

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 01. 01. 2021 do 31. 12. 2021

Obsah

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

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

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČO	056 70 047
LEI	31570054DB1X9D3X8617
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494
Vznik Fondu	30. 12. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, www.avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 377 928 005 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	100 000 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1 377 828 005 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

Investiční akcie PIA („Prioritní investiční akcie“)

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

Investiční akcie VIA („Výkonnostní investiční akcie“)

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

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formy investování:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	1 774 191 tis. Kč	0 tis. Kč
Krátkodobá aktiva	133 271 tis. Kč	100 tis. Kč
Aktiva celkem	1 907 462 tis. Kč	100 tis. Kč

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

c) Přehled portfolia

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

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

Komentář k přehledu portfolia

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

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

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

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

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

Významné majetkové účasti

Hotel Stará Pošta, s.r.o.

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

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

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

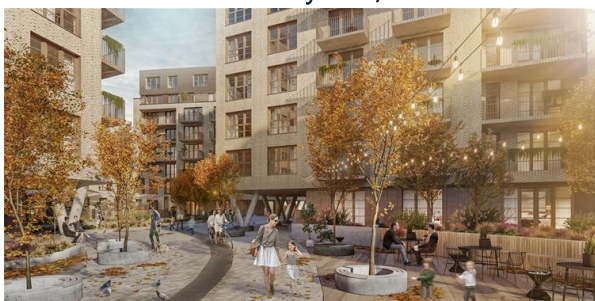
- Lokalita Ramzová – Ostružná / Jeseníky
- Klidné místo obklopené lesy, zároveň však v těsném sousedství populárního lyžařského střediska Ramzová a necelý kilometr od centra obce Ostružná, nabízí ideální podmínky pro relaxaci i aktivní dovolenou v kterémkoli ročním období. Apartmány Lesní stráně Fond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



Horský resort Lesní stráně / Ramzová, Jeseníky

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

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.



Rezidence Pekárenský dvůr / Bratislavská, Brno

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

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.

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



Rezidence Žižkova / Žižkova, Brno

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



Rezidence Starý pivovar / Kollárova, Brno

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt v klidné části Králova Pole a v sousedství příjemného parku s dětským hřištěm. Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy.
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek.
- Nabytí 100% podílu 31. 7. 2019 (smlouva).
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců.
- Očekávané tržby 478 mil. Kč bez DPH.
- Aktuální stav – ve výstavbě.

DOMOPLAN – Rezidence Přiční, s.r.o.

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



Bytový dům Přiční 14 / Přiční, Brno

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



Bytový dům Příční 12 / Příční, Brno

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

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.

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



Reziidenční komplex Brandýs nad Labem

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



Apartmány Bukovka

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

DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.

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



Nová Líšeň / Trnkova, Brno

DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.



Rezidence Hvězdová / Hvězdová, Brno

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

d) Přehled výsledků Fondu

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

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

Komentář k přehledu výsledků

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

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

e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Hlavní finanční ukazatelé

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

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

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

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

f) Zdroje kapitálu

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

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

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

Komentář ke zdrojům financování

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

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

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

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

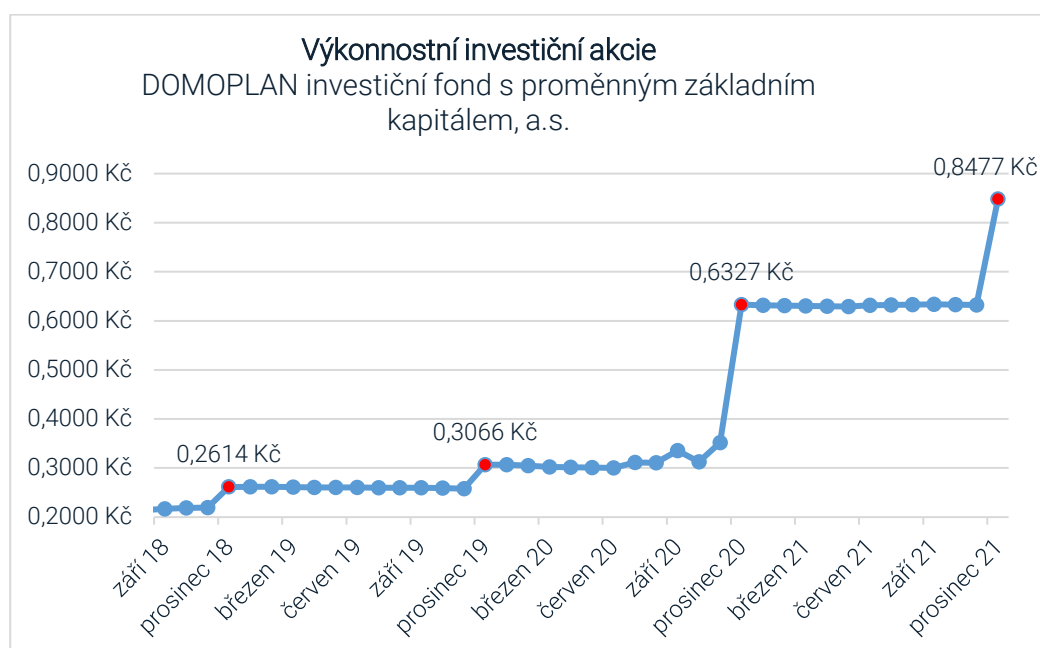
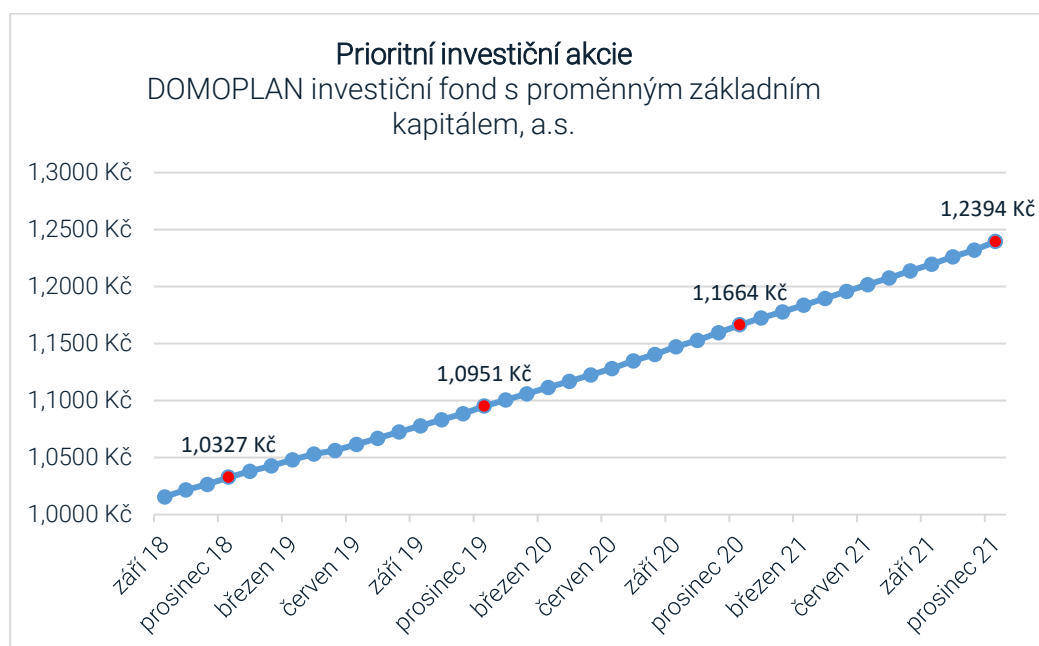
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Provedené změny v obchodním rejstříku:

1. 1. 2022 vymazán zmocněný zástupce Mgr. Robert Robek

1. 1. 2022 zapsán zmocněný zástupce Ing. Miroslav Šváb

Vliv pandemie COVID-19

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

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

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

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

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že i přes níže komentovaný dopad na jednu z projektových společností fondu není u Fondu ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky, jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

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

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

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

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

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

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

Předpokládaný časový horizont realizace developerských projektů:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Charakter Fondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Fond je v pokračující růstové fázi a vedle běžných příjmů získává likviditu úpisem investičních akcií a dluhopisů. Běžné příjmy získává prodejem aktiv, inkasem dividend z majetkových účastí a z úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

3. Textová část Výroční zprávy

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení:	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje:	Datum narození: 30. 6. 1973, 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, od roku 2018 se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou private equity fondů.	

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Představenstvo a dozorčí rada,
- Ředitelé správy majetku.

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

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

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 29. 4. 2021

Podpis:



5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)



Příloha č. 1 – Zpráva auditora



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31. 12. 2021

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

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

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

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

Identifikační číslo: 056 70 047

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

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

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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



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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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



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

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

V Praze dne 29. 04. 2022



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



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





Účetní závěrka Fondu

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

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

Obsah

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

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

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

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

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



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

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

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

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

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

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

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

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2021

(v tisících Kč)

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

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

ŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

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

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

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

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

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

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

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2021:

Statutární orgán:

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

Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek zmocněný zástupce	od 03. 09. 2021
-----------------------------	--	-----------------

Dozorčí rada:

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

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární orgán – představenstvo:

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

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

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

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

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

2. Výchozí data pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31.12.2021, za účetní období od 1.1.2021 do 31. 12. 2021(dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

Deriváty

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

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

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 12 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy z dividend

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

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. 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 drženího na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

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

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

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

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

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

5. Změny účetních metod

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) IAS32 Finanční nástroje – vykazování

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

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

Klasifikace zakladatelských akcií nemá žádný dopad na Fond.

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

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

Z výše uvedeného plynou následující úpravy spojené s implementací IFRS:

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

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

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

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

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

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2021	2020
Zůstatky na běžných účtech	93 524	62 912
Celkem	93 524	62 912

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

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

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

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

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

7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

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

7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2021

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

K 31. 12. 2020

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

Přehled podstatného vlivu:

K 31. 12. 2021

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

K 31. 12. 2020

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

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

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

7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

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

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2021	2020
Ostatní	869	2 137
Celkem	869	2 137

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

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

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2021	2020
Náklady příštích období	2 811	434
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	2 811	434

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

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

7.8. Závazky za nebankovními subjekty

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

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

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

7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

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

7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2021	2020
Emitované dluhové cenné papíry	80 695	34 084
Celkem	80 695	34 084

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

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

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

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

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

7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

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

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

7.10. Ostatní pasiva

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

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

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

7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

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

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2021	2020
Rezerva na daně	913	0
Celkem	913	0

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

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

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

7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.12.1. Obdoba kapitálových fondů

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

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

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

7.12.2. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

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

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

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

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

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

7.13. Základní kapitál

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

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

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

8.2. Čistý úrokový výnos

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

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

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

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

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

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

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

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

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

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

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

8.5. Správní náklady

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

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

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

8.6. Splatná daň z příjmů

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

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

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

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

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

8.7. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

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

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

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2021	2020
Hodnoty předané k obhospodařování	1 907 462	975 550
Celkem	1 907 462	975 550

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

11. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

11.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

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

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

11.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

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

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

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

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

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

Analýza citlivosti

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

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

11.3.26. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

12. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

12.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Rok 2021

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

Rok 2020

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

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

V průběhu let 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům.

12.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

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

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

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

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

12.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

12.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

12.3.2. Ocenění cenných papírů**výnosovým způsobem**

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

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

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

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

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

12.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

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

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

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

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

13. Transakce se spřízněnými osobami

13.1. Osoby ovládané

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

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

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

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

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

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

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

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

13.2. Osoby ovládající

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

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

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

14. Významné události po datu účetní závěrky

Vliv pandemie COVID-19

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

Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

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

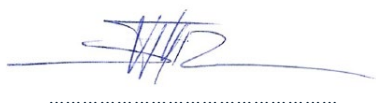
Hlavní zdroje rizik způsobené válečným konfliktem:

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

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

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

Sestaveno dne: 29. 4. 2022



Ing. Miroslav Šváb

zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

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

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

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

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

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

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

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané ovládanou osobou

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

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

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

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

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

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

Ostatní ovládané osoby s přímým vztahem k ovládané osobě nejsou.

c) Způsob a prostředky ovládání

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 31. 3. 2021

Podpis:



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

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

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