

# DOMOPLAN

## Přehled dluhopisů k 30.06.2021

DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (tis. Kč)

Číslo účtu	Název účtu	Počátek k období k 1.1.2021	Počátek k datu od	Obrat MD	Obrat D	Stav k 30.06.2021 (Počátek + obrat)
522120	Dluhopisy - DOMO.LIST01 5,00/22	-1,550,000.00	-1,550,000.00	0.00	0.00	-1,550,000.00
522121	Dluhopisy - AÚV DOMO.LIST01 5,00/22	-68,884.48	-68,884.48	77,500.00	38,749.38	-30,133.86
522124	Dluhopisy - DOMOPLAN 5,80/22	-24,000,000.00	-24,000,000.00	0.00	0.00	-24,000,000.00
522125	Dluhopisy - AÚV DOMOPLAN 5,80/22	-344,133.00	-344,133.00	0.00	696,000.00	-1,040,133.00
522126	Dluhopisy - DOMOPLAN 5,60/2025	-8,060,000.00	-8,060,000.00	0.00	32,780,000.00	-40,840,000.00
522127	Dluhopisy - AÚV DOMOPLAN 5,60/2025	-61,441.38	-61,441.38	495,600.00	745,472.41	-311,313.79
522998	Dluhopisy - změna reálné hodnoty (zisk/ztráta)	0.00	0.00	1,096,087.00	224,511.00	871,576.00
<b>výše dluhopisů k 30.06.2021</b>						<b>-66,900,004.65</b>

## Přehled poskytnutých úvěrů k 30.06.2021

Číslo účtu	Název účtu	Počátek k období k 1.1.2021	Počátek k datu od	Obrat MD	Obrat D	Stav k 30.06.2021 (Počátek + obrat)	celkový dluh
213043	Úvěr DOMOPLAN, a.s. - jistina	0.00	0.00	67,800,000.00	0.00	67,800,000.00	68,632,134.25
213044	Úvěr DOMOPLAN, a.s. - úrok	0.00	0.00	832,134.25	0.00	832,134.25	
213301	Úvěr Apartmány Lesní stráně - jistina	11,238,500.00	11,238,500.00	0.00	0.00	11,238,500.00	12,869,189.20
213302	Úvěr Apartmány Lesní stráně - úrok	961,921.50	961,921.50	668,767.70	0.00	1,630,689.20	
213397	Úvěr Hotel Stará Pošta - jistina	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	10,319,779.90
213398	Úvěr Hotel Stará Pošta - úrok	1,843,725.30	1,843,725.30	476,054.60	0.00	2,319,779.90	
213443	Úvěr Pekárenský dvůr (FROTTA CZECH, s.r.o.) - jistina	120,531,364.17	120,531,364.17	34,953,972.31	2,285,992.21	153,199,344.27	173,322,753.93
213444	Úvěr Pekárenský dvůr (FROTTA CZECH, s.r.o.) - úrok	12,271,287.65	12,271,287.65	8,239,309.82	387,187.81	20,123,409.66	
213660	Úvěr Residence Příční - jistina	16,292,000.00	16,292,000.00	879,127.50	0.00	17,171,127.50	17,684,850.10
213661	Úvěr Residence Příční - úrok	385,651.70	385,651.70	1,007,198.40	879,127.50	513,722.60	
213847	Úvěr Nová Líšeň s.r.o. - jistina	0.00	0.00	3,120,000.00	0.00	3,120,000.00	3,133,334.79
213848	Úvěr Nová Líšeň s.r.o. - úroky	0.00	0.00	13,334.79	0.00	13,334.79	
213849	Úvěr Na Mariánské cestě, s.r.o. - jistina	0.00	0.00	225,273,776.06	0.00	225,273,776.06	225,347,838.67
213850	Úvěr Na Mariánské cestě, s.r.o. - úroky	0.00	0.00	74,062.61	0.00	74,062.61	
214055	Úvěr Bytový dům Žižkova - jistina	17,378,000.00	17,378,000.00	0.00	0.00	17,378,000.00	22,667,916.14
214056	Úvěr Bytový dům Žižkova - úroky	4,255,805.94	4,255,805.94	1,034,110.20	0.00	5,289,916.14	
214057	Úvěr Residence Starý pivovar - jistina	20,198,000.00	20,198,000.00	29,266,958.90	0.00	49,464,958.90	56,462,912.77
214058	Úvěr Residence Starý pivovar - úroky	4,920,431.33	4,920,431.33	2,344,481.44	266,958.90	6,997,953.87	
<b>výše úvěrů k 30.06.2021</b>						<b>590,440,709.75</b>	

úroková sazba u všech úvěrů 12 % p.a.

## Přehled ocenění nemovitostí k 30.6.2021

Účetní hodnota nemovitosti	Nemovitost tržní hodnota
----------------------------	--------------------------

Hotel Stará Pošta	15,413,000.00	38,000,000.00	Švancarová k 31.12.2020	LV č. 60 pro k.ú. Domašov u Jeseníka
Apartmány Filipovice (1 byt - jako zásoby)	1,837,000.00	1,883,000.00	Novák k 31.12.2020	LV č. 1089 pro k.ú. Bělá pod Pradědem
Domoplan - Lesní stráně, s.r.o	2,410,000.00	30,651,000.00	Novák k 31.12.2020	LV č. 231 pro k.ú. Ostružná, Jeseník
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova	25,269,000.00	201,050,000.00	Novák k 31.12.2020	parc. č. 886 pro k.ú. Veveří, Brno
DOMOPLAN - Residence Starý Pivovar	31,171,000.00	95,363,000.00	Novák k 31.12.2020	parc. č. 592/1 pro k.ú. Královo Pole, Brno
Domoplan Pekárenský dvůr	37,050,000.00	203,047,000.00	Novák k 31.12.2020	parc. č. 14/1 pro k.ú. Zábřovice, Brno
DOMOPLAN - Residence Příční	20,011,000.00	38,102,000.00	Novák k 31.12.2020	parc. č. 505 pro k.ú. Zábřovice, Brno
DOMOPLAN - Residence Příční 12	1,744,000.00	51,403,000.00	Novák k 31.12.2020	parc. č. 503 pro k.ú. Zábřovice, Brno
Domoplan - Residence Hvězdová	11,906,000.00	71,575,000.00	Novák k 31.7.2020	LV č. 1331 pro k.ú. Zábřovice, Brno
Domoplan - Nová Líšeň	3,307,000.00	20,446,000.00	Švancarová k 28.2.2021	LV č. 13073, k.ú. Brno - Líšeň
Domoplan Na Mariánské cestě	100,454,606.15	332,000,000.00	BNP Paribas k 5.3.2021	LV 9274 v k.ú. Brandýs nad Labem
<b>Celkem</b>		<b>1,083,520,000.00</b>		

**Bod 4.4.2.5. a Bod 4.4.2.7.**

Datum	Název společnosti	IČO	plánované IRR (Bod 4.4.2.5.)	Velikost obchodního podílu [%]	Hodnota majetkové účasti k 31.12.2020	Hodnota nemovitosti v aktivech fondu (přímo či nepřímo) k 30.06.2020 (popř. k 31.12.2020)	List vlastnictví	Obec	Katastrální území	Termín zahájení výstavby	Očekávaný termín kolaudace	Plánované datum prodeje nemovitosti	Komentář o aktuálním stavu projektu
10/31/2018	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o..	4303202	>12,00%	100%	6,221,000	1,883,000	LV č. 1089	Filipovice	Bělá pod Pradědem	dokončeno	zkolaudováno	prodáno	
10/31/2018	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	3856658	>12,00%	100%	23,595,000	38,000,000	LV č. 60	Domašov	Domašov u Jeseníka	duben 2023	říjen 2024	duben 2023	Dokončena studie, od 11/2021 bude zahájeno zpracování projektové dokumentace pro územní řízení
1/31/2019	Domoplan – Lesní stráně, s.r.o	2890763	>12,00%	100%	30,070,000	30,651,000	LV č. 231	Ostružná	Ostružná, Jeseník	leden 2021	září 2024	leden 2021	Znovu zahájeno sloučené Územní a stavební řízení, probíhá, předpoklad nabytí právní moci v průběhu 01/2022
8/30/2019	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	2679663	>12,00%	100%	201,712,000	201,050,000	LV č. 836	Brno	Veveří - Brno	červen 2022	prosinec 2023	červen 2022	Probíhá zpracování projektové dokumentace pro podání žádosti o vyjádření ke stavebnímu povolení, výběr standardů, studie interiéru
7/31/2019	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	2907496	>12,00%	100%	97,027,000	95,363,000	LV č. 3786	Brno	Královo pole - Brno	listopad 2021	březen 2023	únor 2022	Čeká se na nabytí právní moci stavebního povolení, dokončuje se zpracování realizační dokumentace, výkazu výměr, chystá se výběr dodavatele
9/24/2019	Domoplan Pékárenský dvůr, s.r.o.	4345568	>12,00%	100%	201,861,000	203,047,000	LV č. 225	Brno	Zábrdovice - Brno	únor 2021	září 2023	již je v prodeji od února 2021	Probíhá realizace, dokončeno zajištění stavební jámy a okolních objektů, probíhá pilotáž, zemní práce, zpracovává se realizační dokumentace, od 11/2021 budou zahájeny železobetonové konstrukce
11/9/2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	1592653	>12,00%	100%	34,570,000	38,102,000	LV č. 3799	Brno	Zábrdovice - Brno	červen 2022	říjen 2023	červen 2022	Probíhá stavební řízení, bude zahájeno zpracování realizační dokumentace, určení standardů, studie interiéru
12/11/2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.	15546071	>12,00%	100%	51,734,000	51,403,000	LV č. 241	Brno	Zábrdovice - Brno	říjen 2022	únor 2024	říjen 2022	Probíhá územní řízení, stanoviska jsou všechna kladná. Zároveň podána žádost o povolení bouracích prací
9/24/2019	Domoplan - Rezidence Hvězdová s.r.o.	7890753	>12,00%	15%	45,000,000	10,736,250	LV č. 1331	Brno	Zábrdovice - Brno	dokončuje se	leden 2022	prodáno	pozn.: prodán 85% obchodní podíl v projektové společnosti. Po kolaudaci bude prodán zbývající 15% obchodní podíl.
6/17/2021	Domoplan – Nová Líšeň s.r.o.	27666999	>12,00%	100%	20,000,000	20,446,000	LV č. 13073	Brno	Líšeň - Brno	duben 2022	duben 2023	duben 2022	Probíhá stavební řízení, probíhá zpracování realizační dokumentace, následně bude zpracován výkaz výměr pro výběrové řízení generálního dodavatele
6/11/2020	Domoplan Na Mariánské cestě, s.r.o.	1862600	>12,00%	100%	117,685,938	332,000,000	LV č. 9274	Brandýs nad Labem	Brandýs nad Labem	březen 2022	březen 2025	listopad 2021	Čeká se na nabytí právní moci stavebního povolení, zahájeny práce na realizační dokumentaci staveb, dokončena studie interiéru, exteriéru, určení standardy, je zpracována dokumentace hrubých terénních úprav
<b>Celkem</b>					<b>829,475,938</b>	<b>1,022,681,250</b>							

## **Emisní podmínky Dluhopisů DOMOPLAN 5,8%/22**

v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do =24.000.000 Kč; splatných v roce 2022; ISIN CZ0003523235

Nedojde k těmto změnám struktury kapitálu Emitenta:

a) Nedojde ke snížení podílu celkové jmenovité hodnoty výkonnostních investičních akcií Emitenta pod 15 (patnáct) % z bilanční sumy Emitenta.

b) Nedojde k překročení podílu 70 % cizích zdrojů n a bilanční sumě Emitenta. Pro vyloučení pochybností a pro účely tohoto závazku se za vlastní kapitál považuje pouze součet jmenovitých hodnot vydaných zakladatelských a investičních (výkonnostních + prioritních) akcií akumulovaného výsledku hospodaření.

	920,380,759	počet vydaných akcií VIA
	0.6315	fondový kapitál na 1 akcii typu VIA
	581,220,449	fondový kapitál VIA
	1,559,479,821	aktiva = bilanční suma
<b>1. kovenant</b>	<b>37%</b>	<b>výpočet (FK VIA/bilanční suma) je OK, když hodnota akcií VIA neklesne pod 15 %</b>

	614,750,356	Cizí zdroje (CZ)
<b>2. kovenant</b>	<b>39%</b>	<b>výpočet (CZ/aktiva) je OK, když CZ nebude více než 70%</b>

## **Emisní podmínky Dluhopisů DOMOPLAN 5,60/2025**

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč; splatné v roce 2025; ISIN CZ0003528341

V Emisních podmínkách se však Emitent zavázal, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, minimální podíl vlastního kapitálu Emitenta vycházející z účetní závěrky Emitenta vůči odhadní tržní hodnotě nemovitostí, které přímo či nepřímo skrze Dceřiné společnosti v dané době vlastní, neklesne pod 20 %, zároveň v poměru k bilanční sumě Emitenta bude tvořit vlastní kapitál vycházející z účetní závěrky Emitenta minimálně 10 % a v případě, že předmětné nemovitosti prodá, tak hodnota vlastního kapitálu vůči bilanční sumě vycházející z účetní závěrky Emitenta neklesne pod 20 %, přičemž vlastní kapitál pro tento účel je vypočten jako součet aktuální hodnoty Fondového kapitálu PIA a VIA Eminentu.

<b>Bod 4.4.2.2.</b>	944,616,290	Vlastní kapitál pro účely koventu = fondový kapitál PIA + VIA
	1,022,681,250	Hodnota nemovitostí v aktivech Emitenta vlastněná nepřímo prostřednictvím majetkových účastí, nebo přímo.
<b>1. kovenant</b>	<b>92%</b>	<b>výpočet (FK/hodnota nemovitostí) je OK, když VK neklesne pod 20 %</b>
	<b>20%</b>	<b>limit 1 části covenantu</b>

	1,559,479,821	aktiva = bilanční suma
	<b>61%</b>	<b>výpočet (FK/aktiva) je OK =&gt; VK neklesne pod 10 %</b>
	<b>10%</b>	<b>limit 2 části covenantu</b>
		<b>Covenant je OK ( 61 %)</b>

Pokud dojde k prodeji nemovitostí, neklesne tento kovenant pod 20 %

	<b>61%</b>	<b>výpočet (FK/aktiva) je OK =&gt; VK neklesne pod 10 %</b>
	<b>20%</b>	<b>limit covenantu</b>
		<b>Covenant je OK ( 61 %)</b>

### **Poměr hodnoty PIA/VIA**

**Emitent se zavazuje, že poměr hodnoty VIA vůči PIA neklesne pod 20% (hodnota = fondový kapitál)**

<b>Bod 4.4.2.4.</b>	920,380,759	počet vydaných akcií VIA
	0.6315	Hodnota VIA
	302,426,632	počet vydaných akcií PIA
	1.2016	Hodnota PIA
	581,220,449	fondový kapitál VIA
	363,395,841	fondový kapitál PIA
	<b>61.53%</b>	<b>poměr fondového kapitálu VIA na (PIA + VIA). Poměr je OK, když poměr hodnoty (fondového kapitálu) VIA vůči PIA neklesne pod 20 %</b>
	<b>38.47%</b>	<b>poměr fondového kapitálu PIA na (PIA + VIA)</b>