada opatrnosti při zhodnocení bonity a pravděpodobnosti úvěrového selhání protistrany.

Při stanovení výše opravných položek se zohledňuje jejich zajištění, pokud současně vyhoví následujícím podmínkám:

- existuje právní jistota, že při selhání dlužníka bude možno se uspokojit z tohoto zajištění,
- zajištění zohlední nejvýše v současné čisté realizovatelné hodnotě zajištění pouze ve výši, která neslouží k zajištění jiných jejich aktiv nebo aktiv třetích osob (mají-li nárok na uspokojení před účetní jednotkou), a maximálně do výše ocenění zajišťovaných aktiv v účetnictví.

3.6. Vzájemná zúčtování

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



3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění. O pohledávce z titulu úroků je ve prospěch výnosů účtováno nejdříve ke dni, kdy Podfond využil svého práva požadovat příslušenství a uplatnil svůj požadavek vůči dlužníkovi.

3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.1. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Kapitálová finanční aktiva vyčíslená v cizí měně jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta představuje změnu jeho reálné hodnoty vykázanou ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Ostatní 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 a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.



3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

Očekává-li se vypořádání dluhů ve vzdálenější budoucnosti, je odhad výdajů nezbytných k vypořádání dluhů diskontován na současnou hodnotu použitím současné tržní úrokové míry, je-li diskont významný. Postupné navyšování rezervy do předpokládané výše dluhu je v dalších účetních obdobích účtováno v úrokových nákladech.

3.11. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.



Investiční akcie

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 4.4 Koncepčního rámce. Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

4. Regulatorní požadavky

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

5. Změny účetních metod

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



Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 06. 2021 (v tis. Kč)

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

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

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

a) Vykazování a oceňování finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Finanční aktiva jsou nově klasifikována na základě obchodních modelů, kdy Fond je řízen na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat 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. 1. 2021 Fond u kapitálových finančních nástrojů převedl naběhlé oceňovací rozdíly do nerozdělených výsledků a dluhové finanční nástroje přecenil na reálnou hodnotu s dopadem do nerozdělených výsledků.

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

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

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

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

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



ROZVAHA						
	AKTIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	Úprava bod c)	1.1.2021 po změně účetní metody
	Aktiva celkem (Σ)	975 550	0	0	0	975 550
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	62 912				62 912
	v tom: a) splatné na požádání	62 912				62 912
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání	218 277				218 277
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	45 000				45 000
	z toho: v bankách					
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	646 790				646 790
	z toho: v bankách					
11	Ostatní aktiva	2 137				2 137
13	Náklady a příjmy příštích období	434				434



PASIVA	1.1.2021 před změnou účetní metody	Úprava bod a)	Úprava bod b)	Úprava bod c)	1.1.2021 po změně účetní metody
Pasiva celkem (Σ)	975 550	0	0	0	975 550
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	139 614				139 614
v tom: b) ostatní závazky	139 614				139 614
Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	34 084		59		34 143
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	34 084		59		34 143
Ostatní pasiva	17 335				17 335
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	191 033		59		191 092
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0				784 358
v tom: d) obdoba kapitálových fondů	0			428 896	428 896
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	0			355 462	355 462
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	0				784 358
Základní kapitál (Σ)	100				100
z toho: a) splacený základní kapitál	100				100
Kapitálové fondy	428 896			- 428 896	0
Oceňovací rozdíly (Σ)	367 851	- 367 851			0
z toho: a) z majetku a závazků	367 851	- 367 851			0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 12 330	367 851	- 59	- 355 462	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	0	0	0	0	0
v tom: a) přírůstek závazků					
b) přírůstek kapitálu					0
Vlastní kapitál	784 517	0	- 59	- 784 358	100
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	0	784 358	784 358

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou		
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	0	130 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	590 441
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	45 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	784 476
Ostatní aktiva	0	0	0	6 327
Celkem aktiva	0	0	0	1 556 963
Pasiva				
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	364 799
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	66 900
Ostatní pasiva	0	0	0	182 641
Celkem pasiva	0	0	0	614 340

Fond na konci sledovaného období eviduje položku vztahující se k neinvestiční části jmění Fondu. Jde o pohledávku za bankou ve výši 100 tis. Kč, která představuje uložený základní kapitál Fondu na bankovnímu účtu. Ostatní položky se vztahují k investiční části Fondu.



7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	130 719	62 912
Termínované vklady z toho:	0	0
- Se splatností	0	0
- S výpovědní lhůtou	0	0
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	0	0
- Splatné na požádání	0	0
- Splatné s výpovědní dobou do 1 roku	0	0
- Splatné do 3 měsíců	0	0
- Splatné od 3 měsíců do 1 roku	0	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
- Splatné nad 5 let	0	0
Celkem	130 719	62 912

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 130 719 tis. Kč (rok 2020: 62 912 tis. Kč).

Pohledávka za bankami ve výši 100 tis. Kč představuje základní kapitál Fondu a jde o neinvestiční část jmění Fondu. Pohledávky za bankami ve výši 130 619 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	590 441	218 277
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 3 měsíců	0	0
Splatné do 1 roku	35 592	0
Splatné od 1 roku do 5 let	449 396	149 481
Splatné nad 5 let	105 453	68 796
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	590 441	218 277

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je ve výši jistiny 552 646 tis. Kč a ve výši úroků 37 795 tis. Kč (rok 2020: jistina 193 638 tis. Kč + úroky 24 639 tis. Kč).

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



7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 30. 6. 2021

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 10. 2018	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o..	100	4 500	6 300	- 4 579	6 221
31. 10. 2018	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	21 000	-	2 595	23 595
31. 1. 2019	Domoplan – Lesní stráně,s.r.o	100	10 000	1 400	18 670	30 070
31. 7. 2019	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	100	109 668	-	92 044	201 712
30. 8. 2019	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	100	61 098	6 700	29 229	97 027
24. 9. 2019	Domoplan Pekárenský dvůr, s.r.o.	80	22 042	-	160 319	201 861
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	100	11 328	4 073	19 169	34 570
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.	100	40 000	-	11 734	51 734
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	-	20 000
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	100	117 686	-	-	117 686

K 31. 12. 2020

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
31. 10. 2018	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o..	100	4 500	6 300	- 4 579	6 221
31. 10. 2018	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	21 000	-	2 595	23 595
31. 1. 2019	Domoplan – Lesní stráně,s.r.o	100	10 000	1 400	18 670	30 070
31. 7. 2019	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	100	109 668	-	92 044	201 712
30. 8. 2019	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	100	61 098	6 700	29 229	97 027
24. 9. 2019	Domoplan Pekárenský dvůr, s.r.o.	80	22 042	-	160 319	201 861
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	100	11 328	4 073	19 169	34 570
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.	100	40 000	-	11 734	51 734



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

Přehled podstatného vlivu:

K 30. 6. 2021

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

K 31. 12. 2020

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

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

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

7.4.1. Vývoj hodnoty účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Reálná hodnota k 1. 1. 2020	309 960	0
Pořízení	94 451	0
Zisk/ztráta z přecenění	367 851	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-80 472	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	691 790	0
Pořízení	137 686	0
Zisk/ztráta z přecenění	0	0
Vyřazení v důsledku prodeje	0	0
Reálná hodnota k 30. 6. 2021	829 6	0



7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
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
Pohledávky z repo obchodů	0	0
Zásoby	0	0
Ostatní	6 327	2 137
Celkem	6 327	2 137

Fond ve sledovaném období evidoval v ostatních aktivech pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 6 327 tis. Kč (rok 2020: 1 538 tis. Kč).

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

7.6. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Náklady příštích období	2 293	434
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	2 293	434

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

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

7.7. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	143 101	0
- Splatné na požádání	0	0
- Splatné do 3 měsíců	0	0
- Splatné do 1 roku	0	11 257
- Splatné od 1 roku do 5 let	143 101	128 357
- Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	221 884	0
Celkem	364 985	139 614

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů celkem 143 101 tis. Kč (rok 2020: 139 614 tis. Kč) a ostatní závazky z nákupu postoupených pohledávek ve výši 221 884 tis. Kč. Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

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



7.7.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	139 614	112 360
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	139 614	112 360
Transakce za sledované období		
Přírůstky	228 998	27 254
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-3 813	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-3 813	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	0	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	364 799	139 614
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30. 6. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	364 799	139 614

7.8. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Emitované dluhové cenné papíry	66 900	34 084
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů z toho:	0	0
- Splatné na požádání	0	0
- Splatné do 3 měsíců	0	0
- Splatné do 1 roku	0	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
- Splatné nad 5 let	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	66 900	34 084

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 66 900 tis. Kč (rok 2020: 34 084 tis. Kč). K 30. 6. 2021 Fond eviduje 3 typy dluhopisů, jedná se o DOMOLIST01 5,00/22, DOMOPLAN 5,80/22 a DOMOPLAN 5,60/25.



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

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

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

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

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

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

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	34 084	24 591
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	58	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	58	0
Reálná hodnota k 1. 1.	34 142	24 591
Transakce za sledované období		
Přirůstky	34 260	9 493
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	-930	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-930	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	-572	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	- 572	0
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	67 772	34 084
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30. 6. z toho:	-872	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-872	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	66 900	34 084

7.9. Ostatní pasiva

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky vůči dodavatelům	834	293
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	62 663	16 066
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	0	0
Daň z příjmu splatná	0	0
Dohadné položky pasivní	1 224	811
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Závazky z repo obchodů	0	0
Závazky z leasingů	0	0
Ostatní	117 921	165
Celkem	182 642	17 335

Fond ve sledovaném období nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Ostatní pasiva představují především závazek z úhrady nákupu majetkového podílu Domoplan - Na Mariánské cestě, s.r.o. ve výši 117 686 tis. Kč a závazek ze vstupních poplatků ve výši 234 tis. Kč.

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

7.9.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	17 335	74 146
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	17 335	74 146
Transakce za sledované období		
Přírůstky	575 592	0
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	- 410 286	- 56 811
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	- 410 286	- 56 811
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 30. 6.	182 641	17 335
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 30. 6. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 6.	182 641	17 335

7.10. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	186	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	186	0

Fond ve sledovaném období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 186 tis. Kč. Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 30. 6. 2021 a ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	0	0	0	0
Snížení	0	0	0	0	0
Zvýšení	0	186	0	0	0
Zůstatek k 30. 6. 2021	0	186	0	0	0

8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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



8.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 581 375 tis. Kč (rok 2020: 428 896 tis. Kč).

Ks	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Počet investičních akcií VIA na začátku období	920 380 759	758 992 649
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	204 446 042
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	- 43 057 932
Počet investičních akcií VIA na konci období	920 380 759	920 380 759
Počet investičních akcií PIA na začátku období	173 174 592	52 690 925
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	129 252 040	120 483 667
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	302 426 632	173 174 592

8.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí zisk ve výši 355 495 tis. Kč a představuje oceňovací rozdíly ve výši 367 826 tis. Kč, které změnou účetní metody v rámci IFRS vstupují do nerozdělených zisků, a ztrátu z minulého období 444 tis. Kč, která byla navýšena o ztrátu z roku 2020 ve výši 11 887 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

8.3. Základní kapitál

K 30. 6. 2021 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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



8.4. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	určené k obchodování	ostatní
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	0	18 283
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	0	- 974
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	0	-2 633
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	0	14 676
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	0	- 8 613
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	0	4 660
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	-3 953
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	0	10 723

8.5. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Výnosy z úroků	18 283	8 634
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	18 074	8 582
z dluhových cenných papírů	209	52
Ostatní	0	0
Náklady na úroky	- 8 613	- 7 717
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	- 7 113	- 6 922
z dluhových cenných papírů	- 1 500	- 795
Ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	9 670	917

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z poskytnutých úvěrů nebankovním společnostem ve výši 18 074 tis. Kč (rok 2020: 8 582 tis. Kč) a náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 7 113 tis. Kč (rok 2020: 6 922 tis. Kč).

8.6. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
Ostatní	0	0
Náklady na poplatky a provize	- 974	- 242
z operací s cennými papíry a deriváty	- 32	- 13
za zprostředkovatelskou činnost	- 935	- 221
Ostatní	- 7	- 8
Celkem	- 974	- 242

Fond ve sledovaném období eviduje pouze náklady na poplatky a provize ve výši 974 tis. Kč (rok 2020: 242 tis. Kč). Mezi ostatní náklady na poplatky a provize jsou zahrnuty bankovní poplatky za vedení bankovních účtů ve výši 7 tis. Kč (rok 2020: 8 tis. Kč).



8.7. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	709	0
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	1 098	- 977
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	0
Celkem	1 807	- 977

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 709 tis. Kč a zisk z kurzových rozdílů ve výši 1 098 tis. Kč (rok 2020: ztráta - 977 tis. Kč).

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	- 2 633	0
Pohledávky za bankami	- 1	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	- 2 632	0
Dluhové cenné papíry	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Ostatní aktiva z toho:	0	0
- Deriváty	0	0
Finanční pasiva	4 660	0
Závazky vůči bankám	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	3 731	0
Závazky z dluhových cenných papírů	929	0
Ostatní pasiva z toho:	0	0
- Deriváty	0	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	2 027	0

8.8. Správní náklady

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady	0	0
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	38	36
- náklady na povinný audit účetní závěrky	38	36
- náklady na jiné ověřovací služby	0	0
- daňové poradenství	0	0
- jiné neauditorské služby	0	0
Náklady na daňové poradenství	9	0
Právní a notářské služby	332	79
Odměna za výkon funkce	1 561	644
Služby depozitáře	296	254
Ostatní správní náklady	284	181
Celkem	2 520	1 194

Fond ve sledovaném období eviduje správní náklady ve výši 2 520 tis. Kč (rok 2020: 1 194 tis. Kč). Ostatní správní náklady fondu ve výši 284 tis. Kč, představují především náklady spojené s emisí dluhopisů ve výši 229 tis. Kč (rok 2020: 181 tis. Kč.) a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 44 tis. Kč.

Náklady na zaměstnance a členy statutárních orgánů a dozorčí rady

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

8.9. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	30. 6. 2021	30. 6. 2020
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7 983	- 1 497
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	219	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	8 202	- 1 497
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	8 202	- 1 497
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	410	0

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 410 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 410 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 224 tis. Kč.



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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2020	-	-	-	-
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-	-	-	-
Tvorba daně z příjmů v účetním období	410	-	-	410
Zůstatek k 30. červnu 2021	410	0	0	410

8.10. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond ve sledovaném období neviduje odložený daňový závazek ani pohledávku.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	30. 6. 2021	31. 12. 2020
Aktiva	1 559 156	975 550
Celkem	1 559 156	975 550

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

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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



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

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

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

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

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



11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČS a.s.	130 720	8,4 %
Běžné účty	kreditní			0,0 %
Běžné účty		Celkem	130 720	8,4 %
Podíl Hotel Stará Pošta, s.r.o.	tržní		23 595	1,5 %
Podíl - Apartmány Filipovice, s.r.o.	tržní		6 221	0,4 %
Podíl DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o. 100%	tržní		30 070	1,9 %
Podíl Rezidence Starý pivovar, s.r.o. 100%	tržní		97 027	6,2 %
Podíl DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova s.r.o. 100%	tržní		201 712	12,9 %
Podíl DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o. 100%	tržní		201 861	13,0 %
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová, s.r.o. 15%	tržní		45 000	2,9 %
Podíl DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. 100%	tržní		86 304	5,5 %
Podíl DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	tržní		20 000	1,3 %
Podíl DOMOPLAN Na Mariánské cestě, s.r.o.	tržní		117 686	7,6 %
Obchodní podíly		Celkem	829 476	53,2 %
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	kreditní, úrokové		22 668	1,5 %
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	kreditní, úrokové		56 463	3,6 %
Úvěr Hotel Stará Pošta, s.r.o.	kreditní, úrokové		10 320	0,7 %
Úvěr Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	kreditní, úrokové		12 870	0,8 %
Úvěr DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	kreditní, úrokové		173 323	11,1 %
Úvěr Rezidence Hvězdová s.r.o.	kreditní, úrokové		17 685	1,1 %
Post. pohledávka FROTTA CZECH s.r.o.	kreditní, úrokové		68 632	4,4 %
Úvěr Rezidence Příční, s.r.o.	kreditní, úrokové		3 133	0,2 %
Úvěr DOMOPLAN, a.s.	kreditní, úrokové		225 347	14,5 %
Úvěry		Celkem	590 441	37,9 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		6 551	0,4 %
Ostatní	kreditní		2 293	0,1 %
Celkový součet			1 559 480	100,0 %

11.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu

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

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

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	829 476 * 15 %	124 421	124 421
riziko ceny nemovitostí	x * 15 %	0	0
riziko ceny cenných papírů	x * 15 %	0	0
úrokové riziko úvěrů	590 441 * 15 %	88 566	88 566

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	142 914	0	142 914
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	66 900	0	66 900
Ostatní pasiva	0	407 054	0	0	407 054
Celkem k 30. 6. 2021	0	407 054	209 814	0	616 868



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;

z pohledávek postoupených na Fond;

z obchodních pohledávek;

peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv fondu.

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	590 441	0	130 719	8 844	730 004
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 30. 6. 2021	590 441	0	130 719	8 844	730 004

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

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

11.3.7. Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední)

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

Nabývá-li Fond do svého majetku Nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Fondu vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

11.3.8. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

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



Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 06. 2021 (v tis. Kč)

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	130 719	0	0	130 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	590 441	0	0	590 441
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	829 476	0	0	829 476
Ostatní aktiva	8 844	0	0	8 844
Celkem k 30. 6. 2021	1 559 480	0	0	1 559 480

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 30. 6. 2021 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	142 914	0	0	142 914
Závazky z dluhových cenných papírů	66 900	0	0	66 900
Ostatní pasiva	407 054	0	0	407 054
Celkem k 30. 6. 2021	616 868	0	0	616 868

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

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

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	26,50	2 %	0	-2 %	0
CZK/USD	21,50	2 %	0	-2 %	0
CZK/XXX	12,50	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0	0



11.3.9. Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

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

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

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

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

11.3.10. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí a dále například (již však v menším poměru) vůči klientům v sektoru velkoobchodu a maloobchodu, informační a komunikační činnosti, kulturní, sportovní, zábavní a rekreační činnosti či zpracovatelského průmyslu a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle země koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 30. 6. 2021).

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

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

11.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

11.3.13. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

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

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

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

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

11.3.16. Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

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

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Fondu a zakladateli Fondu. Fond je 100 % ovládaný zakladateli Fondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Fondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než na prospěch Fondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Fondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií.



11.3.18. Riziko absence historie (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

Fond byl založen 12/2016. Fond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním Investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. 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 dle čl. 7 Statutu dále reinvestována. Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- c) ČNB může rozhodnout o výmazu fondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

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

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

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

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

Doplnit seznam soudních sporů, kterých je Fond účastníkem

11.3.26. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Fondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Fond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

11.3.27. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

11.3.28. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Fondu.

11.3.29. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;



Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 06. 2021 (v tis. Kč)

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

12. Reálná hodnota

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

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



Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

Pohledávky po splatnosti

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

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



12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2021.

K 30.6.2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<i>Finanční aktiva</i>				
Pohledávky za bankami	0	0	130 719	130 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	590 441	590 441
Účasti s podstatným vlivem	0	0	45 000	45 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	784 476	784 476
Ostatní aktiva	0	0	6 327	6 327
Celkem k 30. 6. 2021	0	0	1 556 963	1 556 963
<i>Finanční závazky</i>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	364 799	364 799
Závazky z dluhových cenných papírů	0		66 900	66 900
Ostatní pasiva	0	0	182 641	182 641
Celkem k 30. 6. 2021	0	0	614 340	614 340



Rok 2020

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	62 912	62 912
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	218 277	218 277
Účasti s podstatným vlivem	0	0	45 000	45 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	646 790	646 790
Ostatní aktiva	0	0	2 137	2 137
Celkem k 31. 12. 2020	0	0	975 116	975 116
Finanční závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	139 614	139 614
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	34 084	34 084
Ostatní pasiva	0	0	17 335	17 335
Celkem k 31. 12. 2020	0	0	191 033	191 033

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

12.3.2. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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



12.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

12.3.4. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

12.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.6.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk/ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk/ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Vydání, vznik nebo pořízení	Vypořádání	Reálná hodnota k 30.6.
<i>Finanční aktiva</i>						
Pohledávky za bankami	62 912	0	0	398 091	330 284	130 719
Pohledávky za nebankovními subjekty	218 277	- 2 031	0	375 341	1 146	590 441
Účasti s podstatným vlivem	45 000	0	0	0	0	45 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	646 790	0	0	137 686	0	784 476
Ostatní aktiva	2 137	0	0	32 989	28 799	6 327
Celkem finanční aktiva	975 116	- 2 031	0	944 107	360 229	1 556 963
<i>Finanční závazky</i>						
Závazky vůči nebankovním subjektům	139 614	-3 813	0	228 998	0	364 799
Závazky z dluhových cenných papírů	34 142	-930	0	34 260	-572	66 900
Ostatní pasiva	17 335	0	0	575 592	410 286	182 641
Celkem finanční závazky	191 091		0	838 850	409 858	614 340

13. Transakce se spřízněnými osobami

Fond ve sledovaném období realizoval se spřízněnými osobami tyto transakce:

DOMOPLAN, a.s.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 34 000 000 Kč.	8. 4. 2021
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 35 000 000 Kč.	2. 6. 2021
Smlouva o nákupu pohledávky za DRFG Real Estate Project Zéta s.r.o. (nyní DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.).	11. 6. 2021
Smlouva o úplatném převodu 30 % podílu ve společnosti DRFG Real Estate Project Zéta s.r.o. (nyní DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.), převodce DOMOPLAN, a.s.	11. 6. 2021

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Smlouva o nákupu pohledávky za DRFG Real Project Zéta s.r.o. (nyní DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.).	11. 6. 2021
Novace pohledávek za DRFG Real Project Zéta s.r.o. (nyní DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.) postoupených z 11.6.2021 na vysoce úročený úvěr (smlouva o úvěru a zápočet postoupených pohledávek proti žádosti o čerpání).	30.6.2021

PhDr. Tomáš Vavřík

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Smlouva o převodu 100 % podílu ve společnosti DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o., převodce PhDr. Tomáš Vavřík	17. 6. 2021

DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 3,1 mil. Kč.	18. 6. 2021

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Dodatek č. 1 Smlouvy o úvěru ze dne 3.7.2020 navyšující úvěrový rámec o 40 mil. Kč na 110 mil. Kč.	6.5. 2021

DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar, s.r.o.

Popis transakce (v tis. Kč)	Datum uzavření
Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem 29 mil. Kč.	1. 3. 2021



13.1. Osoby ovládané

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

Název společnosti:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	038 56 658
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. (dne 14.10.2021 změna názvu na DOMOPLAN - investiční 12, s.r.o.)
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	043 03 202
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	028 90 763
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	026 79 663
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	029 07 496
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	043 45 568
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK



Název společnosti:	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	155 46 071
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	015 92 653
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.
Sídlo společnosti:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, 602 00 Brno
IČO:	276 66 999
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK

Název společnosti:	DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o.
Sídlo společnosti:	Příční 120/12, Zábřovice, 602 00 Brno
IČO:	018 62 600
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na ZK



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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva	0	0	0	0
Pohledávky za bankami z toho:	0	0	0	0
naběhlé úroky	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	218 277	307 351	3 819	521 809
naběhlé úroky	24 639	13 857	1 533	36 963
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	45 000	0	0	45 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	646 790	137 686	0	784 476
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Celkem aktiva	934 706	458 894	5 352	1 388 248
Pasiva	0	0	0	0
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	0
Celkem pasiva	0	0	0	0



13.2. Osoby ovládající

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

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

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

14. Významné události po datu účetní závěrky

COVID-19

V druhé polovině roku 2021 Fond nezaznamenal v souvislosti s pandemií onemocnění COVID 19 žádné problémy v projektové činnosti. Podařilo se připravit další projekty v brněnských Zábřovicích, ve středočeském kraji byla zahájena výstavba rezidence Na Mariánské cestě a byl zahájen prodej bytů rezidence Starý Pivovar.

Dne 12.8.2021 bylo realizováno postoupení a novace pohledávek za společností Rezidence Sedmikráskov s.r.o. v objemu 12,1 mil. Kč na vysoce úročený úvěr.

Dne 27.8.2021 byl změněn statut fondu v podobě doplnění jednorázové odměny až 3 % z výše realizované investice (hodnoty splaceného úpisu investičních akcií), v případě dohody o jednorázovém poplatku za investici s třetí stranou.

Dne 21.9.2021 byl proveden zápis zpětné fúze dceřiné společnosti DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. a její dceřiné společnosti Rezidence Sedmikráskov s.r.o., která je nositelem developerského projektu, do obchodního rejstříku. Rozhodný den fúze byl 1.1.2021.

Dne 29.9.2021 proběhla prolongace přijatého úvěru od AVANT - Česká pole 2015 otevřený podílový fond v objemu 10 mil. Kč. Nová doba splatnosti 30.9.2022.

Dne 30.9.2021 dceřiná společnost fondu DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. splatila jednoletý bankovní úvěr poskytnutý v objemu 100 mil. Kč. V rámci přípravy realizace developerského projektu jej nahradila bankovním úvěrem s nižší úrokovou sazbou od jiného bankovního ústavu.

Ke dni 30.9.2021 došlo ke vzniku zástavního práva k obchodnímu podílu DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o. z důvodu zajištění bankovního úvěru poskytovaného této společnosti za účelem financování developerského projektu.

K 1. 10. 2021 došlo ke změně sídla Fondu na Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle.

Ke dni 16.10.2021 došlo ke vzniku zástavního práva k obchodnímu podílu DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o. z důvodu zajištění bankovního úvěru poskytovaného této společnosti za účelem financování developerského projektu.

Dne 19.10.2021 fond poskytl úvěr do společnosti DOMOPLAN - Investiční 12, s.r.o. (předchozí název Apartmány Filipovice s.r.o.) v objemu 54,5 mil. Kč za účelem financování akvizice obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., která je nositelem developerského projektu, a pohledávek za touto společností.



Příloha mezitímní účetní závěrky k 30. 06. 2021 (v tis. Kč)

Dne 28.12.2021 fond investoval 60 mil. Kč do úpisu Prioritních investičních akcií fondu Bohunická brána SICAV, a.s.

Dne 29.12.2021 fond navýšil úvěrový rámec poskytovaný dceřiné společnosti DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o. o částku 30 mil. Kč.

V roce 2022 fond plánuje realizovat developerské projekty Na Mariánské cestě, Pekárenský dvůr, Bytový dům Žižkova a Rezidence Starý pivovar prostřednictvím projektových fondů. Záměr je spojen s převodem majoritních obchodních podílů ve společnostech DOMOPLAN - Na Mariánské cestě, s.r.o., DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o., DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o. a DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. na jednotlivé projektové fondy, přičemž fond bude pokračovat ve financování developerských projektů prostřednictvím podřízených úvěrů vedle bankovního developerského financování a v projektových fondech bude držet minoritní majtkové podíly.

Sestaveno dne: 21. 2. 2022



Ing. Miroslav Šváb

zmocněný zástupce

AVANT investiční společnost, a.s.



ZPRÁVA AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
o ověření mezeitímní účetní závěrky fondu
DOMOPLAN investiční fond s proměnným
základním kapitálem, a. s.
k 30. 6. 2021**

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

počet stran: 4



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky je určena akcionářům fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené mezitímní 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 30. 6. 2021, výkazu zisku a ztráty k 30. 6. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu k 30. 6. 2021 a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této mezitímní účetní závěrky.

Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 30. 6. 2021, nákladů, výnosů a výsledku jeho hospodaření k 30. 6. 2021 a přehledu o změnách vlastního kapitálu k 30. 6. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za mezitímní účetní závěrku

Představenstvo Fondu odpovídá za sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



Při sestavování mezitímní účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mezitímní účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní 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 mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé mezitímní 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 mezitímní 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 uvedlo v příloze mezitímní účetní závěrky Fondu
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní 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 21. 2. 2022



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

