

# DOMOPLAN

## Přehled dluhopisů k 31.12.2020

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

Číslo účtu	Název účtu	Počátek k období k 1.1.2020	Počátek k datu od	Obrat MD	Obrat D	Stav k 31.12.2020 (Počátek + obrat)
522120	Dluhopisy - DOMO.LIST01 5,00/22	-1,550,000.00	-1,550,000.00	0.00	0.00	-1,550,000.00
522121	Dluhopisy - AÚV DOMO.LIST01 5,00/22	-68,885.41	-68,885.41	77,500.00	77,499.07	-68,884.48
522122	Dluhopisy - DOMO.LIST02 4,50/20	-1,750,000.00	-1,750,000.00	1,750,000.00	0.00	0.00
522123	Dluhopisy - AÚV DOMO.LIST02 4,50/20	-63,437.50	-63,437.50	78,750.00	15,312.50	0.00
522124	Dluhopisy - DOMOPLAN 5,80/22	-20,860,000.00	-20,860,000.00	0.00	3,140,000.00	-24,000,000.00
522125	Dluhopisy - AÚV DOMOPLAN 5,80/22	-299,090.68	-299,090.68	1,392,000.00	1,437,042.32	-344,133.00
522126	Dluhopisy - DOMOPLAN 5,60/2025	0.00	0.00	0.00	8,060,000.00	-8,060,000.00
522127	Dluhopisy - AÚV DOMOPLAN 5,60/2025	0.00	0.00	0.00	61,441.38	-61,441.38
<b>výše dluhopisů k 31.12.2020</b>						<b>-34,084,458.86</b>

## Přehled poskytnutých úvěrů k 31.12.2020

Číslo účtu	Název účtu	Počátek k období k 1.1.2020	Počátek k datu od	Obrat MD	Obrat D	Stav k 31.12.2020 (Počátek + obrat)	celkový dluh
213301	Úvěr Apartmány Lesní stráně - jistina	4,238,500.00	4,238,500.00	7,000,000.00	0.00	11,238,500.00	12,200,421.50
213302	Úvěr Apartmány Lesní stráně - úrok 12 %	149,771.10	149,771.10	812,150.40	0.00	961,921.50	
213397	Úvěr Hotel Stará Pošta - jistina	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	0.00	8,000,000.00	9,843,725.30
213398	Úvěr Hotel Stará Pošta - úrok 12%	881,095.50	881,095.50	962,629.80	0.00	1,843,725.30	
213443	Úvěr Pekárenský dvůr (FROTTA CZECH, s.r.o.) - jistina	60,500,000.00	60,500,000.00	127,312,629.65	67,281,265.48	120,531,364.17	132,802,651.82
213444	Úvěr Pekárenský dvůr (FROTTA CZECH, s.r.o.) - úrok 12 %	716,054.80	716,054.80	14,081,925.92	2,526,693.07	12,271,287.65	
213660	Úvěr Rezidence Příční - jistina	0.00	0.00	16,292,000.00	0.00	16,292,000.00	16,677,651.70
213661	Úvěr Rezidence Příční - úrok 12 %	0.00	0.00	385,651.70	0.00	385,651.70	
213760	Úvěr Rezidence Hvězdová s.r.o. - jistina	17,500,000.00	17,500,000.00	17,500,000.00	35,000,000.00	0.00	0.00
213761	Úvěr Rezidence Hvězdová s.r.o. - úrok 12 %	397,150.70	397,150.70	1,972,602.67	2,369,753.37	0.00	
214038	Úvěr Apartmány Fil. - jistina	11,230,000.00	11,230,000.00	0.00	11,230,000.00	0.00	0.00
214039	Úvěr Apartmány Fil. - úrok 12 %	1,524,203.77	1,524,203.77	541,492.41	2,065,696.18	0.00	
214055	Úvěr Bytový dům Žižkova - jistina	16,528,000.00	16,528,000.00	850,000.00	0.00	17,378,000.00	21,633,805.94
214056	Úvěr Bytový dům Žižkova - úroky 12 %	2,219,225.44	2,219,225.44	2,036,580.50	0.00	4,255,805.94	
214057	Úvěr Rezidence Starý pivovar - jistina	13,498,000.00	13,498,000.00	6,700,000.00	0.00	20,198,000.00	25,118,431.33
214058	Úvěr Rezidence Starý pivovar - úroky 12 %	3,040,255.54	3,040,255.54	1,880,175.79	0.00	4,920,431.33	
214113	Post. pohledávka FROTTA CZECH s.r.o. - jistina	17,407,842.00	17,407,842.00	0.00	17,407,842.00	0.00	0.00
214114	Post. pohledávka FROTTA CZECH s.r.o. - úrok 12 %	691,813.93	691,813.93	87,277.59	779,091.52	0.00	
214700	Ostatní pohledávky za klienty	0.00	0.00	2,850,000.00	2,850,000.00	0.00	0.00
<b>výše úvěrů k 31.12.2020</b>						<b>218,276,687.59</b>	
						<b>všude 12 %</b>	

## Přehled ocenění nemovitostí k 31.12.2020

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

Hotel Stará Pošta	15,413,000.00	38,000,000.00	Švancarová	IV č. 60 pro k.ú. Domašov u Jeseníka
Apartmány Filipovice (1 byt - jako zásoby)	1,837,000.00	1,883,000.00	Novák	IV č. 1089 pro k.ú. Bělá pod Pradědem
Domoplan - Lesní stráně, s.r.o	2,410,000.00	30,651,000.00	Novák	IV č. 231 pro k.ú. Ostružná, Jeseník
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova	25,269,000.00	201,050,000.00	Novák	parc. č. 886 pro k.ú. Veveří, Brno
DOMOPLAN - Rezidence Starý Pivovar	31,171,000.00	95,363,000.00	Novák	parc. č. 592/1 pro k.ú. Královo Pole, Brno
Domoplan Pekárenský dvůr	37,050,000.00	203,047,000.00	Novák	parc. č. 14/1 pro k.ú. Zábrdovice, Brno
DOMOPLAN - Rezidence Příční	20,011,000.00	38,102,000.00	Novák	parc. č. 505 pro k.ú. Zábrdovice, Brno
DOMOPLAN - Rezidence Příční 12	1,744,000.00	51,403,000.00	Novák	parc. č. 503 pro k.ú. Zábrdovice, Brno
Domoplan - Rezidence Hvězdová	11,906,000.00	71,575,000.00	Novák k 31.7.2020	IV č. 1331 pro k.ú. Zábrdovice, Brno
<b>Celkem</b>		<b>731,074,000.00</b>		

**Bod 4.4.2.5. a Bod 4.4.2.7.**

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	plánované IRR (Bod 4.4.2.5. )	Velikost podílu [%]	Hodnota majetkové účasti k 31.12.2020	Hodnota nemovitosti v aktivech fondu (přímo či nepřímo) k 31.12.2020	Obec	Č. LV	Katastrální území	Termín zahájení výstavby	Očekávaný termín kolaudace	Plánované datum prodeje nemovitosti	Komentář o aktuálním stavu projektu
10/31/2018	4303202	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o..	>12,00%	100%	6,221,000	1,883,000	Filipovice	LV č. 1089	Bělá pod Pradědem	dokončeno	zkolaudováno	prodáno	
10/31/2018	3856658	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	>12,00%	100%	23,595,000	38,000,000	Domašov	LV č. 60	Domašov u Jeseníka	duben 2023	říjen 2024	duben 2023	Je rozpracována architektonická studie
1/31/2019	2890763	Domoplan – Lesní stráně, s.r.o	>12,00%	100%	30,070,000	30,651,000	Ostružná	LV č. 231	Ostružná, Jeseník	leden 2021	září 2024	leden 2021	Přerušení sloučeného územního a stavebního řízení, probíhá zajištění doplnění podkladů pro stavební úřad
8/30/2019	2679663	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	>12,00%	100%	201,712,000	201,050,000	Brno	p.č. 886, LV 836	Veveří - Brno	červen 2022	prosinec 2023	červen 2022	Probíhá proces potvrzení územního rozhodnutí Magistrátem města Brna, stavebním odborem
7/31/2019	2907496	DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	>12,00%	100%	97,027,000	95,363,000	Brno	p.č. 592/1, LV 3786	Královo pole - Brno	listopad 2021	březen 2023	únor 2022	Probíhá územní řízení
9/24/2019	4345568	Domoplan Pekárenský dvůr, s.r.o.	>12,00%	100%	201,861,000	203,047,000	Brno	p.č. 14/1, LV 225	Zábrdovice - Brno	únor 2021	září 2023	již je v prodeji od února 2021	Je podána žádost o povolení změny stavby před dokončením, nový územní plán umožní max. polovinu jednotek pro bydlení
11/9/2020	1592653	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	>12,00%	100%	34,570,000	38,102,000	Brno	p.č. 505, LV 3799	Zábrdovice - Brno	červen 2022	říjen 2023	červen 2022	Probíhá zjišťování stanovisek k územnímu řízení
12/11/2020	15546071	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12 s.r.o.	>12,00%	100%	51,734,000	51,403,000	Brno	p.č. 503, LV 241	Zábrdovice - Brno	říjen 2022	únor 2024	říjen 2022	Ještě nebyl projekt náš
9/24/2019	7890753	Domoplan - Rezidence Hvězdová s.r.o.	>12,00%	15%	45,000,000	10,736,250	Brno	LV č. 1331	Zábrdovice - Brno	dokončuje se	leden 2022	prodáno	pozn.: prodán 85% obchodní podíl v projektové společnosti. Po kolaudaci bude prodán zbývající 15% obchodní podíl.
<b>Celkem</b>					<b>691,790,000</b>	<b>670,235,250</b>							

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

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

Nedojde k těmto změnám struktury kapitálu Emitenta:

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

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

	920,380,759	počet vydaných akcií VIA
	0.6327	fondový kapitál na 1 akcii typu VIA
	582,324,906	fondový kapitál VIA
	975,550,045	aktiva = bilanční suma
<b>1. kovenant</b>	<b>60%</b>	<b>výpočet (FK VIA/bilanční suma) je OK, když hodnota akcií VIA neklesne pod 15 %</b>
	191,033,750	Cizí zdroje (CZ)
<b>2. kovenant</b>	<b>20%</b>	<b>výpočet (CZ/aktiva) je OK, když CZ nebude více než 70%</b>

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

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

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

<b>Bod 4.4.2.2.</b>	784,315,750	Vlastní kapitál pro účely kovenantu = fondový kapitál PIA + VIA
	670,235,250	Hodnota nemovitostí v aktivech Emitenta vlastněná nepřímo prostřednictvím majetkových účastí, nebo přímo.
<b>1. kovenant</b>	<b>117%</b>	<b>výpočet (FK/hodnota nemovitostí) je OK, když VK neklesne pod 20 %</b>
	<b>20%</b>	<b>limit 1 části covenantu</b>
	975,550,045	aktiva = bilanční suma
	<b>80%</b>	<b>výpočet (FK/aktiva) je OK =&gt; VK neklesne pod 10 %</b>
	<b>10%</b>	<b>limit 2 části covenantu</b>
		<b>Covenant je OK ( 80 %)</b>
		Pokud dojde k prodeji nemovitostí, neklesne tento kovenant pod 20 %
	<b>80%</b>	<b>výpočet (FK/aktiva) je OK =&gt; VK neklesne pod 10 %</b>
	<b>20%</b>	<b>limit covenantu</b>
		<b>Covenant je OK ( 80 %)</b>

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

<b>Bod 4.4.2.4.</b>	920,380,759	počet vydaných akcií VIA
	0.6327	fondový kapitál na 1 akcii typu VIA
	173,174,592	počet vydaných akcií PIA
	1.1664	fondový kapitál na 1 akcii typu PIA
	582,324,906	fondový kapitál VIA
	201,990,844	fondový kapitál PIA
	<b>74.25%</b>	<b>poměr fondového kapitálu VIA na (PIA + VIA). Poměr je OK, když poměr hodnoty (fondového kapitálu) VIA vůči PIA neklesne pod 20 %</b>
	<b>25.75%</b>	<b>poměr fondového kapitálu PIA na (PIA + VIA)</b>