

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

Použité zkratky	4
1. Základní údaje o Fondu	6
a) Základní kapitál Fondu	6
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled	10
c) Přehled portfolia	10
d) Významné majetkové účasti	12
e) Přehled výsledků Fondu	14
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů	15
g) Zdroje kapitálu	16
h) 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).....	17
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	18
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	18
3. Textová část Výroční zprávy	21
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)	21
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	21
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	23
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .	23
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	23
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ).....	23
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).....	23
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).....	24
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).....	24
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).....	24
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).....	24
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)	24

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).....	25
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).....	25
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)	25
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)	25
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) 26	26
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).....	26
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	27
5.	Přílohy	28
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 – Projekty Brno SICAV, a.s., IČO: 090 88 431, 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 (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
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 ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu 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 - Projekty Brno SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	090 88 431
LEI	315700IZWRG2BPS5WA47
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25254
Vznik Fondu	14. 4. 2020
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:	32 697 794 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	95 274 Kč
(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	32 602 520 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
Převod	ke dni 14. 2. 2022 bylo převedeno 100 000 ks akcií, představujících 100 % podíl, na nového vlastníka PhDr. Tomáše Vavříka

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	60 711 581 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	60 711 581 ks v objemu 27 500 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Převod	ke dni 28. 2. 2022 bylo převedeno 350 000 ks akcií na nového vlastníka PhDr. Tomáše Vavříka



Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048907
Počet akcií ke konci Účetního období	1 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 000 000 ks v objemu 1 000 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008048899
Počet akcií ke konci Účetního období	21 981 571 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	21 981 571 ks v objemu 22 000 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč



2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -17 830 tis. Kč.

Činnost Fondu v rámci původních vlastníků zakladatelských akcií

Fond, který vznikl 14. 4. 2020, byl dlouhodobě neaktivní, a to až do roku 2022. Důvodem bylo, že nebyl naplněn investiční záměr původních držitelů zakladatelských akcií. Situace vedla k nesplnění limitu minimálního fondového kapitálu Fondu. Minimální požadovaná výše fondového kapitálu činí dle § 282 ZISIF ekvivalent 1,25 mil. euro a lhůta pro naplnění limitu činí 12 měsíců od vzniku fondu. Minimální fondový kapitál Fondu tak měl být naplněn do 14. 4. 2021. Ani přes usilovné jednání Obhospodařovatele s původním zakladatelem Fondu se nepodařilo nalézt řešení pro aktivaci investiční činnosti Fondu.

Činnost Fondu v rámci nového vlastníka zakladatelských akcií

V Účetním období byla k datu 14. 2. 2022 uzavřena smlouva o úplatném převodu cenných papírů, na jejímž základě se jediným vlastníkem zakladatelských i investičních akcií Fondu stal PhDr. Tomáš Vavřík. Nový zakladatel Fond zařadil do skupiny fondů DOMOPLAN, u nichž je 100% ovládající osobou. V této souvislosti byla nastavena jasná investiční strategie a směřování Fondu.

V rámci změny byla ukončena činnost neaktivních podfondů Podfond Evonetic Subfund Evo Break a Podfond Evonetic Subfund III A.C.M.E, které byly vymazány ze seznamu fondů ČNB k datu 8. 4. 2022. Účetnictví podfondů bylo převedeno ke dni 14.2.2022 do účetnictví Fondu.

Nová investiční strategie byla zahájena aktivací investiční činnosti Fondu v první polovině Účetního období, kdy došlo k akvizici 100 % obchodních podílů ve společnostech [DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.](#), [Hotel Stará Pošta, s.r.o.](#) a [DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.](#), které jsou nositelkami developerských projektů.

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.

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 těmito dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit, a dalších druhů aktiv. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Fond se 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.

Z hlediska investic má Fond charakter projektového fondu, zaměřeného na realizaci několika vybraných developerských projektů. Aktuálně probíhá výstavba projektu Rezidence Starý pivovar. Ostatní projekty jsou v přípravných fázích a výstavba bude zahájena v budoucnu.



Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období byly příjmy z úpisů investičních akcií.

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 neviduje 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	307 168	0
Krátkodobá aktiva	2 423	95
Aktiva celkem	309 591	95

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	32 603	95
Dlouhodobé závazky	216 027	0
Krátkodobé závazky	60 961	0
Pasiva celkem	309 591	95

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	106	309 686	100 %	292 156,60 %
Peněžní prostředky	53	2 518	0,81 %	4 750,94 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	18 550	5,99 %	100 %
Majetkové účasti	0	288 618	93,20 %	100 %

Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období Fond nabyl 100 % obchodních podílů ve třech projektových společnostech a úvěrové pohledávky za jednou z nich.

V průběhu Účetního období se vyskytly následující faktory, rizika či nejistoty, které měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

Vlivem významného růstu tržních úrokových sazeb a navazujícího omezení dostupnosti hypotečních úvěrů došlo v průběhu Účetního období na trhu k omezení poptávky po nových nemovitostech. Agrese Ruské federace a související válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinesl prudký růst cen energií, který dále podpořil rychlost dosavadního růstu inflace.

Tyto okolnosti se projevily zejména ve druhé polovině Účetního období a měly vliv na developerské projekty v aktivech SPV Fondu, a tedy i na hodnotu majetkové účasti Fondu.

- V první polovině Účetního období pokračoval růst základní reposazby ČNB až na 7 % p.a., který navázal na její růst započatý ve druhé polovině předchozího účetního období. V návaznosti na růst reposazby ČNB pokračoval růst tržních úrokových sazeb. Důsledkem bylo navýšení úrokových nákladů na developerské úvěry. Růst poptávky po nových nemovitostech a související růst prodejních cen umožňoval kompenzaci růstu úrokových nákladů bez dopadu na ziskovost.
- Ve druhé polovině Účetního období došlo v rámci České republiky k hospodářskému útlumu a změně dosavadní tržní situace. Došlo k razantnímu snižování poptávky po nových hypotékách a k výraznému snížení dynamiky růstu cen nových nemovitostí, které započalo již ve druhém čtvrtletí po dvou a půl letech se zrychlujícího meziročního růstu. Dynamika růstu prodejních cen byla nižší nežli rychlost růstu stavebních materiálů, u níž rovněž došlo ke zpomalení.

Ziskovost developerských projektů je méně citlivá na změny úrokové sazby nežli na změny prodejních cen jednotek a změny stavebních nákladů. Nová situace se tak obecně projevila v projektových bilancích developerských projektů a finanční plánech v různé míře, a to v závislosti na příslušné fázi přípravy nebo realizace developerského projektu a na nastavení smluvních podmínek s dodavateli i zákazníky.

Stručný přehled tržních vlivů na výsledky hospodaření Fondu v Účetním období:

1. dynamika růstu cen nových nemovitostí v první polovině Účetního období 30 % v 1Q a 25 % v 2Q, zatímco stavební náklady rostly o 10 % a 23 % (práce a materiály) v 03/22 a o 13 % a 26 % (práce a materiály) v 06/22. Viz. [ZoMP jaro 2022 z 12. 5. 2022](#)¹ a [ZoMP léto 2022 z 11. 8. 2022](#)²;
2. dynamika růstu ceny nových nemovitostí ve druhé polovině Účetního období dosáhla 15 % v 3Q, zatímco stavební náklady v 09/22 rostly o 13 % a 18,3 % (práce a materiály). Viz [ZoMP podzim 2022 z 10. 11. 2022](#)³ a [ZoMP zima 2023 z 9. 2. 2023](#)⁴.

Růst cen v % p. a.	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
Nové nemovitosti	+25	+30	+25	+15	N/A
Stavební práce	+8	+10	+13	+13	+12
Stavební materiály	+17	+23	+26	+18,3	+15,8

Zdroj dat pro tabulku: Zprávy o měnové politice ČNB podzim 2021 až zima 2023



¹ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +25 % ve 4Q/21 a stavebních prací +10 % i materiálů téměř +23 % v 03/22 (ZoMP – zpráva ČNB o měnové politice jaro 2022 z 12.5.2022)

² Dynamika růstu cen nových nemovitostí +30 % v 1Q/22 a stavebních prací +13 % i materiálů +26 % v 06/22 (zpráva ČNB o měnové politice léto 2022 z 11.8.2022)

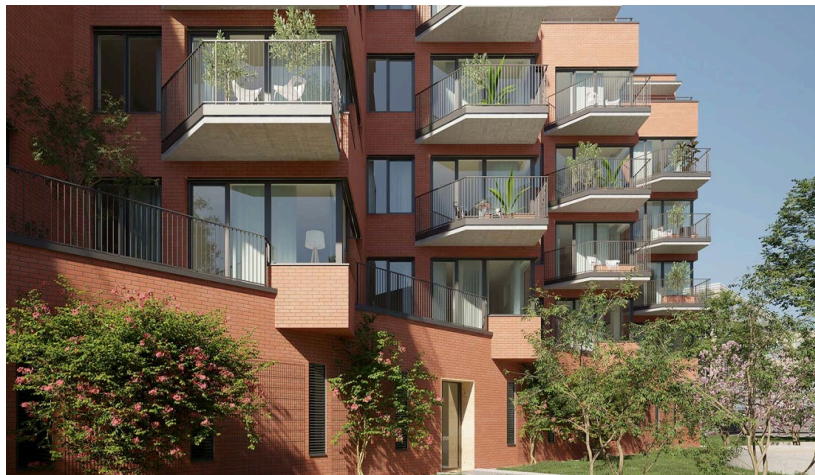
³ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +25 % ve 2Q/22 a dynamika růstu stavebních prací +13 % i materiálů +18,3 % v 09/22 (zpráva ČNB o měnové politice podzim 2022 z 10.11.2022)

⁴ Dynamika růstu cen nových nemovitostí +15 % ve 3Q/22 a dynamika růstu stavebních prací +12 % i materiálů +15,8 % v 12/22 (zpráva ČNB o měnové politice zima 2023 z 9.2.2023)

d) Významné majetkové účasti

Projekt Starý pivovar vlastněný prostřednictvím 100 % obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.

- Lokalita Brno – Královo Pole.
- Projekt v klidné části Králova Pole a v sousedství příjemného parku s dětským hřištěm
- Předností lokality je bohatá nabídka služeb od nákupních center po malé podniky s rodinnou atmosférou a snadná dostupnost městské hromadné dopravy
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek
- Nabytí 100% podílu 30. 6. 2022(smlouva)
- Ve 2Q 2022 – zahájena realizace stavby
- Plánovaná doba výstavby 24 měsíců
- Aktuální stav – byly realizovány bourací práce stávajících objektů. Byly provedeny piloty a vytěžení stavební jámy. Byly zahájeny práce na monolitických konstrukcích, základových pasech a základové desky. Byly osazeny dva věžové jeřáby. Bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Došlo k realizaci ležatých rozvodů kanalizace pod základovou deskou a retenční nádrž. Byla provedena hydroizolace v ploše podlahy v 1. NP, proběhlo armování stěn v 1. NP



Rezidence Starý pivovar, Brno

Projekt Stará pošta vlastněný prostřednictvím 100 % obchodního podílu ve společnosti Hotel Stará Pošta, s.r.o.

- Lokalita Jeseníky – Filipovice
- Apartmány Stará pošta vyrostou přímo naproti sedačkové lanovce Skiareálu Filipovice, jen jednu zastávku skibusu od Červenohorského sedla a v dostupné vzdálenosti lázeňských center Jeseník a Karlova Studánka
- V okolí můžete vybírat z nepřeberného množství turistických a cyklistických stezek, vyzkoušet rafting i horolezectví nebo se vydat zasněženou stopou Jesenické magistrály k vrcholku Pradědu či vodnímu dílu Dlouhé stráně
- Projekt Recepce, lobby, restaurace, bar, wellness
- Plánované zahájení: 2Q 2024
- Aktuální stav – pokračuje projektování Aparthotelu Hotel Stará pošta

- Po dokončení nového investičního záměru současně s konzultacemi profesionálního týmu hoteliérové poradenské kanceláře bylo zahájeno zpracování architektonické studie, a to jak hlavního objektu, tak objektu 13 ependance
- Došlo ke kladnému předjednání na hlavních dotčených orgánech státní správy. Proběhlo výběrové řízení na generálního projektanta dalších fází projektové dokumentace a inženýrské činnosti



Horské apartmány Stará pošta, Filipovice

Projekt Rezidence Žižkova vlastněný prostřednictvím 100 % obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.

- Lokalita Brno – Veveří
- V jedné z nejvyhledávanějších brněnských lokalit vyrostě bytový dům Žižkova
- Její předností je pěší dostupnost centra města a blízkost přírodního a rekreačního areálu na Krví hoře a řady sportovišť
- Projekt výstavby převážně bytových jednotek
- Nabytí 100% podílu 30. 6. 2022(smlouva)
- Předpoklad zahájení stavby 4Q 2023
- Plánovaná doba výstavby 21 měsíců

- Aktuální stav – došlo k dokončení realizační dokumentace. V lednu 2023 pak budou zpracovávány výkazy výměr. Stavební úřad stále nezahájil stavební řízení (čeká se na dodatečné povolení sjezdu na pozemní komunikaci). Bylo zajištěno vodoprávní povolení. Bylo zajištěno povolení kácení zeleně i na městských pozemcích. Činíme kroky k odkupu pozemku na místě budoucích parkovacích stání. Probíhá zpracování profesionálních vizualizací



Rezidence Žižkova, Brno

e) 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
Běžné výnosy (inkasa úroků)	1 231	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	610	0
Ostatní provozní výnosy	11	
Výnosy celkem	1 852	0
Náklady na úroky a podobné náklady	-17 928	0
Ostatní provozní náklady	-5	0
Správní náklady	-1 749	0
Náklady celkem	-19 682	0
Hospodářský výsledek po zdanění	-17 830	0

Komentář k přehledu výsledků

Fond aktivoval svoji investiční činnost ve druhém čtvrtletí Účetního období, kdy získal do svých aktiv obchodní podíly ve třech společnostech a úvěrovou pohledávku. Mimořádná tržní situace, která měla vliv na výnosy z přecenění majetkových účastí, a úroky z úvěrů, kterými byla financována podstatná část kupních cen, neumožnily Fondu v Účetním období dosáhnout zisku.

f) 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	0	32 603	100 %
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	55 %	942 %	1 621,23 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	111 %	950 %	759 %
Nové investice (úpis)	0	50 500	100 %
Čistá ztráta	-72 tis. Kč*	-17 830 tis. Kč	-24 763,89 %
Čistá změna hodnoty NAV	0	32 603	100 %
Hodnota investiční akcie VIA	N/A	0,1416	100 %
Hodnota investiční akcie PIA	N/A	1,0068	100 %
Hodnota investiční akcie PRIA	N/A	1,0462	100 %

*Ztráta Fondu a Podfondů k 31. 12. 2021

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti.

Nárůst NAV byl tažen novými investicemi, přičemž čistá ztráta Fondu působila opačným směrem. NAV Fondu je z 26,4 % přiřazeno investorům investujícím do výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA ve výši 8,6 mil. Kč), ze 70,5 % přiřazeno investorům investujícím do prémiových investičních akcií (fondový kapitál PRIA ve výši 23 mil. Kč) a ze 3,1 % přiřazeno investorům investujícím do prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA ve výši 1 mil. Kč). Poměr hodnoty fondového kapitálu VIA vůči součtu PIA a PRIA dosahuje 35,8 %.

Míra využití pákového efektu dosahuje necelé poloviny limitu dle statutu Fondu a je ovlivněna financováním akvizice obchodních podílů přijatým úvěrem. Maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 2 000 %. Meziroční změna pákového efektu není relevantní s ohledem na chybějící investiční aktivitu Fondu v předchozím účetním období.

g) 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	32 603	95
Dlouhodobé přijaté úvěry	216 027	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	60 961	0

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií a přijatých nebankovních úvěrů. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů (dlouhodobé v objemu 216 027 tis. Kč a krátkodobý v objemu 60 734 tis. Kč), ostatními pasivy.

Fond je v aktivační fázi své investiční činnosti a připravuje další zdroje kapitálu, aby nebyl nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

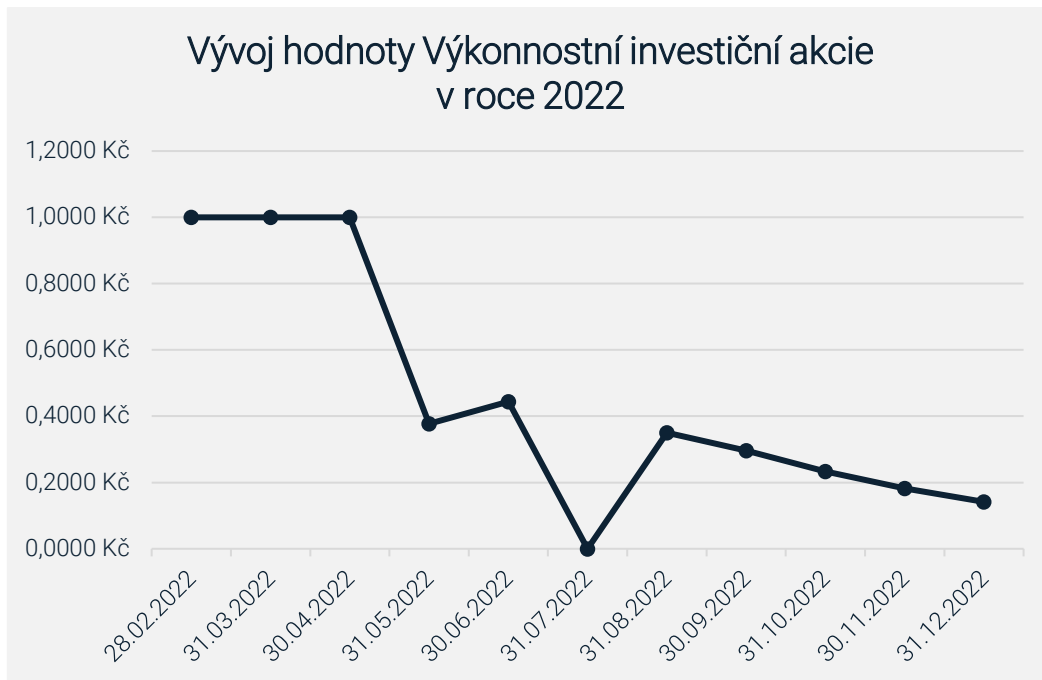
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

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

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



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





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

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

Podkladové investice Fondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- neposkytují dostatečné informace o potenciálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

Za cca 1 rok od zahájení válečného konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. 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 jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ jeho větší eskalace či rozšíření;

- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

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

Je pravděpodobné, že válečný konflikt na Ukrajině s sebou přinese tlak na to, aby HDP české ekonomiky rostl pomaleji, či dokonce klesal v nadcházejících letech. Konflikt zvyšuje pravděpodobnost setrvání vysoké hladiny úrokových sazeb v české ekonomice. Zároveň však s sebou přináší efekt velké migrační vlny do České republiky z řad ukrajinského obyvatelstva, u kterého se dá očekávat, že bude chtít setrvat na území České republiky dlouhodobě nebo trvale. To přináší další tlaky na straně poptávky po bydlení v České republice, zejména poptávky po nájemním bydlení.

Dalším aspektem, který přináší vojenský konflikt na Ukrajině, je tlak na růst cen energetických a průmyslových komodit, které se v českém prostředí projevují silnými vnějšími inflačními tlaky. To zvyšuje pravděpodobnost delšího trvání období vysokých úrokových sazeb v české ekonomice. Vysoké úrokové sazby vytvářejí prostředí, které může vést k celkové nižší poptávce po nákupu rezidenčních nemovitostí ze strany obyvatelstva. To má příčinu jednak v nižší dostupnosti hypotečních úvěrů a zároveň vytváření alternativního zhodnocení kapitálu do konvenčních bankovních produktů nebo státních dluhopisů či fondů do státních dluhopisů investujících.

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. 4 měsíce od měsíce, ve kterém došlo k podání žádosti o odkup.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do developerských úvěrů a majetkových účastí, poskytování úvěrů dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty jejichž ekonomická expozice je vůči ekonomice České republiky.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly přímý vliv karanténní opatření nebo válečný konflikt na Ukrajině. Fond investuje do vlastních developerských projektů a neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímých dopadů událostí.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně 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 ze států zapojených v konfliktu. To má vliv v podobě nárůstu nákladů na výstavbu, prodloužení termínů dokončení developerského projektu a jeho umístění na trh. Výsledkem může být negativní vliv na ziskovost cílového developerského projektu a schopnost splácet dluhy z přijatých/ úvěrů.

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.

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

Další vývoj aktuálně vysokých úrokových sazeb může, prostřednictvím úrokových nákladů bankovních developerských úvěrů vázaných na variabilní sazby, ziskovost cílových projektů ovlivnit pozitivně či negativně.

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 diverzifikovány do tří developerských projektů. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond vzhledem k aktuální aktivační fázi investiční činnosti dosud nedrží dostatečný objem portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu. Fond tak ještě není připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období. Obhospodařovatel Fondu učinil kroky k zajištění této připravenosti.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Fond vedle běžných příjmů získává likviditu úpisem investičních akcií. Běžné příjmy plánuje získávat prodejem aktiv, inkasem dividend z majetkových účastí a z úroků z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

Nepřímé dopady válečného konfliktu na ziskovost developerských projektů mohou mít zprostředkovaně vliv na schopnost Fondu dostát svým závazkům, neboť by tím byl ohrožen hlavní zdroj příjmů Fondu, z nichž zamýšlí plnit své závazky.

Fond v současné fázi aktivace své investiční činnosti ještě nedisponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které by mu umožňovaly dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Obhospodařovatel činí kroky k zajištění dostatečných zdrojů likvidního majetku pro 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, z příjmů ukončených investičních příležitostí a z externích zdrojů. 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, a to bez větších omezení s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti 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 část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Textová část Výroční zprávy

- a) 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)

Fond pokračuje v přípravě kotace prioritních investičních akcií (PIA) na organizovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, která byla zahájena před koncem Účetního období podáním žádosti na burzu. Fond připravuje úpisy PIA za účelem splnění minimálního rozptylu emise.

Po rozvahovém dni byla uzavřena úvěrová smlouva dceřiné společnosti DOMOPLAN – Residence Starý pivovar, s.r.o. s financující bankou na developerský úvěr, kterým bude financováno dokončení výstavby developerského projektu.

- 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 aktivního řízení portfolia spočívající v realizaci developerského projektu.

Fond plánuje restrukturalizační fúzi dceřiné společnosti DOMOPLAN – Residence Starý pivovar, s.r.o. (v roli zanikající společnosti) do Fondu (v roli nástupnické společnosti) za účelem zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkového snížení finanční zátěže, posílení kontroly nad realizací developerského projektu.

Fond připravuje splnění podmínky minimálního rozptylu emise pro kotaci Prioritních investičních akcií na organizovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Fond plánuje upisovat investiční akcie primárně třídy PIA a případně třídy PRIA. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

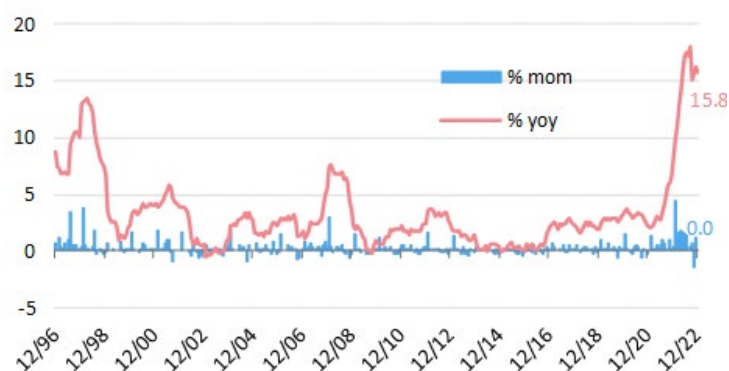
Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt případně emisí investičních akcií nebo externím financováním.

Přestože rizika spojená s mimořádnými opatřeními spojenými s rozšířením viru SARS-CoV-2 (dále také koronavirus) a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 v Účetním období odezněla, zůstávají významným rizikovým faktorem nepřímé dopady epidemie nemoci COVID-19 a dopady válečného konfliktu na Ukrajině. V této souvislosti může dojít k dalšímu významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení Výroční zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ekonomické oživení po koronaviru bylo doprovázeno negativním jevem v podobě vyšší míry inflace, která se jako důsledek fiskálních stimulů a narušených dodavatelských řetězců projevovala prakticky po celý rok 2022. Míry růstu spotřebitelských cen zejména v druhé polovině roku přesahovaly úroveň 15 % a vymkly se tudíž i velmi výrazně z tolerančního pásma ČNB, která byla nucena reagovat zásadním zvyšováním úrokových sazeb až na současných 7 % p. a. To má na činnost Fondu dva dopady. Inflace snižuje reálné příjmy domácností a eliminuje jejich kupní sílu, stejně jako disponibilní zdroje. V důsledku vyšších tržních úrokových sazeb se investoři snaží alokovat volné prostředky do investičních instrumentů s odlišným poměrem výnosu a likvidity nežli akcie emitované k Fondu.

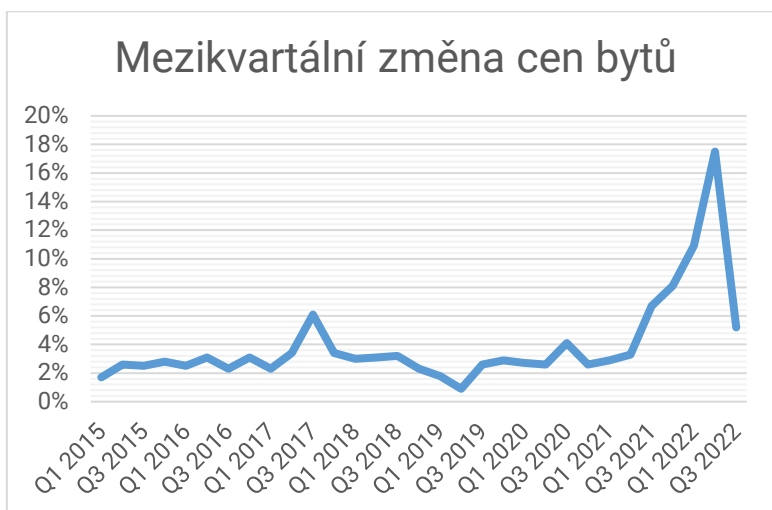
Meziroční inflace v prosinci 2022 poklesla z 16,2 % na 15,8 %, meziměsíčně ceny stagnovaly. Inflace je od října 2022 stále do velké míry ovlivněna vládními opatřeními, zejména úsporným energetickým tarifem a odpuštěním poplatku za obnovitelné zdroje.

Vývoj inflace (% yoy, mom)



Pramen: ČSÚ, ČBA

Pro nadcházející období lze předpokládat, že vzhledem k vysokým sazbám hypoték, dojde ke zhoršení dostupnosti koupě vlastního bytu pro průměrné kupující, což povede k vyšší poptávce po nájemném a růstu nájemného, což povede ke konci rychlého růstu cen bytů, kterému napovídá mimo jiné i současný vývoj jejich mezikvartálních změn, jak ukazuje následující graf.

Graf 2 Mezikvartální změna cen bytů v ČR⁵

S předpokladem je pak spojený možný odliv drobných investorů z trhu investičních bytů v rámci nové poptávky, jelikož případný pronájem bytu nepokryje splátky hypotéky.



¹ Data převzata z publikací ČBA Hypomonitor, dostupné z: <https://cbaonline.cz/odborne-vystupy>

⁵ Zdroj dat: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu Jedná se o index nabídkových cen bytů (2010=100)

Hypoteční trh

Zvýšení základních úrokových sazeb ze strany ČNB má vliv nejen na náklady na cizí zdroje, ale také na kupní sílu poptávky v sektoru rezidenčního bydlení. Zvýšení úrokových sazeb ve druhém pololetí roku 2021 a prvním pololetí roku 2022 se promítlo nejen do růstu mezibankovních sazeb a do sazeb na spořicí účtech, ale také do rostoucích sazeb nových hypotečních úvěrů. Podle prosincového Hypomonitoru, který sleduje hypoteční trh, za celý rok 2022 poskytly banky a stavební spořitelny hypoteční úvěry v objemu 197 mld. Kč, z toho čistě nové úvěry bez refinancování činily 162 mld. Kč. Meziročně jde o propad kolem 60 %. V prosinci 2022 byly poskytnuty hypoteční úvěry v objemu 7,8 mld. Kč. Šlo o třetí meziměsíční nárůst v řadě, stále však pouze v řádech jednotek procent. V meziročním srovnání tak setrvává citelný propad, který se v prosinci zmínil jen nepatrně z listopadových 84 % na 82 %. Úroková sazba u skutečně nových hypoték bez refinancování v prosinci dosáhla 5,98 %.

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 nedržel 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 došlo v průběhu Účetního období k uzavření následujících nabývacích smluv.

- Smlouva o převodu obchodního podílu (100 % ve společnosti Hotel Stará Pošta, s.r.o.)
- Smlouva o postoupení souboru pohledávek (úvěrové pohledávky za Hotel Stará Pošta, s.r.o.)
- Smlouva o převodu podílu (100 % ve společnosti DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)
- Smlouva o převodu podílu (100 % ve společnosti DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)



- 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, 594 01 Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	Od 23. 3. 2022
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou fondů Private Equity.

- 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	Od 3. 10. 2022

- 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 nevyužíval 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.

- 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	1 091 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	424 tis. Kč.
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata auditora	132 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby 58 tis. Kč	
Náklady na daňové poradenství 3 tis. Kč	
Ostatní správní náklady 41 tis. Kč	

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

- 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 23. 2. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil název fondu a vymazal podfond;
- ke dni 4. 4. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil název fondu na DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.;
- ke dni 30. 6. 2022 byl statut změněn tak, že se přidala nová třída IA, změnil se vstupní a výstupní poplatky a změnil se distribuční mechanismus;
- ke dni 31. 10. 2022 byl statut změněn tak, že se změnil příjemce vstupního poplatku, upravila se příloha č. 1 distribuční vzorce, změnilo se zaokrouhlování a také referenční období.

- 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	756 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	81,5
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených 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 nepodněčují 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	112 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	644 tis. Kč
Počet příjemců	73,5

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: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 12. 5. 2023

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



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu

DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. k 31. 12. 2022

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín
186 00 Praha 8

počet stran: 4



Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 090 88 431

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

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři fondu.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2022, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.



- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Ostatní skutečnosti

Předcházejícím auditorem Fondu v minulém účetním období, tj. v období od 1.1.2021 do 31.12.2021 byla auditorská společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., ev. č. 451, která vydala ve své auditorské zprávě ze dne 22.03.2022 k auditu účetní závěrky sestavené za toto období výrok „bez výhrad“.

V Praze dne 12. 5. 2023



Auditorská společnost:
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Karlín, 186 00 Praha 8
Oprávnění č. 612

Odpovědný auditor:
Ing. Jan Tichý, DiS.
Oprávnění č. 2334



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





Účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.

za období od 1.1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA.....	3
PODROZVAHA.....	5
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	6
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	7
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	8
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	9
1. Obecné informace.....	9
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	11
3. Důležité účetní metody.....	12
3.1. Den uskutečnění účetního případu	12
3.2. Finanční aktiva.....	12
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	13
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	13
3.3. Finanční závazky	14
3.4. Peněžní prostředky	14
3.5. Způsoby oceňování.....	14
3.6. Vzájemná zúčtování	15
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	15
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy	15
3.7.2. Výnosy z dividend.....	15
3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	15
3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále	15
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	15
3.9. Daň z příjmů	16
3.10. Tvorba rezerv	16
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	16
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	17
4. Regulatorní požadavky.....	19
5. Změny účetních metod.....	19
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	19
7. Významné položky v rozvaze.....	20
7.1. Finanční nástroje.....	20
7.2. Pohledávky za bankami	20
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty	21
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	21
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	22
7.5. Ostatní aktiva	22
7.6. Závazky za nebankovními subjekty	22
7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty.....	23
7.7. Ostatní pasiva	23
7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	24
7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	24
7.9. Obdoba kapitálových fondů	25
7.9.1. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období - investiční činnost	25
7.10. Základní kapitál.....	26
7.11. Kapitálové fondy.....	26
7.12. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období – neinvestiční činnost.....	26
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	27
8.1. Finanční nástroje.....	27
8.2. Čistý úrokový výnos.....	27
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize	28
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací	28
8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy	29
8.6. Správní náklady.....	29
8.7. Splatná daň z příjmů.....	30
8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka	30

8.9.	Odpisy nepromlčených pohledávek.....	30
9.	Výnosy podle geografického členění.....	30
10.	Podrozvahové položky.....	31
11.	Zálohy, zádavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	31
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	31
12.1.	Řízení rizik.....	31
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	32
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	33
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	33
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	33
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	34
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	34
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	34
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	35
12.3.7.	Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký) 36	
12.3.8.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	36
12.3.9.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	37
12.3.10.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	37
12.3.11.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	37
12.3.12.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední).....	38
12.3.13.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	38
12.3.14.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	38
12.3.15.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	38
12.3.16.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	38
12.3.17.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	39
12.3.18.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
12.3.19.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
12.3.20.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) 39	
12.3.21.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
12.3.22.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
12.3.23.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	39
12.3.24.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	40
12.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	40
13.	Reálná hodnota.....	41
13.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	42
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	43
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	44
13.3.1.	Ocenění nemovitostí.....	44
13.3.2.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	45
13.3.3.	Ocenění cenných papírů.....	45
13.3.4.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	45
13.3.5.	Ocenění přijatých úvěrů.....	45
13.3.6.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	46
14.	Transakce se spřízněnými osobami.....	48
14.1.	Osoby ovládané.....	48
14.2.	Osoby ovládající.....	50
15.	Významné události po datu účetní závěrky.....	50



ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA		Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	CELKEM PODFONDY
	Aktiva celkem (Σ)		309 591	0	309 591	95	309 686	106	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)		2 423	0	2 423	95	2 518	53	0
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	2 423	0	2 423	95	2 518	53	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)		18 550	0	18 550	0	18 550	0	0
	b) ostatní pohledávky	7.3.	18 550	0	18 550	0	18 550	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4.	288 618	0	288 618	0	288 618	0	0
11	Ostatní aktiva	7.5.	0	0	0	0	0	53	0

PASIVA			Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	CELKEM PODFONDY
Pasiva celkem (Σ)			309 591	95	309 686	106	0
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)		276 761	0	276 761	0	0
	b) ostatní závazky	7.6.	276 761	0	276 761	0	0
4	Ostatní pasiva	7.7.	227	0	227	11	67
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		276 988	0	276 988	11	67
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.8.	50 433	0	50 433	0	0
	d) obdoba kapitálových fondů	7.8.1.	50 500	0	50 500	0	0
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.8.2.	-67	0	0	0	0
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		50 433	0	50 433	0	0
9	Základní kapitál (Σ)	7.9.	0	100	100	100	0
	z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	100	0
13	Kapitálové fondy	7.10.	0	100	100	100	0
15	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.11.	0	-105	-105	-100	0
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		-17 830	0	-17 830	-5	-67
	v tom: a) přírůstek závazků		-17 830	0	-17 830	0	0
17	Vlastní kapitál			95	95	95	-67
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		32 603		32 603		

<p>Sestaveno dne: 12. 5. 2023</p>	<p>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</p> <p>Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.</p>
<p>Sestavil: Ing. Olga Suchomelová</p> 	

PODROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
6	Odepsané pohledávky	10.	11	0
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení	10.	309 686	106

Sestaveno dne: 12. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. Olga Suhomelová 	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
			INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	CELKEM PODFONDY
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	1 231	0	1 231	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	17 928	0	17 928	0	0
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	0	0	0	1	0
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	610	0	610	0	0
7	Ostatní provozní výnosy	8.5.	11	0	11	0	0
8	Ostatní provozní náklady	8.5.	5	0	5	0	0
9	Správní náklady (Σ)		1 749	0	1 749	4	67
	b) ostatní správní náklady		1 749	0	1 749	4	67
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-17 830	0	-17 830	-5	-67
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-17 830	0	-17 830	-5	-67

Sestaveno dne: 12. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. Olga Suchomelová	

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU



Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2021 FOND	100	0	0	0	0	0	-100	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-5	-5
Převody do fondů	0	0	0	0	100	0	0	100
Zůstatek k 31. 12. 2021 FOND	100	0	0	0	100	0	-105	95

Zůstatek k 1. 1. 2021 PODFONDY	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-67	-67
Zůstatek k 31. 12. 2021 PODFONDY	0	0	0	0	0	0	-67	-67

Zůstatek k 1. 1. 2022 FOND	100	0	0	0	100	0	-105	95
Převody z Podfondů do Fondu k 9. 2. 2022	0	0	0	0	0	0	-67	-67
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	67	67
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	0	0	0	100	0	-105	95

Sestaveno dne: 12. 5. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s.
Sestavil: Ing. Olga Suchomelová 	


VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-17830	-17830
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0	-17 830	-17 830

Zůstatek k 1. 1. 2021	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2021	0	0	0	0	0	0	0

Sestaveno dne: 12. 5. 2023 Sestavil: Ing. Olga Sucho melová <i>Sucho melová</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. Miroslav Šváb zmocněný zástupce člena představenstva AVANT investiční společnost, a.s. 
--	---

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace

DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s. původním názvem EVONETIC SICAV, a.s. platným do 9.2.2022 a DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s. platným do 23.3.2022 („Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	14. dubna 2020
IČO:	090 88 431
DIČ:	CZ09088431
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25254
Předmět podnikání:	činnost Fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 06.04.2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

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

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 09.02.2022 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). Nová smlouva nahradila stávající smlouvu s EVONETIC SICAV, a.s. ze dne 22.5.2020.

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 22.05.2020 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 03.09.2021
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Miroslav Šváb	od 24.08.2022
Dozorčí rada:		
Člen dozorčí rady:	PhDr. Tomáš Vavřík	od 30.06.2022

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Název fondu:	EVONETIC SICAV, a.s.	vymazáno 09.02.2022
	DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	zapsáno 09.02.2022
		vymazáno 23.03.2022
	DOMOPLAN – Projekty Brno, a.s.	zapsáno 23.03.2022
Člen představenstva:	JUDr. Petr Krátký	vymazáno 09.02.2022
	Mgr. Robert Robek	zapsáno 09.02.2022
		vymazáno 24.08.2022
	Ing. Miroslav Šváb	zapsáno 24.08.2022
Člen dozorčí rady:	Edita Dobrovodová	vymazáno 09.02.2022
	Pierluigi Carini	vymazáno 09.02.2022
	Mgr. Ing. Pavel Doležal, LL.M.	zapsáno 09.02.2022
		vymazáno 30.06.2022
	PhDr. Tomáš Vavřík	zapsáno 30.06.2022

Počet členů dozorčí rady: od 2 do 6 vymazáno 09.02.2022
1 zapsáno 09.02.2022

Ostatní skutečnosti: Společnost může vytvořit 3 podfondy, a to: Vymazáno 09.02.2022

- Evonetic Subfund Evo Break
- Evonetic Subfund II
- Evonetic Subfund III A.C.M.E.

K podfondům lze vydávat Investiční akcie, jejichž výčet a s nimi spojená práva jsou uvedena ve stanovách společnosti a ustanoveních týkajících se Tříd investičních akcií.

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2022, za účetní období od 01.01.2022 do 31.12.2022 (dále též „účetní období“).

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

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

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

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

3.2. Finanční aktiva

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

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- některá Ostatní aktiva.

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

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

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám.

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

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

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

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

3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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

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

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

3.3. Finanční závazky

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

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

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

3.4. Peněžní prostředky

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

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

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

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

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

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

3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

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

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

3.7.2. Výnosy z dividend

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

3.7.3. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

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

3.7.4. Náklady a výnosy z pokut a penále

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

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

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

3.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

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

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

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

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

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

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

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

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

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

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

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

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

Zakladatelské akcie

Zakladatelské kusové akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávry,
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 ZISIF,
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

Investiční akcie

Fond vydává 3 druhy investičních akcií – prioritní investiční akcie (PIA), prémiové investiční akcie (PRIA) a výkonnostní investiční akcie (VIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na řad, tj. akcie na jméno. Prioritním investičním akciím (PIA) byl přidělen ISIN: CZ0008048907, prémiovým investičním akciím (PRIA) byl přidělen ISIN: CZ0008048899 a výkonnostním investičním akciím (VIA) nebyl přidělen ISIN:

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo na podíl na zisku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem,
- právo účastnit se valné hromady Fondu,
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat,
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

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

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

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

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 3. 10. 2022.

5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

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

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

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	2 518	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	18 550	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	288 618	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	309 686	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	276 761	0
Ostatní pasiva	0	0	0	227	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	50 433	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	327 421	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Zůstatky na běžných účtech	2 518	53	0
Celkem	2 518	53	0

Zůstatek bankovního účtu je tvořen z hodnoty v CZK ve výši 2 518 tis. Kč (2021: 53 tis. Kč).

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu k 31.12.2022 ve výši 2 423 tis. Kč a k neinvestiční části jmění fondu ve výši 95 tis. Kč.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	18 550	0	0
Splatné nad 5 let	18 550	0	0
Celkem	18 550	0	0

Ve sledovaném období Fond eviduje poskytnutý úvěr s jistinou 17 325 tis. Kč, úroky 1 225 tis. Kč. Úroková sazba úvěru je ve výši 12 %. Celkový úvěrový rámec je ve výši 17 325 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období činí 18 550 tis. Kč.

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

7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Požizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
30.06.2022	DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	100 %	113 731	-25 000	88 731
30.06.2022	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	100 %	133 467	0	133 467
01.06.2022	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100 %	40 810	25 610	66 420
Celkem		-	288 008	610	288 618

K 31. 12. 2021 společnost nevykazovala žádnou účast s podstatným nebo rozhodujícím vlivem.

Fond nemá povinnost konsolidace, jelikož spolu se společnostmi, které má jako účasti s rozhodujícím vlivem, nepřekračuje velikostní kritéria a tvoří malou skupinu účetních jednotek dle § 1c, odst. 1) zákona o účetnictví.

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

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

7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 31. 12. 2021	0	0
Pořízení	288 008	0
Zisk/ztráta z přecenění	610	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2022	288 618	0

7.5. Ostatní aktiva

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Ostatní	0	53	0
Celkem	0	53	0

Ostatní aktiva představovala v roce 2021 pohledávky Fondu za Podfondem ve výši 53 tis. Kč.

Splatná hodnota pohledávek ke konci sledovaného období je nula (rok 2021: 53 tis. Kč)

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

7.6. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	276 761	0	0
- Splatné do 1 roku	60 734	0	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	216 027	0	0
- Splatné nad 5 let	0	0	0
Celkem	276 761	0	0

Ve sledovaném období Fond eviduje 2 přijaté úvěry: krátkodobý úvěr je s jistinou 58 135 tis. Kč, úroky 2 599 tis. Kč. Úroková sazba úvěru je ve výši 12 %. Celkový úvěrový rámec je ve výši 58 135 tis. Kč. Dlouhodobý úvěr je s jistinou 200 698 tis. Kč, úroky 15 329 tis. Kč. Úroková sazba je ve výši 12 %. Celkový úvěrový rámec byl ve výši 259 823 tis. Kč, dodatkem č. 1 ze dne 12.12.2022 byl snížen na hodnotu 200 698 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

Splatná hodnota závazků z přijatých úvěrů ke konci sledovaného období činí 276 761 tis. Kč.

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

7.6.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Závazky k počátku sledovaného období			
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	0	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	0	0	0
Transakce za sledované období			
Přírůstky	595 709	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	318 948	0	0
- Splatná hodnota závazku	318 948	0	0
Závazky ke konci sledovaného období			
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	276 761	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	276 761	0	0

7.7. Ostatní pasiva

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Závazky vůči dodavatelům	133	0	0
Dohadné položky pasivní	94	0	12
Ostatní	0	11	55
Celkem	227	11	67

Ostatní závazky u Fondu představovaly v roce 2021 závazek vůči zakladatelům ve výši 11 tis. Kč. Jedná se o položku vztahující k neinvestiční části jmění fondu.

Ostatní závazky u Podfondů představovaly v roce 2021 závazek vůči Fondu za úhradu faktur za položky Podfondů ve výši 55 tis. Kč. Jedná se o položku vztahující se k investiční části jmění fondu.

7.7.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Závazky k počátku sledovaného období			
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	11	10	52
Reálná hodnota k 1. 1.	11	10	52
Transakce za sledované období			
Přírůstky	346 007	15	52
Odúčtování finančních závazků z toho:	-345 791	-14	-37
- Splatná hodnota závazku	-345 791	-14	-37
Závazky ke konci sledovaného období			
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	227	11	67
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	227	11	67

7.8. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

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

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

7.9. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Fondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 50 500 tis. Kč.

ks	2022	2021 FOND + PODFONDY
Počet investičních akcií VIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	60 711 581	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	60 711 581	0
Počet investičních akcií PIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	1 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	0
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 000 000	0
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	21 981 571	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	21 981 571	0

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

7.9.1. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období - investiční činnost

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	0	-5	-67
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-67	5	67
Celkem k 31.12.2022	-67	0	0

Fond v běžném účetním období 2022 dosáhl záporného výsledku hospodaření ve výši 17 830 tis. Kč, v účetním období 2021 byl záporný výsledek hospodaření Fondu ve výši 5 tis. Kč a Podfondů byl celkem záporný výsledek hospodaření ve výši 67 tis. Kč.

Výsledek hospodaření účetního období Podfondů za rok 2021 byl v plné výši převeden na neuhrazené ztráty Fondu z minulých účetních období.

Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění fondu ve výši 67 tis. Kč a neinvestiční části jmění fondu ve výši 5 tis. Kč (vykázáno v pozici Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období).

7.10. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapísovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

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

7.11. Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují příplatek mimo základní kapitál k 31.12.2022 ve výši 100 tis. Kč (2021: 100 tis. Kč).

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

7.12. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období – neinvestiční činnost

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát z neinvestiční činnosti:

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFOND Y
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2022	-100	-100	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-5	0	0
Celkem k 31.12.	-105	-100	0

V účetním období 2021 byl záporný výsledek hospodaření Fondu ve výši 5 tis. Kč převeden na účet Neuhrazené ztráty předchozích let.

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

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	1 231	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	610	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	1 841	0
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-17 928	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-17 928	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	-16 087	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Výnosy z úroků	1 231	0	0
z vkladů	6	0	0
z úvěrů a zápůjček	1 225	0	0
Náklady na úroky	- 17 928	0	0
z úvěrů a zápůjček	- 17 928	0	0
Čistý úrokový výnos	- 16 697	0	0

Fond ve sledovaném období realizoval výnosy z úroků z půjčky ve výši 1 225 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

Fond ve sledovaném období vykázal náklady z úroků z půjček ve výši 17 928 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

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

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Náklady na poplatky a provize	0	-1	0
ostatní	0	-1	0
Celkem	0	-1	0

V minulém období se jedná o závazky z ostatních daní a poplatků.

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

8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	610	0	0
Celkem	0	0	0

Fond ve sledovaném účetním období eviduje zisk z finančních operací ve výši 610 tis. Kč. Jedná se o oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů.

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

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

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
Finanční aktiva	610	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	610	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	610	0

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

8.5. Ostatní provozní náklady a výnosy

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Ostatní provozní výnosy	11	0	0
Ostatní provozní náklady	-5	0	0
Celkem	6	0	0

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní provozní výnosy ve výši 11 tis. Kč, které zahrnují odpis závazku za zakladateli fondu.

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

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní provozní náklady ve výši 5 tis. Kč, které zahrnují poplatek České národní bance.

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

8.6. Správní náklady

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	132	0	6
- náklady na povinný audit účetní závěrky	132	0	6
Náklady na daňové poradenství	3	0	0
Právní a notářské služby	58	3	0
Odměna za výkon funkce	1 091	0	0
Služby depozitáře	424	0	0
Ostatní správní náklady	40	1	61
Celkem	1 749	4	67

Fond ve sledovaném období evidoval ostatní správní náklady ve výši 40 tis. Kč, které se skládají z poplatků za správu datových schránek 16 tis. Kč, poplatků za ocenění majetku ve výši 12 tis. Kč, poplatků depozitáři za úschovu cenných papírů ve výši 6 tis. Kč, z poplatků LEI a ISIN ve výši 5 tis. Kč a z poplatků za potvrzení pro audit ve výši 1 tis. Kč

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

Fond v minulém období evidoval ostatní správní náklady ve výši 1 tis. Kč, které se skládají z poplatků za potvrzení pro audit.

Jednalo se o položky vztahující se k neinvestiční části jmění fondu.

Podfondy v minulém období evidovaly ostatní správní náklady ve výši 55 tis. Kč, které se skládají z neuznatelných výdajů z roku 2020, které nebyly uplatněny v roce 2020. Jednalo se o náklady na audit, právní a notářské služby a výdaje za správu fondu ve výši 54 tis. Kč a poplatků za potvrzení pro audit ve výši 1 tis. Kč.

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

8.7. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-17 830	-5	-67
Výnosy nepodléhající zdanění	25 610	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	42 928	0	0
Použité slevy na dani a zápočty	0	0	0
Základ daně	-512	-5	-67
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-512	-5	-67
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0	0

Ve sledovaném období nebyly hrazeny zálohy na daň z příjmu právnických osob.

Sledované období se vztahuje k investiční části jmění fondu, v minulém období se vztahuje u Fondu k neinvestiční části jmění fondu, u Podfondů k investiční části jmění fondu.

8.8. Odložený daňový závazek/pohledávka

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

Fond nevykazuje k 31.12.2022 odloženou daň, neboť nemá žádný titul k její tvorbě.

8.9. Odpisy nepromlčených pohledávek

Fond ve sledovaném období evidoval v ostatních výnosech odpis závazku za zakladateli fondu ve výši 11 tis. Kč.

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

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021 FOND	2021 PODFONDY
Odepsané pohledávky	11	0	0
Hodnoty předané k obhospodařování	309 686	106	0
Celkem	309 697	106	0

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené odepsané závazky za zakladateli fondu.

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

11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

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

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má 3 (tři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 2 000 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 10 let. Statutem Fondu je při poskytování úvěrů z majetku Fondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Fond účast umožňující tuto osobu ovládat. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČSOB a.s.	2 518	0,8 %
Běžné účty		Celkem	2 518	0,8 %
obchodní podíly	tržní riziko	Rezidence Starý pivovar, s.r.o	88 731	28,7 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova s.r.o.	133 467	43,1 %
obchodní podíly	tržní riziko	Hotel Stará Pošta s.r.o.	66 420	21,4 %
Obchodní podíly		Celkem	288 618	93,2 %
Poskytnuté úvěry	kreditní, úrokové	Hotel Stará Pošta s.r.o.	18 550	6,0 %
Úvěry		Celkem	18 550	6,0 %
Celkový součet			309 686	100,0 %

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

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

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Fondu. Fond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty. Volatilitu představuje odchylka 15 % („parametr“).

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	288 618 * 15 %	43 293	0
úrokové riziko úvěrů	18 550 * 15 %	2 783	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	12 %	60 734	216 027	0	276 761
Ostatní pasiva	x	227	0	0	227
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	x	50 433	0	0	50 433
Celkem k 31. prosinci	x	11 394	216 072	0	327 421

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry poskytnuté	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	18 550	0	2 518	0	21 068
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	18 550	0	2 518	0	21 068

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

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

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

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

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	2 518	0	0	2 518
Účasti s rozhodujícím vlivem	288 618	0	0	288 618
Pohledávky vůči nebankovním subjektům	18 550	0	0	18 550
Celkem k 31. prosinci	309 686	0	0	309 686

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	276 671	0	0	276 671
Ostatní pasiva	227	0	0	227
Čistá hodnota aktiv připadající na držitele investičních akcií/podílových listů celkem	50 433	0	0	50 433
Celkem k 31. prosinci	327 331	0	0	327 331

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

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

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Fond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Fond drží půjčky s proměnlivým úrokem, které vystavují Fond úrokovému riziku reálné hodnoty/Fond nevykazuje žádné finanční nástroje úročené proměnlivou úrokovou sazbou a není tak vystaven úrokovému riziku výše budoucích peněžních toků.

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

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

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

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

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

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond investice v České republice (100 % majetkových účastí k 31. 12. 2022).

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

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

12.3.12. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

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

Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Reálná hodnota

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu, reálná hodnota se stanoví na základě obecně uznávaných oceňovacích metod, zejména výnosové metody anebo srovnávací metody. Administrátor může pro účely stanovení reálné hodnoty využít podklad v podobě ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	2 518	2 518
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	18 550	18 550
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	288 618	288 618
Celkem k 31. prosinci	0	0	309 686	309 686
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	276 761	276 761
Ostatní pasiva	0	0	227	227
Celkem k 31. prosinci	0	0	276 988	276 988

Rok 2021 FOND

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	53	53
Ostatní aktiva	0	0	53	53
Celkem k 31. prosinci	0	0	106	106
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	11	11
Celkem k 31. prosinci	0	0	11	11

Rok 2021 POFONDY

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0
Závazky				
Ostatní pasiva	0	0	67	67
Celkem k 31. prosinci	0	0	67	67

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

V průběhu let 2022 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

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

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

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

Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	2 518	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	18 550	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	288 618	Substanční či výnosové ocenění	Finanční výkazy, tržní data
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	276 761	DCF Model	ECB Data Warehouse
Ostatní pasiva	227	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění nemovitostí

Výnosový přístup

Tam kde je možné zjistit pravidelný výnos a nemovitost není určena k prodeji stanovuje se hodnota nemovitosti metodou diskontování budoucích výnosů. Vstupní veličiny jsou nájemní smlouvy, informace o nemovitosti, informace z realitního trhu, aktuální ekonomická situace a její odhad pro příští období

Porovnávací způsob

Jedná se zejména o nemovitosti, které jsou určeny k dalšímu prodeji, či není možné stanovit reálnou hodnotu výnosovým způsobem. Vstupní veličiny jsou informace o nemovitosti, analýzy realitního trhu.

13.3.2. Ocenění obchodních podílů a akcií

výnosovým způsobem

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

substančním způsobem

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

nákladovým způsobem

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

likvidační hodnotou

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

13.3.3. Ocenění cenných papírů

výnosovým způsobem

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

13.3.4. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.5. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

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

13.3.6. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.*	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami*	53	0	0	4 131	0	0	1 666	0	2 518
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	35 875	0	0	17 325	0	18 550
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	610	0	288 008	0	0	0	0	288 618
Ostatní aktiva	53	0	0	0	0	0	53	0	0
Celkem aktiva	106	610	0	328 014	0	0	19 044	0	309 686
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	335 886	0	0	59 125	0	276 761
Ostatní pasiva*	11	0	0	346 007	0	0	345 791	0	227
Celkem závazky	11	0	0	681 893	0	0	404 916	0	276 988

*Údaje pouze za Fond

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	-5	0	0	208	0	0	150	0	53
Ostatní aktiva	15	0	0	38	0	0	0	0	53
Celkem aktiva	10	0	0	246	0	0	150	0	106
Závazky									
Ostatní pasiva	10	0	0	15	0	0	14	0	11
Celkem závazky	10	0	0	15	0	0	14	0	11

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Celkem aktiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Závazky									
Ostatní pasiva	52	0	0	52	0	0	37	0	67
Celkem závazky	52	0	0	52	0	0	37	0	67

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.
Sídlo:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10 000,- Kč
Obchodní firma:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
Způsob ovládaní:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.
Sídlo:	třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
Způsob ovládnání:	100 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
Výše zapisovaného základní kapitálu:	1 000,- Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	0	18 550	0	18 550
naběhlé úroky	0	1 225	0	1 225
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	288 618	0	288 618
Celkem aktiva	0	307 168	0	307 168
Pasiva				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	335 886	59 125	276 761
Celkem pasiva	0	335 886	59 125	276 761

14.2. Osoby ovládající

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

PhDr. Tomáš Vavřík, ovládající osoba a člen kontrolního orgánu	Datum uzavření	Poznámka
Úpis investičních akcií a započtení upisovacího kurzu	29. 6. 2022	Upsány investiční akcie třídy VIA v objemu 27,5 mil. Kč
Úpis investičních akcií	23. 11. 2022	Upsány investiční akcie třídy PIA v objemu 1 mil. Kč


15. Významné události po datu účetní závěrky

Fond pokračuje v přípravě kotace prioritních investičních akcií (PIA) na organizovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, která byla zahájena před koncem Účetního období podáním žádosti na burzu. Fond připravuje úpisy PIA za účelem splnění minimálního rozptylu emise.

Po rozvahovém dni byla uzavřena úvěrová smlouva dceřiné společnosti DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. s financující bankou na developerský úvěr, kterým bude financováno dokončení výstavby developerského projektu.

Jiné významné události po datu účetní závěrky nenastaly, které by měly významný dopad na účetní jednotku.

Sestaveno dne: 12. 5. 2023



Ing. Miroslav Šváb

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

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



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

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

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.
IČO:	090 88 431
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, 602 00 Brno
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu ovládané osoby

Osoby ovládané ovládanou osobou

Název: DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.
 IČO: 026 79 663
 Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním zapisovaném kapitálu ovládané osoby

Název: DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.
 IČO: 029 07 496
 Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním zapisovaném kapitálu ovládané osoby

Název: Hotel Stará Pošta, s.r.o.
 IČO: 038 56 658
 Sídlo: třída Kpt. Jaroše 1936/19, Černá Pole, 602 00 Brno
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním zapisovaném kapitálu ovládané osoby



Osoby přímo ovládané ovládající osobou

Společnost	IČO	Podíl	Přímý/nepřímý podíl
FIPOX, a.s.	109 58 479	100 %	Přímý
BRIXS SICAV, a.s. (dříve Bohunická brána SICAV, a.s.)	099 63 596	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	077 42 797	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	056 70 047	100 %	Přímý
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	092 54 081	100 %	Přímý
Clean Energy Fund SICAV, a.s.	176 86 571	40 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti FIPOX, a.s.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou dle § 75 odst. 2 ZOK, se vztahem k ovládané osobě nepřímo prostřednictvím společnosti FIPOX, a.s.

Podíl FIPOX, a.s.	Dceřiná společnost	IČO	Majetkové účasti dceřiných společností	Podíl dceřiné společnosti
100 %	FIPOX Management, s.r.o.	116 55 615		
60 %	FIPOX Finance, s.r.o.	174 00 392		
100 %	DOMOPLAN, a.s.	051 01 077		
100 %	MyResorts, s.r.o.	086 78 910		
67 %	THIERRA a.s.	171 42 539		
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Assets s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Construction s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Infrastructure s.r.o.	100 %
67 %	THIERRA a.s.		THIERRA Management s.r.o.	

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou dle § 75 odst. 2 ZOK, se vztahem k ovládané osobě nepřímo prostřednictvím 100% podílu na zakladatelských akciích fondů skupiny DOMOPLAN

Projektový fond	Společnost	IČO	Podíl projektového fondu	
DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	018 62 600	100 %	Přímý
BRİXX SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.	075 45 762	100 %	Přímý
BRİXX SICAV, a.s.	T.E Bohunická brána s.r.o.	042 96 486	100 %	Nepřímý prostřednictvím 100% podílu na společnosti DOMOPLAN - investiční 10, s.r.o.
DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	DOMOPLAN - Pekárenský dvůr, s.r.o.	043 45 568	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	108 80 887	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Stará, s.r.o.	048 76 172	100 %	Nepřímý podíl prostřednictvím 100% obchodního podílu na společnosti DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	155 46 071	100 %	Přímý
DOMOPLAN SICAV, a.s.	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	015 92 653	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)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek	31. 5. 2022	Úplata	Úvěrové pohledávky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. Hotel Stará Pošta, s.r.o.)	16. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. Hotel Stará Pošta)	20. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	30. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)	30. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úrok	Úvěr
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 26,5 mil. Kč	30. 6. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč	26. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	27. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 8. 2022	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 58,1 mil. Kč	17. 8. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 2 mil. Kč	31. 8. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Úplata	Investice do IA
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 1 mil. Kč	23. 11. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	12. 12. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	12. 12. 2022	Úrok	Úvěr změna
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 59,1 mil. Kč	12. 12. 2022	–	–

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
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek	31. 5. 2022	Úplata	Úvěrové pohledávky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. Hotel Stará Pošta, s.r.o.)	16. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. Hotel Stará Pošta)	20. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	30. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)	30. 6. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úrok	Úvěr
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 26,5 mil. Kč	30. 6. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč	26. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	27. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 8. 2022	Úrok	Úvěr
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 58,1 mil. Kč	17. 8. 2022	–	–
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 2 mil. Kč	31. 8. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s., AVANT IS	Smlouva o určení příjemce pobídek	16. 9. 2022	Úplata	Investice do IA
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu IA, 1 mil. Kč	23. 11. 2022	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	12. 12. 2022	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	12. 12. 2022	Úrok	Úvěr změna
DOMOPLAN SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 59,1 mil. Kč	12. 12. 2022	–	–

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. Podle našeho vědomí nedošlo u Fondu k finanční újmě ovládající osobou či osobou ovládanou stejnou ovládající osobou.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Ing. Miroslav Šváb

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

Dne: 31. 3. 2023

Podpis:



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)



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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Obchodní podíl DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	133 467	133 467
Obchodní podíl DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	113 731	88 731
Obchodní podíl Hotel Stará Pošta, s.r.o.	40 810	66 420
Poskytnutý úvěr společnosti Hotel Stará Pošta, s.r.o. (jistina 17 325 tis. Kč, úrok 1 225 tis. Kč)	18 550	18 550