

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech	6
2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Finanční přehled	9
c) Přehled portfolia	9
d) Významné majetkové účasti	10
e) Přehled výsledků Fondu	13
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	14
g) Zdroje kapitálu	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	17
i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	17
j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	18
k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	18
3. Textová část Výroční zprávy	20
a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	20
b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	20
c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	20
d) Informace o cílech a metodách řízení rizik Fondu, včetně jeho politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty (§ 21 odst. 4 písm. a) ZoÚ)	20
e) Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je Fond vystaven (§ 21 odst. 4 písm. b) ZoÚ)	20
f) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	20
g) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	21
h) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	22
i) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	22
j) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	22

k)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	22
l)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	22
m)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	22
n)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	23
o)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	23
p)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	23
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	24
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	25
5.	Přílohy	26
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	27
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	28
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	29
a)	Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	29
b)	Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK	29
c)	Způsob a prostředky ovládnání	30
d)	Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	30
e)	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	32
f)	Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	34
g)	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)	34
9.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	36

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů

Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019
Následné Účetní období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Číselné údaje a informace dle ust. § 118 odst. 4 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle 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.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem Účetního období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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



1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	056 70 047
LEI	31570054DB1X9D3X8617
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494
Vznik Fondu	30. 12. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, http://www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Administrátor	AVANT IS

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 290 536 207 Kč (k poslednímu dni Účetního období), z toho:
 100 000 Kč neinvestiční fondový kapitál (zapisovaný základní kapitál)
 290 436 207 Kč investiční fondový kapitál

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno



Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie PIA („Prioritní investiční akcie“):

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT investiční společnost, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043502
Počet akcií ke konci Účetního období	52 690 925 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	31 839 578 ks v objemu 53 300 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Investiční akcie VIA („Výkonnostní investiční akcie“):

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	758 992 649 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	579 828 713 ks v objemu 150 766 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK)

a) Přehled investiční činnosti

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. **Investičním cílem** Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

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

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Navázal na úspěšně nastartované investiční aktivity v posledním čtvrtletí roku 2018 (předchozího účetního období) po delší přípravné fázi od svého vzniku na konci roku 2016.

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

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

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

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

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

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

Formy investování:

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

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

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

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč.



b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	387 766 tis. Kč	0 Kč
Krátkodobá aktiva	113 768 tis. Kč	100 tis. Kč
Aktiva celkem	501 533 tis. Kč	100 tis. Kč

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	290 436 tis. Kč	100 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	164 770 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobé závazky	46 328 tis. Kč	0 tis. Kč
Pasiva celkem	501 533 tis. Kč	100 tis. Kč

Komentář k finančnímu přehledu:

Dlouhodobá aktiva (splatnost nad 1 rok) představují majetkové účasti a poskytnuté úvěry.

Krátkodobá aktiva (splatnost do 1 roku) obsahují vedle zůstatků na účtech banky a obchodníka s cennými papíry také úvěr v celkovém objemu 61 216 tis. Kč vč. úroků, poskytnutý dceřině společnosti, který bude v první polovině roku 2020 prolongován a současně navýšen v souvislosti s realizací připravovaného developerského projektu.

Dlouhodobé závazky představují přijaté nebankovní úvěry, závazek z převodu obchodního podílu a závazky z emisí dluhopisů.

Krátkodobé závazky obsahují, nad rámec závazků z obchodního styku, také závazky z postoupení pohledávek a z úpisů investičních akcií a dluhopisů splatných v následném Účetním období.

Bližší informace ke zdrojům kapitálu jsou uvedeny v odstavci g) Zdroje kapitálu.

c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 1 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	89 632 tis. Kč	501 633 tis. Kč	100 %	+460 %
Peněžní prostředky	16 280 tis. Kč	52 651 tis. Kč	10 %	+223 %
Poskytnuté úvěry	35 951 tis. Kč	158 522 tis. Kč	32 %	+341 %
Majetkové účasti	33 201 tis. Kč	290 460 tis. Kč	58 %	+775 %
Nemovitosti	0 Kč	0 Kč	0 %	0 %
Ostatní majetek	4 200 tis. Kč	0 Kč	1 %	---

Komentář k přehledu portfolia

V souladu s předpokládaným vývojem, avizovaným ve výroční zprávě za předchozí Účetní období, Fond významným způsobem navýšil objem kapitálu, se kterým pracuje. Možná rizika se naopak nenaplnila.

Fond v Účetním období pokračoval v dynamickém růstu své investiční činnosti. Výsledkem bylo více než zpětinásobení objemu jeho celkových aktiv, čímž Fond navázal na aktivaci své investiční činnosti v posledním čtvrtletí předchozího Účetního období. Aktivace následovala po delší přípravné fázi, která se týkala postupného zpřesňování investiční strategie Fondu, trvající od jeho vzniku na konci roku 2016.

Obhospodařovatel v souladu s aktivizací Fondu realizoval v Účetním období na jeho účet řadu transakcí. Financoval projektové i cílové společnosti a celkově investoval 325,8 mil. Kč do 7 projektů. Významnější z nich představovaly odkupy pohledávek v celkovém objemu 62,4 mil. Kč a pořízení obchodních podílů ve 4 společnostech za celkovou sumu 202,8 mil. Kč. Fond také poskytl úvěr 60,5 mil. Kč svázaný s akvizicí jedné z cílových společností. Fond také cílové společnosti financoval.

Odkupy pohledávek – Fond pořídil pohledávky za společnostmi DOMOPLAN – **Apartmány Lesní stráně**, s.r.o., DOMOPLAN – **Bytový dům Žižkova**, s.r.o., DOMOPLAN – **Rezidence Starý pivovar**, s.r.o., DOMOPLAN – **Apartmány Filipovice** s.r.o., **Hotel Stará Pošta**, s.r.o. a DOMOPLAN – **Rezidence Hvězdová** s.r.o.

Kapitálové vstupy – Fond převzal 100% kontrolu nad společností DOMOPLAN – **Apartmány Lesní stráně**, s.r.o., DOMOPLAN – **Bytový dům Žižkova**, s.r.o. a DOMOPLAN – **Rezidence Starý Pivovar**, s.r.o. V rámci akvizice 100 % obchodního podílu ve společnosti FROTTA CZECH, s.r.o. (developerský projekt **Pekárenský dvůr**) získal Fond v Účetním období 80% podíl. Podmínky pro nabytí zbylých 20 % byly splněny v lednu následného Účetního období a Fond získal 100% kontrolu nad projektem.

Bližší informace k realizaci projektů jsou uvedeny v odstavci d) Významné majetkové účasti.

V účetním období probíhala příprava akvizice společnosti DOMOPLAN – **Rezidence Hvězdová** s.r.o. Předpoklad dokončení transakce je v následném účetním období. Základní informace k projektu jsou v odstavci k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu.

Vedle růstu objemu majetkových účastí i poskytnutých úvěrů došlo k poměrně vysokému nárůstu objemu peněžních prostředků na bankovních účtech v posledních dvou měsících Účetního období. Tento růst souvisel s dokončením probíhající akvizice jednoho z developerských projektů a přípravou dalších investic pro následující Účetní období.

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

d) Významné majetkové účasti

DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.

- Lokalita Filipovice, severní svahy pohoří Jeseníky
- Umístění hned vedle lanovky Skiareálu Filipovice a v blízkosti dalších populárních sportovních center (Červenohorské sedlo, Praděd, Ramzová, Petříkov a Ostružná) dělají z apartmánů Filipovice atraktivní místo pro aktivní odpočinek po celý rok. Součástí každého domu je úschovna lyží či kol a sauna.
- Projekt výstavby horských apartmánů s 24 apartmánovými jednotkami.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Stavba zahájena před 15 měsíci.
- Dokončení výstavby v dubnu 2020.
- Předpoklad kolaudace v dubnu 2020 (kolaudační souhlas vydán po Účetním období k 22.4.2020).
- Tržby 81,5 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – prodáno.



Apartmány Filipovice / Filipovice, Jeseníky

Hotel Stará Pošta, s.r.o.

Horský resort Stará pošta / Filipovice, Jeseníky

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

- Projekt aparthotelu a výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.10.2018 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby ve 2Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 240 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – projektování.

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

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



Horský resort Lesní stráně / Ramzová, Jeseníky

- Projekt výstavby horských apartmánů.
- Nabytí 100% podílu 31.1.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q2020.
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.
- Očekávané tržby 170 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – podáno na sjednocené územní a stavební řízení.

FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)



Rezidence Pekárenský dvůr / Bratislavská, Brno

- Lokalita Brno – Zábřovice.
- V areálu někdejších Dělnických pekáren Fond plánuje uprostřed historické zástavby, a v bezprostřední blízkosti centra Brna, v brněnském kontextu ojedinělý projekt rezidenčního bydlení se soukromou zahradou. Lokalita brněnských Zábřovic patřila za první republiky k nejlepším obytným čtvrtím.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 80% podílu 26.11.2019 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Nabytí 20% podílu 17.1.2020 (rozhodný den); 24.9.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 3Q2020.
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 870 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – zahájeno stavební řízení za účelem získání stavební povolení.

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.

- Lokalita Brno – Žabovřesky.
- V jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit vyroste bytový dům Žižkova. Její předností je lepší dostupnost centra města a blízkost přírodního a rekreačního areálu na Kraví hoře a řady sportovišť.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 30.8.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 1Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 470 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – vydané územní rozhodnutí.



Bytový dům Žižkova / Žižkova, Brno

DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.



Residence Starý Pivovar / Kollárova, Brno

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt v klidné části Králova Pole a v sousedství příjemného parku s dětským hřištěm. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 31.7.2019 (smlouva).
- Předpoklad zahájení stavby 1Q2021.
- Plánovaná doba výstavby 18 měsíců.
- Očekávané tržby 330 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – vydáno územní rozhodnutí (vydáno po konci Účetního období, k datu 30.3.2020).

e) Přehled výsledků Fondu

Ze zveřejněného výkazu Výkaz zisku a ztráty (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji:

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z poskytnutých úvěrů	6 189 tis. Kč	0 Kč
Zisk nebo ztráta z finančních operací	360 tis. Kč	0 Kč
HV po zdanění	-56 tis. Kč	0 Kč

Komentář k přehledu výsledků

Fond vygeneroval v Účetním období mírnou ztrátu. Hospodářský výsledek je ovlivněn dynamickým růstem investiční činnosti Fondu, kdy jsou výnosy z investic generovány s časovým zpožděním, přičemž náklady vznikají bez časové prodlevy. Jde o důsledky charakteru investiční činnosti Fondu a způsobu generování jeho výkonnosti.

Konkrétně na straně nákladové došlo významnému meziročnímu růstu nákladů správních o 1 722 tis. Kč a úrokových o 2 723 tis. Kč. Navýšení správních nákladů bylo zejména spojeno s otestováním alternativního zdroje financování prostřednictvím malé emise dluhopisů. Účelem bylo nalezení vhodných parametrů dluhopisového programu připravovaného pro následná účetní období. Od programu si Obhospodařovatel slibuje zlevnění zdrojů financování a alternativu k bankovnímu financování v případě ekonomického poklesu či krize. Navýšení úrokových nákladů bylo spojeno zejména s přijatými úvěry za účelem akvizice developerských projektů.

Na straně výnosové došlo k výraznému nárůstu úrokových výnosů o 3 481 tis. Kč. Kladný vliv na výkonnost fondu měly také oceňovací rozdíly z přepočtu kapitálových účastí v objemu 40 051 tis. Kč, které reflektují vývoj jednotlivých developerských projektů v čase. Jsou však zohledněny pouze ve změnách NAV (Vlastního kapitálu) v Rozvaze a v průběhu výstavby projektu se ve Výkazu zisku a ztrát neprojeví. Zisk z projektů se ve Výkazu zisků a ztrát projeví až na konci developerského projektu. V případě realizace prostřednictvím projektových společností je projev v podobě zisku z prodeje kapitálové účasti, nebo příjmu z dividend. V případě realizace developmentu přímo ve Fondu se zisk projeví přímo. V současné době vlastní Fond projekty pouze nepřímo prostřednictvím projektových společností.

Předpokládaný časový horizont realizace projektů je uveden v odstavci k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu.

Informace k NAV Fondu jsou uvedeny v odstavci f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatele

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna v %
NAV Fondu	48 378 tis. Kč	290 436 tis. Kč	+500 %
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0 %
Nové investice	50 500 tis. Kč	215 266 tis. Kč	+326 %
Ukončené investice (odkupy)	0 Kč	0 Kč	0 %
Čistý zisk (EAT)	1 136 tis. Kč	-56 tis. Kč	---
Hodnota PIA	1,0327 Kč	1,0951 Kč	+6 %
Hodnota VIA	0,2614 Kč	0,3066 Kč	+17 %
Poměr fondového kapitálu PIA na NAV	3 %	20 %	+567 %
Poměr fondového kapitálu VIA na NAV	97 %	80 %	-17 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	152 %	156 %	+3 %
Pákový efekt standardní závazkovou metodou	185 %	173 %	-6 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu společnosti ve smyslu §164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku společnosti z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky společnosti se jedná o položku 30. na str.14.

NAV Fondu je z 80 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (VIA) a z 20 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (PIA). Výše fondového kapitálu VIA (objem NAV příslušející VIA) je významná pro akcionáře PIA s ohledem na jeho charakter, kdy je v případě výkonnosti PIA nižší než 6 % p.a. redistribuován ve prospěch fondového kapitálu PIA za účelem dosažení minimální výkonnosti PIA ve výši 6 % p.a., a to až do jejího vyčerpání.

Nárůst objemu NAV byl tažen zejména novými investicemi do VIA ze strany zakladatele fondu v objemu 150 766 tis. Kč a výnosy z přecenění majetku ve výši 40 051 tis. Kč.

Z nových investic v celkovém objemu 215 266 tis. Kč byly finanční prostředky ve výši 31 200 tis. Kč připsány na účet Fondu v posledním měsíci Účetního období. Jsou evidovány jako závazky na účtu ostatních pasiv a v následném účetním období budou po emisi PIA převedeny do NAV Fondu. K obdobné situaci došlo i v předchozím Účetním období, kdy z celkových nových investic v objemu 50 500 tis. Kč bylo v posledním měsíci připsáno na účet Fondu 20 mil. Kč rovněž za účelem emise PIA. Objem NAV byl po jejich emisi navýšen ve stávajícím Účetním období.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 1000 % Fondového kapitálu. Pákový efekt Fondu metodou hrubé hodnoty aktiv dosáhl 156 % a dle standardní závazkové metody dosáhl 173 %.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.



Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí fondu a celkovým NAV fondu z investiční činnosti. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	290 436 tis. Kč	100 tis. Kč
Dlouhodobé závazky	164 770 tis. Kč	0 Kč
Dlouhodobé zdroje celkem	455 206 tis. Kč	0 Kč

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	46 328 tis. Kč	0 Kč

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky (Ostatní pasiva) a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

V rámci své investiční strategie Fond plánuje projekty a jejich financování tak, aby zajistil jejich kontinuální tok v rámci svého majetku (v různých fázích vývoje, a to od vytipování vhodných cílových akvizic, přes jejich získání, přípravu projektu, jeho optimalizaci, realizaci výstavby až po finalizaci a monetizaci) a zajistil tak kontinuální Cash-Flow z dlouhodobého pohledu.

Přijaté úvěry a dluhové cenné papíry Fond využívá jako sekundární a překlenovací zdroje.

Dlouhodobé závazky představují zejména dva přijaté nebankovní úvěry v celkovém objemu 112 360 tis. Kč. První ve výši jistiny 10 000 tis. Kč se splatností v roce 2021 a druhý v objemu načerpané jistiny 3 930 tis. euro, z celkově poskytnutých 4 300 tis. euro, a se splatností v roce 2022. Další významnější položkou je závazek z převodu obchodního podílu v objemu 30 000 tis. Kč, splatný v roce 2021, a závazky z emise dluhopisu DOMO.LIST01 5,00/22 v objemu jistiny 1 550 tis. Kč a nové emise dluhopisu DOMOPLAN 5,8 %/22 v objemu jistiny 20 860 tis. Kč. Dluhopis DOMOPLAN 5,8 %/22 v celkovém objemu 24 000 tis. Kč byl z 87 % upsán v běžném Účetním období a k datu zpracování účetní závěrky je plně upsán.

Krátkodobé závazky zahrnují převážně závazky z úpisu investičních akcií v objemu 31 200 tis. Kč na konci účetního období, závazek z postoupení pohledávek 9 650 tis. Kč a závazky z dluhopisů DOMO.LIST02 4,50/20 v objemu jistiny 1 750 tis. Kč, které jsou již k datu zpracování účetní závěrky řádně splaceny.

Na úrovni projektových společností využívá Fond bankovních zdrojů financování. Předpokladem je 70% financování projektů bankou za 30% účasti Fondu v podobě poskytování podřízených úvěrů a příplatků mimo základní kapitál do projektové společnosti.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami a obchodníkem s cennými papíry) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu a účtu Fondu u obchodníka s cennými papíry. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) investiční kapitál celkem	48 378 tis. Kč	290 436 tis. Kč
Základní zapisovaný kapitál (neinvestiční)	100 tis. Kč	100 tis. Kč
Kapitálové fondy	41 450 tis. Kč	245 516 tis. Kč
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	0 Kč	0 Kč
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	-1 524 tis. Kč	-388 tis. Kč
Zisk nebo ztráta za účetní období	1 136 tis. Kč	-56 tis. Kč

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů

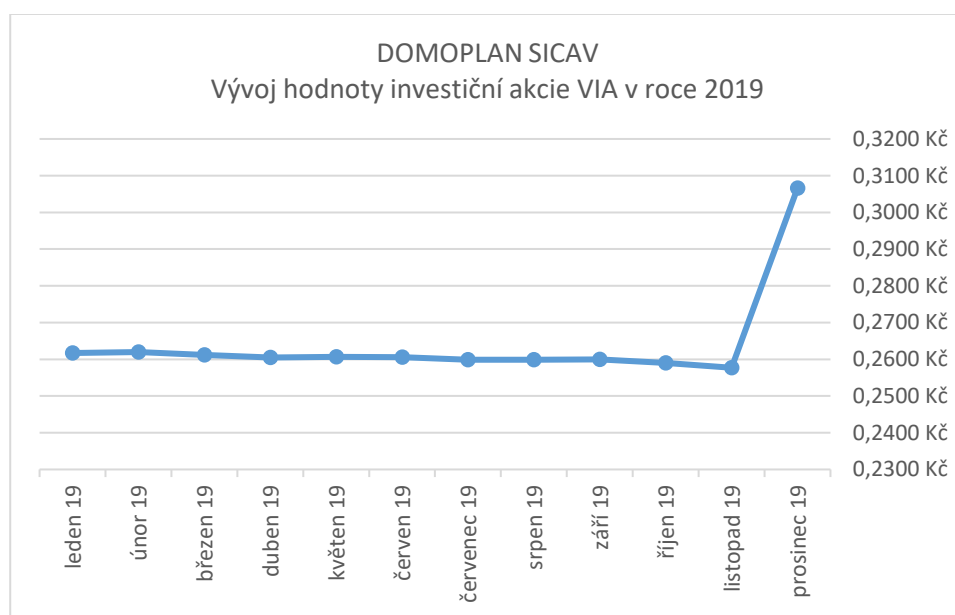
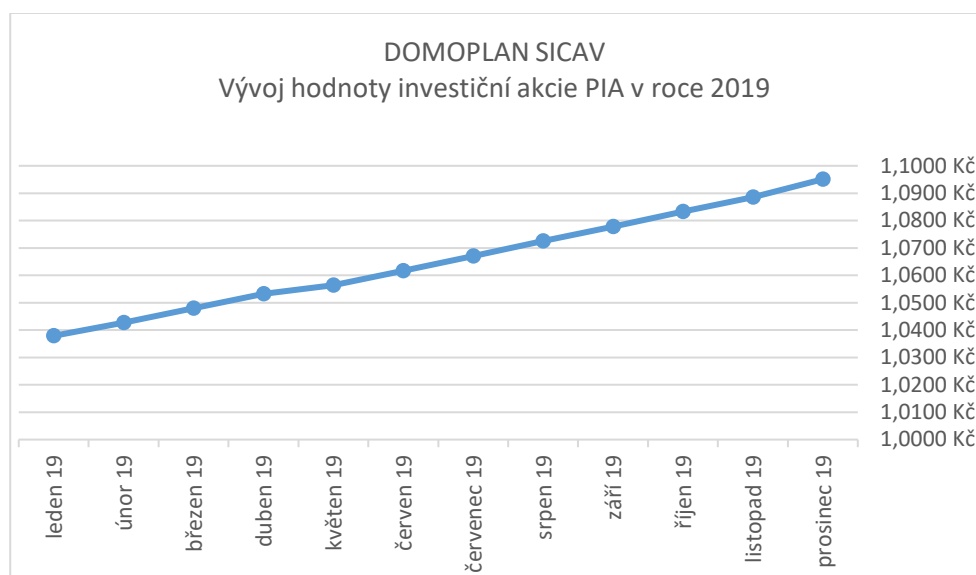
Cenný papír	Stav k 31. 12. 2018	Stav k 31. 12. 2019
Vlastní (fondový) investiční kapitál celkem	48 378 tis. Kč	290 436 tis. Kč
Zakladatelské akcie	1,0000 Kč	1,0000 Kč
Prioritní investiční akcie (PIA)	1,0327 Kč	1,0951 Kč
Výkonnostní investiční akcie (VIA)	0,2614 Kč	0,3066 Kč

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie 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. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

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



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

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

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

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

Došlo ke splnění podmínek pro nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti FROTTA CZECH, s.r.o. a doplatku pořizovací ceny. Získáním zbývajících 20 % obchodního podílu Fond získal v lednu 2020 plnou kontrolu nad developerským projektem Pekárenský dvůr. V té souvislosti byla společnost k 14.2.2020 přejmenována na DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.

Fondu vznikla pohledávka za společností RC EUROPE, a.s. ve výši 2,8 mil. Kč z titulu nároku na odškodnění za porušení podmínek akviziční smlouvy v souvislosti s nabytím obchodního podílu ve společnosti FROTTA CZECH, s.r.o. V době zpracování účetní závěrky probíhá jednání za účelem mimosoudního vyrovnání.

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

Na počátku následného Účetního období došlo ke změně v osobě depozitáře Fondu. Novým depozitářem je společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 070 020, sídlo Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

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

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

Fond dokončil projekt DOMOPLAN – **Apartmány Filipovice**, jehož kolaudace proběhla v dubnu 2020 (následně Účetní období).

Fond rovněž plánuje realizaci akvizice obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – **Rezidence Hvězdová**, která byla připravována na přelomu roku 2019 a 2020.

- Lokalita Brno – Zábrdovice.
- Nadstandardně prosvětlené a zároveň energeticky úsporné byty v projektu, který se stane přirozenou součástí nového městského parku a nabídne svým obyvatelům příležitost k relaxaci i aktivnímu odpočinku v docházkové vzdálenosti městského centra.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu ve 2Q2020.
- Předpoklad zahájení stavby ve 2Q2020.
- Plánovaná doba výstavby 16 měsíců.
- Očekávané tržby 205 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – stavební povolení vydáno v březnu 2020, finalizace bankovního financování, start výstavby.



Rezidence Hvězdová / Hvězdová, Brno

V projektech DOMOPLAN **Apartmány Lesní stráně** a DOMOPLAN – **Pekárenský dvůr** Fond očekává zahájení výstavby ve druhém pololetí roku 2020.

Mezi své plánované investiční cíle Fond zařadil akvizici developerského projektu a obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – **Rezidence Příčnín**, s.r.o. s očekávanými výnosy přesahující 160 mil. Kč. Akvizice projektu je očekávána v prvním pololetí roku 2020.

Předpokládaný časový horizont realizace projektů:

	zahájení	1Q20	2Q20	3Q20	4Q20	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	dokončení
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	X-18													IV-20
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	VI-20													X-21
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	VIII-20													XII-21
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	VIII-20													VIII-22
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova s.r.o.	III-21													IX-22
DOMOPLAN - Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	III-21													IX-22
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	VI-21													XII-22
DOMOPLAN - Rezidence Příčnín, s.r.o.	VI-21													XII-22

Fond nadále plánuje upisovat primárně Prioritní investiční akcie. Poté, co obhospodařovatel otestoval možnosti získávání finančních prostředků pro Fond prostřednictvím drobných emisí dluhopisů, připravuje pro následné Účetní období větší emisi v předpokládaném objemu 300 až 500 mil. Kč. Záměrem Fondu je mít k dispozici alternativní zdroj financování, který umožní případné snížení nákladů na finanční zdroje.

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

V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2020 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu roku 2020 bude Fond čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude omezovat tato rizika zejména kapitálovými vstupy do financovaných společností za účelem jejich 100% ovládnutí. Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

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

V průběhu roku 2020 bude také významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

d) Informace o cílech a metodách řízení rizik Fondu, včetně jeho politiky pro zajištění všech hlavních typů plánovaných transakcí, u kterých se použijí zajišťovací deriváty (§ 21 odst. 4 písm. a) ZoÚ)

Fond nepoužívá zajišťovací deriváty.

e) Informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti, kterým je Fond vystaven (§ 21 odst. 4 písm. b) ZoÚ)

Fond je vystaven kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond tato rizika omezuje zejména kapitálovými vstupy do financovaných společností za účelem jejich 100% ovládní. Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Přijatý úvěr v měně euro implikuje možnost projevu kurzového rizika.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Fond pokračoval ve financování společností se svojí kapitálovou účastí, a to formou poskytování úvěrů a příplatků do kapitálových fondů, i financování cílových společností připravovaných pro převzetí.

Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv a smluv o úvěru:

- DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. – Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu z 31.1.2019.
- DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o. – Smlouva o převodu obchodního podílu z 30.8.2019 a navazující dokumentace.
- DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o. – Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu z 31.7.2019 a navazující dokumentace.
- FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) – Akviziční smlouva z 24.9.2019 a navazující dokumentace.

- FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) – Dohoda o postoupení smlouvy o úvěru z 24.9.2019.
- FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) – Převodní smlouva FROTTA CZECH A z 24.9.2019.
- FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) – Převodní smlouva FROTTA CZECH B z 24.9.2019.
- Hotel Stará Pošta, s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek z 31.1.2019 a návazné dokumenty.
- Hotel Stará Pošta, s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek z 31.7.2019 a návazné dokumenty.
- DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek z 24.6.2019 a návazné dokumenty.
- DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek z 28.6.2019 a návazné dokumenty.
- DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek 31.7.2019 a návazné dokumenty.
- DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. – Smlouva o postoupení pohledávek z 31.7.2019 a návazné dokumenty.
- DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o. – 2x Smlouva o postoupení pohledávek z 22.10.2019 a návazné dokumenty.
- FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) – Smlouva o úvěru z 24.9.2019.
- Residence Hvězdová s.r.o. – Smlouva o úvěru z 22.10.2019.

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

- Emise dluhopisů DOMOPLAN 5,8/22 v celkovém objemu 24 mil. Kč – emisní podmínky ze dne 30.9.2019.
- Smlouvy o úvěru s AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. – smlouva ze dne 22.10.2019.
- Smlouvy o úvěru s AVANT investiční společnost, a.s. jednající vlastním jménem na účet AVANT-Česká pole 2015 otevřený podílový fond – smlouva ze dne 30.9.2019.

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

Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje:	Datum narození: 30.6.1973, bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	Po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty.



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

Název	Československá obchodní banka, a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, 150 57
Výkon činnosti deponitáře pro Fond	celé Účetní období

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

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Úplata obhospodařovateli	946 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	363 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	3 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	Fond nemá hlavního podpůrce
Úplata auditora	73 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Správa nemovitostí	0 tis. Kč
Opravy majetku	0 tis. Kč
Právní a notářské služby	129 tis. Kč
Poradenství a konzultace	57 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 703 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	1 tis. Kč

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

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

V průběhu Účetního období došlo k jedné změně statutu Fondu, a to ke dni 30.8.2019, a došlo k následujícím podstatným změnám:

- Administrátor je nově oprávněn pověřit jiného výkonem jednotlivých činností, které zahrnuje administrace Fondu. Současně došlo k jejich vymezení.
 - Fond může přijmout úvěr či zápůjčku i v jiné měně než v CZK, přičemž částka přijatá v jiné měně bude přepočtena na měnu v CZK kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni rozhodného období.
 - Snížení minimální výše investice jednoho akcionáře a upřesnění měnového kurzu při investici v jiné měně než v CZK.
 - Zkrácení lhůt při uplatňování výstupních poplatků spojených s odkupy investičních akcií.
 - Upřesnění odměny Administrátora, pokud investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií.
 - Úprava úplaty Investiční společnosti za administraci fondu za prosinec 2019.
- p) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Zaměstnanci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i pověření zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro

odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

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

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

Pevná složka odměn	761 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	46
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- Statutární ředitel a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	83 tis. Kč
Počet příjemců	4
Odměny ostatních zaměstnanců	678 tis. Kč
Počet příjemců	42

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

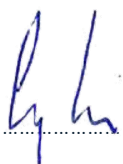
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 24. 4. 2020

Podpis:



.....



5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., k 31. 12. 2019

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

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Identifikační číslo: 056 70 047

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2019, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019, podrozvahy k 31. 12. 2019 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 37. přílohy účetní závěrky popisující významné události po datu účetní závěrky. Vedení Fondu posoudilo ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad opatření souvisejících s epidemií nemoci COVID-19. Na základě tohoto posouzení nemají tyto skutečnosti vliv na účetní závěrku k 31. 12. 2019, lze důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu. Lze tedy předpokládat, že může dojít k významnému dopadu těchto skutečností na účetní závěrku k 31. 12. 2020. V současné době však nelze vyhodnotit, jak významný tento dopad může být. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

V Praze dne 15. 4. 2020



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

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

Subjekt: DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 056 70 047
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. duben 2020
 Rozhodné období: 1.1.2019 - 31.12.2019

ROZVAHA

ke dni 31.12.2019

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
Aktiva celkem (Σ)		501 533		501 533	100	501 633	89 632
1 Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2 Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) ostatní							
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	5	48 030		48 030	100	48 130	16 280
v tom: a) splatné na požádání		48 030		48 030	100	48 130	16 280
b) ostatní pohledávky							
4 Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)		158 522		158 522		158 522	35 951
v tom: a) splatné na požádání							
b) ostatní pohledávky		158 522		158 522		158 522	35 951
5 Dluhové cenné papíry (Σ)							
v tom: a) vydané vládními institucemi							
b) vydané ostatními osobami							
6 Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
v tom: a) akcie							
b) podílové listy							
c) ostatní podíly							
7 Účasti s podstatným vlivem (Σ)							
z toho: v bankách							
8 Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)		290 460		290 460		290 460	33 201
z toho: v bankách							
9 Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
z toho: a) zřizovací výdaje							
b) goodwill							
c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10 Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11 Ostatní aktiva		4 521		4 521		4 521	4 200
12 Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13 Náklady a příjmy příštích období							



	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	Pasiva celkem (Σ)		501 533	100	501 633	89 632
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		112 360		112 360	69
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky		112 360		112 360	69
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)		24 591		24 591	3 432
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		24 591		24 591	3 432
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva	6	74 146		74 146	37 593
5	Výnosy a výdaje příštích období					
6	Rezervy (Σ)					60
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně					60
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky					
	Cizí zdroje celkem		211 097		211 097	
8	Základní kapitál (Σ)	7		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy		245 516		245 516	41 450
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		45 364		45 364	7 316
	z toho: a) z majetku a závazků					
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí		47 752		47 752	7 701
	d) ostatní		-2 388		-2 388	-385
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-388		-388	-1 524
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		-56		-56	1 136
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)		290 436	100	290 536	48 478

Sestaveno dne:	24.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Mgr. Ing. Ondřej Píeran, CFA Pověřený zmocněnec



Subjekt: DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 056 70 047
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech
 vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. duben 2020
 Rozhodné období: 1.1.2019 - 31.12.2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce	Od začátku do konce	Od začátku do	Od začátku do	
		rozhodného období	rozhodného období	konce rozhodného období	konce minulého rozhodného období	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (€)	4.	6 189		6 189	2 709
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		165		165	
	b) úroky z ostatních aktiv		6 024		6 024	2 709
2	Náklady na úroky a podobné náklady (€)	4.	2 948		2 948	225
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů		455		455	156
	b) úroky z ostatních aktiv		2 493		2 493	69
3	Výnosy z akcií a podílů (€)					
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem					
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem					
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů					
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.				15
5	Náklady na poplatky a provize	5.	534		534	42
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.	360		360	200
7	Ostatní provozní výnosy					
8	Ostatní provozní náklady					
9	Správní náklady (€)	8.	3 183		3 183	1 461
	v tom: a) náklady na zaměstnance (€)					
	z toho: aa) mzdy a platy					
	ab) sociální a zdravotní pojištění					
	ac) ostatní sociální náklady					
	b) ostatní správní náklady		3 183		3 183	1 461
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku					
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (€)					
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
16	Rozpuštění ostatních rezerv					
17	Tvorba a použití ostatních rezerv					
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-116		-116	1 196
20	Mimořádné výnosy					
21	Mimořádné náklady					
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Daň z příjmu		-60		-60	60
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-56		-56	1 136

Sestaveno dne:	24.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA Pověřený zmocněnec



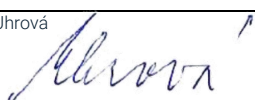
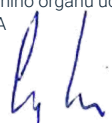
Subjekt: DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Identifikační číslo: 056 70 047
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
 fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. duben 2020
 Rozhodné období: 1.1.2019 - 31.12.2019

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31.12.2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky		
2	Poskytnuté zástavy		
3	Pohledávky ze spotových operací		
4	Pohledávky z pevných termínových operací		
5	Pohledávky z opcí		
6	Odepsané pohledávky		
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení		
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11	89 632
9	Přijaté přísliby a záruky		
10	Přijaté zástavy a zajištění		
11	Závazky ze spotových operací		
12	Závazky z pevných termínových operací		
13	Závazky z opcí		
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení		
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování		

Sestaveno dne:	24.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA Pověřený zmocněnec
		



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

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

Identifikační číslo: 056 70 047

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

Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. duben 2020

Rozhodné období: 1.1.2019 - 31.12.2019

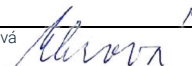
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni 31.12.2019

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	100	0	0	0	10 550	0	-1 524	9 126
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	7 316	0	7 316
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 136	1 136
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	30 500	0	0	30 500
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	400	0	0	400
Zůstatek k 31. 12. 2018	100	0	0	0	41 450	7 316	-388	48 478

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2019	100	0	0	0	41 450	7 316	-388	48 478
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	0	0	38 048	0	38 048
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-56	-56
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	204 066	0	0	204 066
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	0	0	0	245 516	45 364	-444	290 536

Sestaveno dne:	24.04.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Jana Uhrová		Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA Pověřený zmocněnec



1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Investiční fond byl dne 14. 12. 2016 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 12. 2016.

Předmět podnikání společnosti

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

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

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými i nepřímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie.

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

Název Fondu:

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

Sídlo:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín 186 00 Praha 8

IČ: 056 70 047

Základní kapitál: 100 tis. Kč

Akcie: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

K převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti.

Statutární orgán – představenstvo a dozorčí rada k 31. prosinci 2019:

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec	od 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA pověřený zmocněnec	od 23. 8. 2018



Společnost zastupuje představenstvo, které je jednočlenné. Je-li členem představenstva právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude člena představenstva a tím i společnost zastupovat. Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady

PhDr. Tomáš Vavřík

od 23. 8. 2018

Změny provedené v obchodním rejstříku v roce 2019:

Sídlo: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno

vymazáno 23. května 2019

K 31. 12. 2019 byl vlastníkem společnosti Tomáš Vavřík (100 % zakladatelských akcií).

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

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

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

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

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

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 Zákona shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo 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 na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z bankovních vkladů, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, uzavřené dne 18. 1. 2017.



V průběhu roku 2019 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Tato účetní závěrka je řádná za účetní období 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 (dále též „účetní období“).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držенých do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

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

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

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

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současné hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek

ca) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

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

Fond může na základě investiční strategie určené svým statutem investovat do aktiv následujícího druhu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

Počáteční ocenění

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

Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty



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

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

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

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

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

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

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

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

(d) Ostatní aktiva

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

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

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



(f) 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 fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu mimořádné účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

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

k) Cenné papíry vydávané fondem

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

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

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

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

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	6 024	2 709
z dluhových cenných papírů	165	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-2 493	-69
z dluhových cenných papírů	-455	-156
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	3 241	2 484

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

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2019	2018
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
ostatní	0	15
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	-240	-25
ostatní	-294	-17
Celkem	-534	-27

Náklady na poplatky a provize ostatní, jsou ve sledovaném období tvořeny především náklady související s přijatým úvěrem ve výši 256 tis. Kč a bankovními poplatky ve výši 20 tis. Kč. Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy. Výnosy z poplatků z operací s cennými papíry fond neneviduje. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2019	2018
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	360	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	0	200
Celkem	360	200

Fond evidoval ve sledovaném období zisk kurzových rozdílů 360 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

Fond ve sledovaném období nevykazoval ostatní provozní náklady a výnosy.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval v této účetní závěrce za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2019	2018
Náklady na daňové poradenství	42	0
Právní a notářské služby	129	176
Odměna za výkon funkce	946	729
Služby depozitáře	363	363
Ostatní správní náklady	1 703	193
Celkem	3 183	1 461

Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 946 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 25 tis. Kč a příslušná výše DPH, za každý započatý měsíc její platnosti. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 363 tis. Kč.

Jako ostatní správní náklady jsou vykázány především náklady spojené s emisí dluhopisů ve výši 1 450 tis. Kč.



Mzdy a odměny zaměstnanců

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

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

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy Fond neevidoval.

11. POKLADNA

Fond ve sledovaném období neevidoval pokladnu.

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2019	2018
Zůstatky na běžných účtech – investiční	48 030	16 180
Zůstatky na kapitálových účtech – neinvestiční	100	100
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	48 130	16 280

Fond evidoval ve sledovaném období pohledávky za bankami (zůstatky na účtech).

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	61 216	0
Splatné od 1 roku do 5 let	48 751	10 859
Splatné nad 5 let	48 555	25 092
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	158 522	35 951

Největší pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů:

Dlužník	Poskytnutý úvěr	Úrok	Celkem
Domoplan - Apartmány Filipovice s.r.o.	11 230	1 524	12 754
Domoplan - Bytový dům Žižkova s.r.o.	16 528	2 219	18 747
Domoplan - Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	13 498	3 040	16 538
Domoplan – Apartmány Lesní stráně s.r.o.	4 239	150	4 389
Hotel Stará Pošta s.r.o.	8 000	881	8 881
Domoplan – Rezidence Hvězdová s.r.o.	17 500	397	17 897
Domoplan – Pekárenský dvůr s.r.o. (FROTTA CZECH s.r.o.)	60 500	736	61 236
Domoplan – Pekárenský dvůr s.r.o. (FROTTA CZECH s.r.o.)	17 408	692	18 100
Celkem	148 903	9 619	158 522

Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	2019	2018
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond neevidoval ve sledovaném období nakoupené dluhové cenné papíry.

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	2019	2018
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	290 460	33 201
Celkem	290 460	33 201

Fond vlastnil k 31. 12. 2019 podíly ve společnostech, které působí v České republice. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

Přehled rozhodujícího vlivu k 31. 12. 2019, v tis. Kč:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
31.10.2018	04303202	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o.	100%	4 500	6 300	5 121	15 921
31.10.2018	03856658	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100%	21 000	-	2 275	23 275
31.1.2019	02890763	Domoplan – Lesní stráně,s.r.o.	100%	10 000	1 400	1 032	12 432
24.9.2019	04345568	Domoplan Pekárenský dvůr, s.r.o.	80%	22 042	-	31 532	53 574
30.8.2019	02679663	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	100%	109 668	-	5 707	115 375
31.7.2019	02907496	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	100%	61 098	6 700	2 085	69 883
Celkem				228 308	14 400	47 752	290 460

16. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý nehmotný majetek.

17. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý hmotný majetek.

18. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	2019	2018
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	4 521	4 200
Celkem	4 521	4 200

Fond ve sledovaném období evidoval 4 521 tis. Kč jako pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

19. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období neevidoval náklady a příjmy příštího období.



20. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči bankám.

21. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	2019	2018
Přijaté úvěry a zápůjčky	112 360	
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	112 360	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	69
Celkem	112 360	69

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

22. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	2019	2018
Emitované dluhové cenné papíry	24 591	3 432
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	24 591	3 432

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 3 432 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

Fond evidoval ve sledovaném období 3 typy dluhopisů. Jedná se o DOMOLIST015,00/22, DOMOLIST02 4,5/20 a DOMO.LIST1 5,80/22.

Dluhopisy DOMO.LIST02 4,50/20 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 4,50 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2019 činí 1 750 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 50 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 79 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 10. 3. 2020.

Dluhopisy DOMO.LIST01 5,00/22 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2019 činí 1 550 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 50 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 77 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 10. 2. 2022.

Dluhopisy DOMOPLAN 5,80/22 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5,80 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2019 činí 20 860 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 299 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 1. 10. 2022.



23. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	2019	2018
Závazky za dodavateli	854	106
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům	70 850	36 956
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	2 388	385
Dohadné položky pasivní	47	146
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	7	0
Celkem	74 146	37 593

Fond k 31. 12. 2019 nevykazoval žádné závazky po splatnosti.

Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 31 200 tis. Kč, dále závazky z postoupených pohledávek ve výši 9 650 tis. Kč a závazek z převodu obchodního podílu Domoplan - Bytový dům Žižkova ve výši 30 000 tis. Kč.

Dohadné položky pasivní představují k 31. 12. 2019 dohadné položky na auditorské služby ve výši 42 tis. Kč a náklady na provize ve výši 4 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční části činnosti fondu.

24. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Fond ve sledovaném období neevidoval výnosy příštích období ani výdaje příštích období.

25. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval odpis pohledávek, netvořil rezervy.

26. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval žádné podřízené závazky.

27. ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Fond ve sledovaném účetním období neevidoval závazky kryté zástavním právem.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond vydal 30. 12. 2016 zakladatelské akcie v počtu kusů 100 000 ks o jmenovité hodnotě 1,- Kč. K 31. 12. 2019 vykazoval Fond základní kapitál ve výši 100 tis. Kč. Zapsaný základní kapitál je splacený v plné výši.



Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií fondu bylo zahájeno na základě veřejných výzev ze dne 23. 1. 2017, 18. 12. 2017 a 19. 3. 2018. K prvnímu úpisu investičních akcií došlo dne 2. 2. 2017. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 245 516 tis. Kč.

Počet vydaných akcií typu PIA 52 690 925 ks
Počet vydaných akcií typu VIA 758 992 649 ks

29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond ve sledovaném období vykázal ztrátu ve výši 56 tis. Kč. Fond eviduje neuhrazenou ztrátu z předchozího období ve výši 1 136 tis. Kč.

30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2019	100	0	41 450	7 316	-388	48 478
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	38 048	0	38 048
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	-56	-56
Emise akcií	0	0	204 066	0	0	204 066
Ostatní (příplatek do KF)			0			
Zůstatek k 31. 12. 2019	100	0	245 516	45 364	-444	290 536

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Fond eviduje oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů na reálnou hodnotu ve výši 47 752 tis. Kč. Z oceňovacích rozdíků byl vypočten odložený daňový závazek ve výši 2 388 tis. Kč.

32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2019	2018
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-56	1 195
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitelné náklady	-	6
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	-56	1 202
Daň vypočtená při použití sazby 5%	0	60



33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Ve sledovaném účetním období eviduje fond odložený daňový závazek z oceňovacích rozdílů podílů ve výši 2 388 tis. Kč.

34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	2019	2018
Aktiva	501 633	89 632
Celkem	501 633	89 632

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

35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Řízení rizik

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotoví analýzu ekonomické výhodnosti obchodu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve Statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace fondu mají největší význam rizika:

Tržní riziko

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

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

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

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

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

K datu vytvoření řádné účetní uzávěrky fond disponoval dostatečnou likviditou.



Riziko vypořádání

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

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

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

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

Riziko zrušení Fondu

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

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1 250 000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

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

36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Pan PhDr. Tomáš Vavřík postoupil na Fond pohledávky, ze kterých vznikl ke dni 31. 12. 2019 závazek z převodu obchodních podílů ve výši 39 650 tis. Kč. Z toho závazek 30 000 tis. Kč je splatný v roce 2021 a 9 650 tis. Kč je do splatnosti.

37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů fondu.

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

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019

(v celých tis. Kč)

38. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném účetním období neproběhly žádné opravy minulých let.

Sestaveno dne: 24. 4. 2020



Mgr. Ing. Ondřej Pieran CFA
pověřený zmocněnec



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

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

Osoba ovládanáOvládaná osoba: **DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: 056 70 047

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

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládajícíOsoba ovládající: **PhDr. Tomáš Vavřík**

Dat. nar.: 8. 6. 1975

Bytem: Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno

Způsob ovládaní přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

Společnost	IČ	Podíl
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	038 56 658	100 %
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	043 03 202	100 %
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100 %
FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) (80% podíl platí ke konci Účetního období, tj. k 31.12.2019)	043 45 568	80 %

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

Společnost	IČ	Podíl
DOMOPLAN, a.s.	051 01 077	100 %
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67 %
DOMOPLAN – Bytový dům Pixel, s.r.o.	027 05 222	100 %
DOMOPLAN – Filipovické louky, s.r.o.	048 76 172	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	078 90 753	100 %
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	015 92 653	100 %
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	033 35 216	100 %

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

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

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

Společnosti DOMOPLAN – Bytový dům Pixel, s.r.o., DOMOPLAN – Filipovické louky, s.r.o., DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o. a DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. jsou společnostmi, jejichž podnikatelská činnost je v souladu s investiční strategií fondu a je pravděpodobné, že se stanou předmětem akvizice ze strany fondu.

c) Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	31.1.2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.01.2019	Úvěr	Úrok
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	31.01.2019	-	-
Hotel Stará Pošta, s.r.o., Československá obchodní banka, a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	01.02.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	24.06.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24.06.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	24.06.2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek, úvěru, a příplatku mimo ZK	24.06.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	28.06.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	24.07.2019	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. Equa Bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	30.07.2019	-	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31.07.2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek z příplatku a úvěru	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	31.07.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31.07.2019	Úvěr	Úrok

DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31.07.2019	Příplatek	-
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek proti pohledávkám z příplatku mimo ZK společnosti a čerpání úvěru	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení ceny postoupených pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o. a pohledávky z převodu obchodního podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	31.07.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	31.7.2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30.8.2019	VIA a kupní cena	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení ceny za převod obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30.9.2019	-	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení výměnné hodnoty obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	30.9.2019	-	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22.10.2019	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22.10.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.10.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	22.10.2019	-	-
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	13.12.2019	Úvěr	Úrok

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	31.5.2017	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.5.2017	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31.5.2017	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	23.3.2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23.3.2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23.3.2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	23.3.2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23.3.2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23.3.2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu podílu	23.3.2018	VIA	Podíl
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o., Equa bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	27.8.2018	Podřízení pohledávky	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	20.9.2018	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do fondového kapitálu	20.9.2018	–	Příplatek
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a příplatku	20.9.2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu v DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	31.10.2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu v Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.10.2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	04.12.2018	Podíl	Kupní cena
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	31.01.2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31.01.2019	Kupní cena	Pohledávka
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.01.2019	Úvěr	Úrok

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

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31.07.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	31.07.2019	-	-
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	31.7.2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30.8.2019	VIA a kupní cena	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení ceny za převod obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30.9.2019	-	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení výměnné hodnoty obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	30.9.2019	-	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22.10.2019	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22.10.2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.10.2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	22.10.2019	-	-
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	13.12.2019	Úvěr	Úrok

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

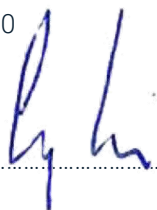
Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 3. 2020

Podpis:



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k 31. 12. 2019 (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na účtech	48 130	48 130
úvěr DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	11 230	12 754
úvěr DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně s.r.o.	4 239	4 389
úvěr DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	16 528	18 747
úvěr DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	13 498	16 538
úvěr DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	17 500	17 897
úvěr Hotel Stará Pošta s.r.o.	8 000	8 881
úvěr FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	60 500	61 216
Postoupená úvěrová pohledávka za FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	17 408	18 100
Obchodní podíl Hotel Stará Pošta, s.r.o.	21 000	23 275
Obchodní podíl DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	10 800	15 921
Obchodní podíl DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	11 400	12 432
Obchodní podíl DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	109 668	115 375
Obchodní podíl DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	67 798	69 883
Obchodní podíl FROTTA CZECH, s.r.o. (nově DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.)	22 042	53 574