

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Obsah

| | |
|--|----|
| Použité zkratky | 4 |
| 1. Základní údaje o Fondu..... | 6 |
| a) Základní kapitál Fondu..... | 6 |
| b) Údaje o cenných papírech..... | 6 |
| 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období | 8 |
| a) Přehled investiční činnosti..... | 8 |
| b) Finanční přehled..... | 10 |
| c) Přehled portfolia..... | 11 |
| d) Přehled výsledků Fondu..... | 12 |
| e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů..... | 13 |
| f) Zdroje kapitálu..... | 14 |
| 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) | 15 |
| h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné..... | 16 |
| 3. Textová část Výroční zprávy..... | 19 |
| a) 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 ods. 2 písm. a) ZoÚ)..... | 19 |
| b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) | 19 |
| c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)..... | 21 |
| d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)..... | 21 |
| e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) | 21 |
| f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) | 21 |
| g) 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) | 21 |
| h) 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 |
| i) 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 |
| j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) | 22 |
| k) 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 |
| l) 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 |
| m) 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 |
| n) 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 |
| o) 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 |
| p) 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 |
| q) 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 |
| r) 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 |
| 6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora | |
| 7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem | |
| 8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období | |
| 9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) | |

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, Nusle, 140 00 Praha 4 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | DOMOPLAN SICAV, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 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 (blíže 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. 2023 do 31. 12. 2023 |
| 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, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu 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 SICAV, a.s. |
| Sídlo | Hvězdova 1716/2b, Nusle, 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, 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: | 1 843 051 291 Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
| | z toho neinvestiční fondový kapitál: 99 995 Kč |
| | (z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál) |
| | z toho Investiční fondový kapitál: 1 842 951 296 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 |

Prioritní investiční akcie („PIA“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | CZ0008043502 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 939 571 013 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 129 094 609 ks v objemu 173 810 tis. Kč |
| Odkoupené | 9 793 766 ks v objemu 13 591 tis. Kč |

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

| | |
|--------------------------------------|--|
| Podoba | listinný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | nebylo přiděleno |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 574 661 670 ks |
| Změny v Účetním období | |
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené | 211 529 335 ks v objemu 131 000 tis. Kč |

Pozn.: fond dle svého Statutu vydává také Prioritní investiční akcie denominované v EUR (PIAEUR), které zatím nejsou vyhlášeny.



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 téměř 10letou historii činnosti svého zakladatele v oblasti developmentu nemovitostí, který svoji aktivitu postupně rozšířil z rekonstrukcí individuálních nemovitostí v prestižní brněnské lokalitě Masarykova čtvrti na výstavbu bytových domů v atraktivních lokalitách Brna a dále výstavbu bytových domů ve středních Čechách a horských apartmánů v Jeseníkách a v Orlických horách.

V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem.

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. Aktuálně Fond prověřuje možnosti rozšíření své geografické působnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska a Srbska.

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. Víze zakladatele je aby „v každém projektu bylo usilováno o harmonické propojení originální architektonické myšlenky s kontextem místa a představou o tom, jaký životní styl budou vyznávat jeho budoucí obyvatelé“.

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

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 projektové společnosti (SPV),
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů,
- minoritní akciová pozice v projektovém fondu.

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.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.



Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázáním hospodářským výsledkem ve výši -5 Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena bankovním poplatkem.

Fond zahájil svoji reálnou investiční činnost v říjnu 2018 po téměř dvouletém období neaktivity. Po následném 3letém dynamickém meziročním růstu investiční aktivity a souvisejícím růstem objemu aktiv Fondu, tj. v období od září 2018 (aktiva 42 mil. Kč) do prosince 2021 (aktiva 1 907 mil. Kč), došlo v Účetním období ke stabilizaci objemu aktiv Fondu na úrovni cca 2 mld. Kč a ke změně ve struktuře investic u vybraných developerských projektů. Současně v Účetním období došlo k personálnímu i odbornému posílení týmů na úrovni řízení projektových společností, což vytváří základ pro další dynamický růst Fondu v budoucích účetních obdobích.

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 a příplatků mimo základní kapitál, tak prostřednictvím kapitálových investic do společností zaměřených na realizaci developerských projektů. Fond byl také připraven poskytovat finanční zdroje za účelem vyhledávání akvizičních cílů a přípravy akvizic projektových společností.

Fond své působení v Účetním období dokončil v následující struktuře:

| | | |
|---------------------|---|----------------|
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN ASSETS s.r.o. | IČ: 191 34 975 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o. | IČ: 043 03 202 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | IČ: 028 90 763 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o. | IČ: 155 46 071 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Rezidence Příční s.r.o. | IČ: 015 92 653 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o. | IČ: 276 66 999 |
| 100% obchodní podíl | Hotel Stará Pošta, s.r.o. | IČ: 038 56 658 |
| 100% obchodní podíl | DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o. | IČ: 108 80 887 |

Fond úspěšně dokončil investici koupě 100% do obchodního podílu ve společnosti Hotel Stará pošta, s.r.o.

Fond se tak obecně řadí do skupiny fondů DOMOPLAN, která sestává z hlavního fondu [DOMOPLAN SICAV, a.s.](#) a jednotlivých projektových fondů zaměřených na realizaci zpravidla jednoho velkého developerského projektu v čase. Fondy ve skupině jsou vůči sobě v postavení sesterských společností. Fond DOMOPLAN SICAV má postavení finančního investora jak v roli věřitele poskytujícího podřízené úvěry SPV projektových fondů, popř. samotným projektovým fondům, tak v roli akciového investora držícího investiční akcie emitované k projektovým fondům.

Fond má různé minoritní kapitálové účasti ve specializovaných projektových fondech, které převzaly zodpovědnost za realizaci větších projektů. Role Fondu jako financujícího partnera zůstala zachována. Potenciální výnos z budoucího zisku z realizace developerského projektu tak byl nahrazen pevným výnosem z vysoce úročených úvěrů a z minoritního podílu na investičním fondovém kapitálu projektového fondu. Role Fondu se tak u uvedených developerských projektů změnila z ekvitního investora na investora finančního s pevným výnosem.



Kromě vydávání investičních akcií viz výše, Fond má vydánu dluhopisovou emisi ve výši 55 mil Kč.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z prodeje cenných papírů, dividendy z nakoupených společností a poplatky za poskytnuté ručení a příjmy z vydaných dluhopisů.

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 neneviduje 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 | 2 347 913 | 0 |
| Krátkodobá aktiva | 5 987 | 100 |
| Aktiva celkem | 2 353 900 | 100 |

Komentář k přehledu aktiv

Dlouhodobá aktiva představují zejména pohledávky z poskytnutých úvěrů se splatností nad 1 rok, majetkové účasti s rozhodujícím vlivem a investiční akcie projektových fondů ze skupiny DOMOPLAN. Krátkodobá aktiva reprezentují převážně zůstatky na bankovních účtech a ostatní aktiva. Bližší informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 1 842 951 | 100 |
| Dlouhodobé závazky | 326 529 | 0 |
| Krátkodobé závazky | 184 420 | 0 |
| Pasiva celkem | 2 353 900 | 100 |

Komentář k přehledu pasiv

Dlouhodobé závazky představují závazky z přijatých úvěrů a emitovaných dluhopisů. Krátkodobé závazky reprezentují zejména přijaté úvěry se splatností do 1 roku a závazky z upsaných investičních akcií, které nebyly do rozhodného dne emitovány. Bližší informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.



c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. 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 | změna v % |
|--|--|---|---------|-----------|
| Celková aktiva Fondu | 1 891 643 | 2 354 000 | 100 % | 24,44 % |
| Peněžní prostředky | 31 350 | 4 246 | 0,18 % | -86,46 % |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 447 160 | 1 490 534 | 63,32 % | 3,00 % |
| Akcie, podílové listy a ostatní podíly | 108 277 | 482 861 | 20,51 % | 345,95 % |
| Majetkové účasti | 238 907 | 374 518 | 15,91 % | 56,76 % |
| Ostatní majetek | 65 949 | 1 841 | 0,08 % | -97,21 % |

Komentář k přehledu portfolia

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

Celková aktiva fondu se zvýšila pohledávkám za úvěry, přeceněním majetkových účastí a také zhodnocení expozice v ostatních sesterských fondech.

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



d) Přehled výsledků Fondu

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

| Ukazatel | Investiční část | Neinvestiční část |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Výnosy z úroků | 167 441 | 0 |
| Náklady na úroky | -40 316 | 0 |
| Výnosy z poplatků a provizí | 1 613 | 0 |
| Náklady na poplatky a provize | -8 317 | 0 |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 40 408 | 0 |
| Správní náklady | -12 879 | 0 |
| Daň | - 6 935 | 0 |
| HV po zdanění | 141 015 | 0 |

Komentář k přehledu výsledků

Výrazné změny tržních okolností komentované výše v části Přehled portfolia významně ovlivnily také výsledek hospodaření Fondu. Zisk Fondu byla generován zejména pohledávkami za úvěry, přeceněním majetkových účastí a ziskem držení akcií sesterských fondů.

Na výnosech Fondu se nejvíce podílí úrokové 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 jedenkrát 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.

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 | 1 570 943 tis. Kč | 1 842 951 tis. Kč | 17,31 |
| Ostatní jmění | 100 tis. Kč | 100 tis. Kč | 0,00 |
| Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv | 118,42 % | 127,50 % | 7,67 |
| Pákový efekt dle standardní závazkové metody | 120,41 % | 127,72 % | 6,07 |
| Nové investice (úpisů) | 486 427 tis. Kč | 173 810 tis. Kč | -64,27 |
| Ukončené investice (odkupy) | 176 367 tis. Kč | 144 591 tis. Kč | -18,01 |
| Čistý zisk | -117 072 tis. Kč | 141 015 tis. Kč | -220,45 |
| Hodnota investiční akcie PIA | 1,3315 Kč | 1,4394 Kč | 8,10 |
| Hodnota investiční akcie VIA | 0,6089 Kč | 0,8536 Kč | 40,19 |
| Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči PIA | 43,83 % | 36,28 % | -17,23 |

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. NAV Fondu je z 27 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 490,57 mil. Kč) a ze 73 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 1 352 mil. Kč).

Nárůst NAV byl tažen novými investicemi (173,81 mil. Kč) a výsledkem hospodaření (141 015 mil. Kč). Proti nárůstu NAV působily odkupy investičních akcií (144,59 mil. Kč).

Růst hodnoty investičních akcií PIA těžil z redistribuce fondového kapitálu VIA, který je zdrojem kapitálu redistribučního mechanismu Fondu. Tímto kapitálem je zajišťována návratnost investic investorů do PIA a jejich cílená minimální výkonnost.

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



f) Zdroje kapitálu

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

| Dlouhodobé zdroje kapitálu | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Vlastní kapitál | 1 842 951 | 100 |
| Dlouhodobé přijaté úvěry | 272 803 | 0 |
| Dlouhodobé závazky z dluhopisů | 53 726 | 0 |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky | 184 420 | 0 |

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. Fond v rámci své investiční činnosti vydal Dluhopisy. Zdroje z nebankovních úvěrů (445,3 mil. Kč) a z emisí dluhopisů (54,2 mil. Kč) Fond využívá jako doplňkové zdroje financování.

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.

Míra pákového efektu fondu dle statutu nepřesáhne 1 000 %.

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) – zde je zachycen 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)



Hodnota prioritní investiční akcie k 31. 12. 2023 činila 1,4394 Kč.



Hodnota výkonnostní investiční akcie k 31. 12. 2023 činila 0,8536 Kč.

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

h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

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 nebo společnostem v ekonomicky spjaté skupině a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit.

Geograficky se Fond zaměřuje na projekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky. Aktuálně Fond prověřuje možnosti rozšíření své developerské činnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska a Srbska, kam plánuje rozšířit svoji geografickou působnost.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně dopady válečného konfliktu na Ukrajině mohou ovlivnit činnost Fondu s ohledem na růst cen některých stavebních materiálů, jejichž produkce je situována v oblastech zasažených válkou a úbytkem pracovních sil pro výstavbu, které se ve větším množství rekrutují i z těchto států. To má vliv v podobě nárůstu nákladů na výstavbu nebo prodloužení termínů dokončení developerského projektu a tím i jeho umístění na trh. To může mít negativní vliv na ziskovost cílových developerských projektů a schopnost splácet Fondu dluhy z poskytnutých úvěrů.

Dle managementu projektových společností dochází u realizovaných projektů k zafixování cen částí stavebních materiálů na začátku výstavby, čímž se riziko růstu cen v průběhu projektu snižuje.

Další vývoj aktuálně vysokých úrokových sazeb ovlivňuje, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, ziskovost cílových projektů. Další externalitou s přímým dopadem je kupní síla, která při vysokých úrokových sazbách má výrazně nižší sklon k nákupům. Výsledkem je tak nižší počet rezervací a prodejů, než bylo plánováno.

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 v hotovosti 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 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.

Inflační tlaky, změny v poptávce a nepřímé dopady válečného konfliktu mohou mít zprostředkovaně dopad na ziskovost developerských projektů a na schopnost Fondu dostát svým závazkům, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Fondu, z nichž zamýšlí plnit své závazky.

Běžné příjmy Fondu mohou zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Fond kritický, a to ani ve vyšším objemu.



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, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto 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.

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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu na Ukrajině 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.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj okamžitý význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond 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.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.



3. Textová část Výroční zprávy

- a) 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)

Dne 16. 3. 2024 se konala valná hromada Fondu, která změnila Statut, Stanovy fondu a Smlouvu o výkonu funkce obhospodařovatele. Došlo k přidání nové třídy akcií, Prémiové investiční akciové třídy (PRIA). Vše s účinností k 1. 5. 2024.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce titulů vhodných k investování a aktivního řízení portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, případně nákupem majetkových účastí v kapitálových společnostech a cenných papírů. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

Fond nadále plánuje upisovat primárně investiční akcie druhu A „růstové“. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále čelit kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investiční strategie. Fond bude eliminovat tato rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

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 krýt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí omezitelné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
 - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dojde k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
 - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
 - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
 - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- pomalejší než čekáný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.



- h) 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: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | po celé Účetní období |
| <p>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.</p> | |

| | |
|--|---|
| Jméno a příjmení | Ing. Lukáš Němec |
| Další identifikační údaje | datum narození: 3. 6. 1979 bytem: Bezručova 46, 678 01 Blansko |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera | od 1. 5. 2023 do 31. 12. 2023 |
| <p>Vystudoval ekonomii na VŠB-TUO Ostrava. 2 roky studoval na stážích v Irsku a Belgii. Od roku 2005 pracoval pro významné značky jakými jsou Česká Spořitelna, ČEZ, BDO. Pracovní zkušenosti má v oblasti projektového řízení, finančního a investičního poradenství, správy majetku, obchodního vedení poboček, krizové řízení a vrcholový management. Od roku 2020 pracuje pro fondy kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a development.</p> | |

- i) 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 07 020 |
| Sídlo | Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období |

- j) 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.

- k) 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 nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) 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.

- n) 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.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.



- o) 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 | 11 744 tis. Kč |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře | 508 tis. Kč |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů | 0 Kč |
| Úplata administrátora | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce | 0 Kč |
| Úplata auditora | 163 tis. Kč |
| Údaje o dalších nákladech či daních | |
| Právní a notářské služby | 34 tis. Kč |
| Poradenství a konzultace | 54 tis. Kč |
| Ostatní správní náklady | 376 tis. Kč |

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

- p) 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:

- ke dni 13. 3. 2023 byl statut změněn tak, že se upravila klauzule ESG a změnilo se referenční období v příloze č. 1;
- ke dni 1. 9. 2023 byl statut změněn tak, že se přidala nová třída IA – Prioritní investiční akcie v EUR, upravily se výstupní poplatky a také se upravila pravidla pro distribuci FK.

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

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 | 4 246 tis. Kč |
| Pohyblivá složka odměn | 0 Kč |
| Počet příjemců | 86,8 |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč |

r) **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 | 543 tis. Kč |
| Počet příjemců | 8 |
| Odměny ostatních pracovníků | 3 703 Kč |
| Počet příjemců | 78,8 |

4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků Fondu a postavení Fondu, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

Dne: 30. 4. 2024



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)



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



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



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



Zpráva o vztazích za Účetní období

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

| | |
|-----------------|---|
| Ovládaná osoba: | DOMOPLAN SICAV, 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

Ovládající osobou je osoba, která fakticky nebo právně vykonává **přímo nebo nepřímo rozhodující vliv** na řízení nebo provozování podniku jiné osoby.

Osoby ovládané ovládanou osobou

| Společnost | IČO | Podíl | Přímý/nepřímý podíl |
|---|------------|-------|---------------------|
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | 028 90 763 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. | 043 03 202 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o. | 108 80 887 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN ASSETS, a.s. | 191 34 975 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o. | 276 66 999 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o. | 155 46 071 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o. | 015 92 653 | 100 % | Přímý |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o. | 038 56 658 | 100 % | Přímý |



Osoby přímo ovládané ovládající osobou

| Společnost | IČO | Podíl | Přímý/nepřímý podíl |
|---|------------|--------|---------------------|
| FIPOX, a.s. | 109 58 479 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN - investiční 11, s.r.o. | 085 62 491 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN - investiční 4, a.s. | 033 35 216 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN - investiční 9, s.r.o. | 051 01 085 | 100 % | Přímý |
| Pozemky Stará 9 s.r.o. | 095 92 717 | 100 % | Přímý |
| Rezidence Pixel, s.r.o. | 027 05 222 | 100 % | Přímý |
| SKIPARK Filipovice, s.r.o. | 278 12 677 | 67,0 % | Přímý |
| BRIXX SICAV, a.s. | 099 63 596 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | 077 42 797 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. | 090 88 431 | 100 % | Přímý |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | 092 54 081 | 100 % | Přímý |

c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání 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)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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 | – | – |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|----------------------|-----------------|
| 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 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 pohl. a úvěru | 31. 1. 2019 | – | – |
| 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 pohl. 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 spol. (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 |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|--------------------|--------------------|
| 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. | 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 | – | – |
| 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 |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|--------------------|-----------------|
| 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 |
| 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 | – | – |
| 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 | – | – |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|--|----------------|--------------------|--------------------|
| 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 | – | – |
| 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 |
| DOMOPLAN – 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 |
| 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 |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|--|----------------|-----------------------|--------------------|
| 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 (IA) | 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 |
| DOMOPLAN, a.s. | Dohoda o ukončení smlouvy o úvěru | 2. 2. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN, a.s. | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.) | 10. 5. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o postoupení souboru pohledávek | 31. 5. 2022 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu Hotel Stará Pošta, s.r.o. | 20. 6. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| Biskupství ostravsko-opavské, Hotel Stará Pošta, s.r.o. | Smlouva o zřízení zástavního práva | 22. 6. 2022 | Úplata | Zajištění úvěru |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.) | 30. 6. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.) | 30. 6. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., 26,5 mil. Kč | 30. 6. 2022 | Pohledávky | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o úvěru | 30. 6. 2022 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč | 30. 6. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. | Smlouva o úvěru | 22. 7. 2022 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč | 26. 7. 2022 | Investiční akcie | Peněžní prostředky |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč | 27. 7. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.) | 29. 7. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | 29. 7. 2022 | Pohledávky | Úplata |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Smlouva o úpisu investičních akcií 20 mil. Kč | 29. 7. 2022 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč | 29. 7. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Smlouva o úvěru | 29. 7. 2022 | Úvěr | Úrok |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---|---|----------------|--|------------------|
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 161,7 mil. Kč | 29. 7. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s. | Smlouva o podřízenosti pohledávek | 29. 7. 2022 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč | 29. 7. 2022 | Odkupovaná částka | Investiční akcie |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč | 29. 7. 2022 | Odkupovaná částka | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o úvěru | 17. 8. 2022 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Dodatek č. 1 k patronátní smlouvě | 29. 8. 2022 | Převzetí práv a povinností novým vlastníkem dceřiné společnosti, která byla spojena s bankovním úvěrem | |
| Raiffeisenbank a.s., DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu v korporaci | 29. 8. 2022 | | |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., TRINITY BANK a.s. | Dohoda o podřízenosti pohledávek | 30. 8. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu, 2 mil. Kč | 31. 8. 2022 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s., AVANT IS | Smlouva o určení příjemce pobídek | 16. 9. 2022 | Peněžní prostředky k úpisu IA | Pobídka |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., AVANT IS | Smlouva o určení příjemce pobídek | 16. 9. 2022 | Peněžní prostředky k úpisu IA | Pobídka |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč | 31. 10. 2022 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 26,5 mil. Kč | 31. 10. 2022 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Žádost o odkup IA, 26,5 mil. Kč | 31.10.2022 | Odkupovaná částka | Investiční akcie |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Dohoda o vypořádání odkupu IA | 17. 11. 2022 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Dodatek č. 1 k dohodě o vypořádání odkupu IA | 2. 12. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova) | 12. 12. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru | 12. 12. 2022 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 59,125 mil. Kč | 12. 12. 2022 | – | – |
| Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.) | Pokyn k úpisu, 37 mil. Kč | 28. 12. 2022 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| Bohunická brána SICAV, a.s. (nyní BRIXX SICAV, a.s.), AVANT IS | Smlouva o určení příjemce pobídek | 30. 12. 2022 | Investice do IA | Úplata |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|--------------------|------------------|
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.) | 30. 12. 2022 | Obchodní podíl | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., 16 mil. Kč | 30. 12. 2022 | Pohledávky | Úplata |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu, 10 mil. Kč | 30. 12. 2022 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 10 mil. Kč | 30. 12. 2022 | – | – |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 216,76 mil. Kč | 30. 12. 2022 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Žádost o odkup, 16 mil. Kč | 30. 12. 2022 | Odkupovaná částka | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru | 9. 1. 2023 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. | 9. 1. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. | 9. 1. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | Smlouva o započtení vzájemných pohl. | 9. 1. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2301091581 | 9. 1. 2023 | Úvěr | Úrok |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 14. 2. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí přípl. mimo ZK spol. | 10. 3. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o. | Smlouva o úvěru č. 2303101581 | 10. 3. 2023 | Úvěr | Úrok |
| BRIXX SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu PRIA | 29. 3. 2023 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| AVANT investiční společnost, a.s., BRIXX SICAV, a.s. | Smlouva o určení příjemce pobídek | 29. 3. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | Dodatek č. 2 ke Sml. o úvěru č. 1 906 241 581 | 20. 4. 2023 | Úvěr | Úrok |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. | 20. 4. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. | 20. 4. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 20. 4. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., PPF Banka a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o. | Smlouva o podpoře projektu | 26. 4. 2023 | - | - |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mar. cestě SICAV, a.s. | 30. 4. 2023 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 30. 4. 2023 | – | – |

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|--|---|----------------|--------------------|------------------|
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | 30. 4. 2023 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 30. 4. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru č. 2208171581 | 12. 5. 2023 | Úvěr | Úrok |
| BRIXS SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu PRIA | 19. 5. 2023 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s., PPF Banka a.s. | Smlouva o podřízení pohledávek | 22. 5. 2023 | – | – |
| BRIXS SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu PRIA | 23. 5. 2023 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| BRIXS SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu PRIA | 19. 6. 2023 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | 30. 6. 2023 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 30. 6. 2023 | – | – |
| BRIXS SICAV, a.s. | Pokyn k úpisu PRIA | 27. 9. 2023 | Peněžní prostředky | Investiční akcie |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o úplatném převodu ZCP | 27. 11. 2023 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 27. 11. 2023 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o postoupení pohledávky | 28. 11. 2023 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 28. 11. 2023 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o posk. peněžitého příplatku do fondového kapitálu spol. z inv. činnosti | 30. 11. 2023 | – | Příplatek |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 4. 12. 2023 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 4. 12. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o postoupení smlouvy | 20. 12. 2023 | Úvěrové pohledávky | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 20. 12. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o převodu podílu 100 % ve spol. Hotel Stará Pošta, s.r.o. | 20. 12. 2023 | Obchodní podíl | Úplata |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 20. 12. 2023 | – | – |
| PhDr. Tomáš Vavřík | Smlouva o poskytnutí nepeněžitého příplatku do FK spol. z investiční činnosti | 28. 12. 2023 | – | – |
| DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. | Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. | 31. 12. 2023 | Příplatek | – |
| DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. | Smlouva o započtení vzájemných pohledávek | 31. 12. 2023 | – | – |

f) 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: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

Dne: 29. 3. 2024



Podpis:



9. Příloha č. 4 – 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)

| Identifikace majetku | Pořizovací hodnota tis. Kč | Reálná hodnota k poslednímu dni účetního období tis. Kč |
|---|-------------------------------|--|
| Obchodní podíly: | | |
| DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. | 25 184 | 100 484 |
| DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o. | 40 059 | 71 027 |
| DOMOPLAN – Rezidence Příčná, s.r.o. | 26 736 | 36 207 |
| DOMOPLAN – Rezidence Příčná 12, s.r.o. | 41 500 | 46 613 |
| DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o. | 45 000 | 32 668 |
| Hotel Stará Pošta, s.r.o. | 65 659 | 65 069 |
| Realiz. cenné papíry – CZK | 445 110 | 482 861 |
| Úvěry: | | |
| DOMOPLAN – Rezidence Příčná, s.r.o. | 27 483 | 27 483 |
| DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. | 43 373 | 43 373 |
| DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o. | 54 552 | 54 552 |
| DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o. | 155 859 | 155 859 |
| DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. | 271 571 | 271 571 |
| DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s. | 490 920 | 490 920 |
| DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. | 398 242 | 398 242 |

