

DOMOPLAN investiční fond s proměnlivým základním kapitálem a.s.

Informace o plnění závazků ke dni 31.12.2021 plynoucích z dluhopisového prospektu ze dne 20.9.2020

4.4.2.1.

Emitent řádně vyplácí výnos a jmenovitou hodnotu dle emisních podmínek jednotlivých dluhopisových emisí, které jsou součástí dluhopisového programu.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.2.

Z posudku, který si emitent nechal vyhotovit od analytické společnosti Comsense analytics ze dne 15.3.2022 vyplývá následující:

Hodnota finančního majetku DOMOPLAN IFPZK v SPV společnostech

Hodnota k 31.12.2021, tis CZK

Projekt	Aktiva hodnota	Dluhy SPV	Hodnota ekvity SPV	Pohledávky za SPV	Celkem expozice
Pekárenský dvůr	649 634	408 530	241 104	246 578	487 682
Bratislavská	34 762		34 762		34 762
Bukovka					
Lesní stráně	25 478	14 185	11 293	13 549	24 842
Nová Líšeň	18 744	3 402	15 342	3 326	18 668
Mariánská cesta	634 166	358 305	275 861	239 186	515 047
Starý pivovar	139 801	62 215	77 586	59 535	137 121
Stará pošta	56 820	18 077	38 743	10 804	49 547
Příční 12	57 426	101	57 325		57 325
Příční 14	73 565	22 421	51 144	18 771	69 915
Žižkova	151 317	40 561	110 756	23 719	134 475
DOMOPLAN a.s.				36 167	36 167
Rezidence Sedmíráskov				9 558	9 558
Apartmány Filipovice			4 500	55 843	60 343
Bohunická Brána			60 000		
Rezidence Hvězdova			6 330		
Celkem	1 841 712	927 797	984 745	717 036	1 635 451

Kromě výše zmíněných projektů, ze kterých je třeba pro stanovení hodnoty majetku k 31.12.2021 odstranit projekt Bukovka, měl DOMOPLAN IFPZK expozici ještě v dalších 5 entitách (DOMOPLAN a.s., Rezidence Sedmíráskov, Apartmány Filipovice, Bohunická brána a Rezidence Hvězdova) prostřednictvím vlastněné ekvitní pozice či úvěrové pohledávky. Hodnoty těchto ekvitních pozic a pohledávek jsme převzali z výroční zprávy DOMOPLAN IFPZK za rok 2021.

Celková hodnota majetkových podílů DOMOPLAN IFPZK byla stanovena na 984 milionů korun, což je hodnota o 109 milionů korun nižší, než jak oceňuje hodnotu svých majetkových podílů DOMOPLAN IFPZK ve výroční zprávě za rok 2021.

Hodnota pohledávek za společnostmi z úvěrových titulů je ve výši 717 milionů korun a je rovna nominální hodnotě dluhů. Vzhledem k tomu, že žádná z pohledávek není ohrožená, tak jsme je převzali v nominální hodnotě. Zpochybněním těchto pohledávek bychom nemohli dospět ke kladné tržní hodnotě obchodních podílů společností.

Celková expozice v projektech ve formě poskytnutých úvěrů a tržní hodnoty majetkových účastí je námi vyčíslena na 1,635 miliardy korun k 31.12.2021.

Zadlužení emitenta a celková tržní finanční pozice

K 31.12.2021 se tržně zpeněžitelný majetek emitenta skládal z

- Hodnoty majetkových účastí ve výši 984,745 milionů korun
- Hodnoty pohledávek z úvěrů ve výši 717,036 milionů korun
- Hotovosti ve výši 93,524 milionu korun
- Ostatní aktiva stanovujeme hodnotou 0

Celkem tržní hodnota majetku = 1 795,305 milionu korun

Cizí zdroje DOMPLAN IFPZK k 31.12.2021 činily:

- Závazky splatné do 1 roku ve výši 233,838 milionu korun
- Závazky splatné nad 1 rok ve výši 295,796 milionu korun

Celkem dluhy = 529,634 milionu korun

Dluhy DOMOPLAN IFPZK /Tržní hodnota majetku DOMOPLAN IFPZK = 29,50 %

Konsolidovaný pohled na finanční pozici

Celková hodnota majetku v SPV:	1 841,712 milionu korun
DOMOPLAN a.s. úvěr:	36,167 milionu korun
Rezidence Sedmíkráskov úvěr:	9,558 milionu korun
Apartmenty Filipovice úvěr:	55,843 milionu korun
Obchodní podíl Apartmány Filipovice:	4,5 milionu korun
Obchodní podíl Bohunická brána:	60,0 milionu korun
Obchodní podíl Rezidence Hvězdova:	6,330 milionu korun
Hotovost DOMOPLAN IFPZK:	93,524 milionu korun
Celkem tržní hodnota majetku konsolidovaně:	2 107,634 milionu korun
Celková hodnota dluhů SPV mimo DOMOPLAN IFPZK:	210,761 milionu korun
Dluhy DOMOPLAN IFPZK:	529,634 milionu korun
Celkem dluhy konsolidovaně:	740,395 milionu korun
Dluhy/Tržní hodnota majetku konsolidovaně:	35,13 %
Povolená hodnota dle 4.4.2.2. Emisních podmínek z 22.9.2020:	80,00 %

DOMOPLAN IFPZK splňuje závazek k 31.12.2021, ke kterému se zavázal v bodě 4.4.2.2. společných emisních podmínek dluhopisového programu.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.3.

Nedošlo ke změně ovládajících osob emitenta.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.4.

Z výroční zprávy Emitenta za rok 2021 vyplývá, že NAV fondu je z 43 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií a 57 % do výkonnostních investičních akcií. Závazek plynoucí z bodu 4.4.2.4. říká, že podíl výkonnostních investičních akcií nesmí klesnout pod poměr 0,2 vůči prioritních investičním akciím. K 31.12.2021 byl tento poměr 1,33.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.5.

Všechny nemovitostní SPV vlastněné emitentem vlastní přímo či skrze dceřinou společnost nemovitosti

Všechny nemovitostní SPV společnosti dodržují poměr maximálního zadlužení do 80 % realizačních nákladů projektů

Očekávané výnosové procento (IRR) je u všech společností kalkulováno na hodnotu vyšší než 10 % na veškeré zdroje SPV společností realizujících projekt.

Očekávané výnosové procento (IRR) je u všech společností kalkulováno na hodnotu vyšší než 12 % na zdroje poskytnuté emitentem SPV společností realizujících projekt.

Hodnoty očekávaného IRR pro jednotlivé projekty Emitenta k 31.12.2021:

Projekt	IRR veškeré zdroje	IRR zdroje emitent
Pekárenský dvůr	21,38%	29,93%
Bratislavská	27,45%	40,52%
Bukovka	13,65%	23,68%
Lesní stráně	12,66%	17,86%
Nová Líšeň	23,08%	49,42%
Mariánská cesta	10,56%	17,32%
Starý pivovar	15,57%	20,68%
Stará pošta	15,79%	19,23%
Příční 12	20,42%	24,02%
Příční 14	20,27%	26,86%
Žižkova	13,23%	16,34%

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.6.

Emitent využívá jako auditora společnost ze seznamu renomovaných auditorů vyjmenovaných v tomto bodě emisních podmínek.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.7.

Emitent k 31.12.2021 vlastnil nemovitosti prostřednictvím společností:

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o., IČ 04345568, LV 225, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., IČ 03629635, LV 1480, katastrální území Mlýnský dvůr

DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o., IČ 02890763, LV 231, katastrální území Ostružná

DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o., IČ 27666999, LV 13073, katastrální území Líšeň

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., IČ 01862600, LV 9274, katastrální území Brandýs nad Labem

DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., IČ 02907496, LV 3786, katastrální území Královo Pole

Hotel Stará Pošta, s.r.o., IČ 03856658, LV 60, katastrální území Domašov u Jeseníka

DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o., IČ 15546071, LV 241, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o., IČ 01592653, LV 3799, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., IČ 02679663, LV 836, katastrální území Veveří

Tržní hodnota vlastněných nemovitostí emitentem k 31.12.2021 stanovená analytickou společností Comsense analytics:

Projekt	Trh pozemek	Uhrazené náklady	Hodnota majetku
Pekárenský dvůr	272 644	232 112	504 756
Bratislavská	34 762		34 762
Bukovka	53 044	5 866	58 910
Lesní stráně	11 544	13 189	24 733
Nová Líšeň	15 342	1 852	17 194
Mariánská cesta	586 378	40 470	626 848
Starý pivovar	94 867	43 622	138 489
Stará pošta	45 699	11 121	56 820
Příční 12	56 130	1 296	57 426
Příční 14	61 529	12 036	73 565
Žižkova	130 484	20 833	151 317
Celkem	1 362 422	382 397	1 744 819

Tis CZK

Aktuální stav projektů z hlediska fáze:

Projekt	Požadovaná marže z tržeb trh					
	Fáze	Basic rate	Fáze	Lokalita	Lokalita	Typ plochy
Pekárenský dvůr	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Bratislavská	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Bukovka	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Lesní stráně	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Nová Líšeň	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Mariánská cesta	E výstavba	15,00%	1,25%	E Středočeský kraj	1,50%	A Čistě rezidenční
Starý pivovar	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Stará pošta	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Příční 12	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Příční 14	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Žižkova	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Celkem						

S SP – se stavebním povolením

Bez SP – bez stavebního povolení, s platným územním rozhodnutím o umístění stavby

Výstavba – probíhající výstavba, s platným stavebním povolením

Očekávané termíny kolaudace a prodeje projektů

Projekt	Očekávaný termín kolaudace
Pekárenský dvůr	2Q 2024
Bratislavská	2Q 2024
Bukovka	3Q 2025
Lesní stráně	3Q 2024
Nová Líšeň	4Q 2023
Mariánská cesta	1Q 2025
Starý pivovar	4Q 2023
Stará pošta	4Q 2024
Příční 12	4Q 2024
Příční 14	3Q 2024
Žižkova	1Q 2024

Očekávaný termín prodeje:

Projekt	Očekávaný termín prodeje
Pekárenský dvůr	1Q 2025
Bratislavská	1Q 2025
Bukovka	2Q 2026
Lesní stráně	2Q 2025
Nová Líšeň	3Q 2024
Mariánská cesta	4Q 2025
Starý pivovar	3Q 2024
Stará pošta	3Q 2025
Příční 12	3Q 2025
Příční 14	2Q 2025
Žižkova	4Q 2024

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.8.

Emitent nezajistil své závazky zástavním právem nebo jiným obdobným právem třetí osoby, která by omezila práva emitenta k jeho přímo vlastněnému majetku nebo příjmům.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.9.

Emitent neprovedl přeměnu s negativním dopadem na věřitele.

Emitent splňuje tento závazek

4.4.2.10.

Emitent neposkytl žádné prostředky společností, které by poskytovaly půjčky, úvěry či jiné formy dluhového financování.

Emitent splňuje tento závazek