

# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



## Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

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

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu.....	6
a) Základní kapitál Fondu.....	6
b) Údaje o cenných papírech.....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	8
a) Přehled investiční činnosti.....	8
b) Finanční přehled.....	10
c) Přehled portfolia.....	11
d) Přehled výsledků Fondu.....	12
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	13
f) Zdroje kapitálu.....	14
g) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....	15
h) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	16
3. Textová část Výroční zprávy.....	19
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 ods. 2 písm. a) ZoÚ).....	19
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	19
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	21
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	21
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	21
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....	21
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP) .....	22
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	22
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	22
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	23
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	23
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 %	

hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....	23
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP) .....	23
o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	24
p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....	24
q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) .....	24
r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....	25
4. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	26
5. Přílohy .....	27
6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora .....	
7. Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	
8. Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období .....	
9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
ČNB	Česká národní banka
Fond	DOMOPLAN SICAV, a.s., IČO: 056 70 047, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávacím obdobím v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.



Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.



## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	DOMOPLAN SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	056 70 047
LEI	31570054DB1X9D3X8617
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494
Vznik Fondu	30. 12. 2016
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 843 051 291 Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 99 995 Kč
	(z toho 100 000 Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 1 842 951 296 Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

## Prioritní investiční akcie („PIA“)

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

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

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

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

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

**Předmětem podnikatelské činnosti** Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. **Investičním cílem** Fondu je jejich setrvalé zhodnocování prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

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

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

**Investiční strategie** Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit. Geograficky se Fond zaměřuje na projekty v České republice. Aktuálně Fond prověřuje možnosti rozšíření své geografické působnosti v rámci Evropské Unie, a to konkrétně do Chorvatska a Srbska.

Projekty Fond vybírá tak, aby s vysokou pravděpodobností dosáhl hrubého ročního výnosu vyjádřeného ukazatelem (IRR – vnitřní výnosové procento) alespoň na úrovni 12 % p. a.

Fond investuje, a má dále v úmyslu investovat, zejména do projektů rezidenční výstavby a apartmánů v turistických oblastech. Vedle toho Fond investuje do rozvoje zázemí pro turistické apartmány, jako jsou restaurace, wellness a zázemí pro aparthotely. Víze zakladatele je aby „v každém projektu bylo usilováno o harmonické propojení originální architektonické myšlenky s kontextem místa a představou o tom, jaký životní styl budou vyznávat jeho budoucí obyvatelé“.

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

Fond financuje v rámci své developerské činnosti:

- nákup pozemků a budov, vedlejší náklady akvizice nemovitosti (daně, provize, právní služby apod.), projektová dokumentace a architektonické studie, ekonomické analýzy a průzkumy, technické, právní a finanční due dilligence, právní služby spojené s realizací projektu, služby technického dozoru investora,
- demolice stávajících staveb, přímé stavební náklady na výstavbu či rekonstrukci,
- marketingové náklady na prodej jednotek v developerském projektu, provize za prodej a/nebo pronájem jednotek, vybavení jednotek (nábytek, elektronika, příslušenství jednotek apod.).

Formy investování:

- přímá investice ze strany fondu či jím vlastněné projektové společnosti (SPV),
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů,
- minoritní akciová pozice v projektovém fondu.

Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičním cílem dále reinvestována.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy k úpisu pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primární finanční zdroj pro realizaci investiční strategie. Jako sekundární zdroje Fond využívá dluhopisy a přijaté úvěry. Na úrovni projektových společností využívá bankovních úvěrů.

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





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

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

Fond v rámci své investiční činnosti pokračoval s financováním developerských projektů ve fázi přípravy i ve fázi realizace stavby, a to jak prostřednictvím poskytování úvěrů a příplatků mimo základní kapitál, tak prostřednictvím kapitálových investic do společností zaměřených na realizaci developerských projektů. Fond byl také připraven poskytovat finanční zdroje za účelem vyhledávání akvizičních cílů a přípravy akvizic projektových společností.

Fond své působení v Účetním období dokončil v následující struktuře:

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

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

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

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



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

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

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neneviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

## b) Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	2 347 913	0
Krátkodobá aktiva	5 987	100
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 353 900</b>	<b>100</b>

### Komentář k přehledu aktiv

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	1 842 951	100
Dlouhodobé závazky	326 529	0
Krátkodobé závazky	184 420	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>2 353 900</b>	<b>100</b>

### Komentář k přehledu pasiv

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



## c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 891 643	2 354 000	100 %	24,44 %
Peněžní prostředky	31 350	4 246	0,18 %	-86,46 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 447 160	1 490 534	63,32 %	3,00 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	108 277	482 861	20,51 %	345,95 %
Majetkové účasti	238 907	374 518	15,91 %	56,76 %
Ostatní majetek	65 949	1 841	0,08 %	-97,21 %

**Komentář k přehledu portfolia**

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

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

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



## d) Přehled výsledků Fondu

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

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

## Komentář k přehledu výsledků

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

Na výnosech Fondu se nejvíce podílí úrokové výnosy z poskytovaných vysoce úročených úvěrů. Úrokové výnosy představují stabilní zdroj výnosů Fondu, zatímco výnosy z přecenění aktiv jsou v průběhu Účetního období generovány v případě významnějších změn u konkrétního developerského projektu a v ostatních případech zpravidla jedenkrát ročně na konci Účetního období v rámci pravidelného oceňování majetkových účastí pro účely auditované účetní závěrky Fondu, popřípadě častěji, pokud to plánovaný vývoj developerského projektu předpokládá.

## e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

## Hlavní finanční ukazatelé

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

## Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Fondu – celková hodnota Investičního fondového kapitálu, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. NAV Fondu je z 27 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií (fondový kapitál VIA 490,57 mil. Kč) a ze 73 % přiřazeno investorům investujícím do Prioritních investičních akcií (fondový kapitál PIA 1 352 mil. Kč).

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

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

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



## f) Zdroje kapitálu

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

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

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

**Komentář ke zdrojům financování**

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z nebankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. Fond v rámci své investiční činnosti vydal Dluhopisy. Zdroje z nebankovních úvěrů (445,3 mil. Kč) a z emisí dluhopisů (54,2 mil. Kč) Fond využívá jako doplňkové zdroje financování.

V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Míra pákového efektu fondu dle statutu nepřesáhne 1 000 %.

**Vysvětlení a rozbor peněžních toků**

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

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

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



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



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



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

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

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

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

### Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí (dále také SPV, nebo projektové společnosti), poskytování úvěrů zejména těmto dceřiným společnostem realizujícím developerské projekty nebo společnostem v ekonomicky spjaté skupině a do pořizování pohledávek za společnostmi, do kterých Fond hodlá kapitálově vstoupit.

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

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

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

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

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

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

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

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





Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Fond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

#### **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

#### **Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu na Ukrajině byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

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

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

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

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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



### 3. Textová část Výroční zprávy

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

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

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

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

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

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

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

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

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

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

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

**Rizikové faktory aktuálního účetního období**

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

**d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období ndržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

**e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)**

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

**f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

**g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.



- h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení	Ing. Miroslav Šváb
Další identifikační údaje	datum narození: 30. 6. 1973 bytem: Luční 224/14, Velké Meziříčí
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	po celé Účetní období
<p>Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušeností v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, řízením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, od roku 2018 se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty a od roku 2020 i se správou Private Equity fondů.</p>	

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

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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



- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

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

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou 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 13. 3. 2023 byl statut změněn tak, že se upravila klauzule ESG a změnilo se referenční období v příloze č. 1;
- ke dni 1. 9. 2023 byl statut změněn tak, že se přidala nová třída IA – Prioritní investiční akcie v EUR, upravily se výstupní poplatky a také se upravila pravidla pro distribuci FK.

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, 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)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.





Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

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

r) **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	543 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	3 703 Kč
Počet příjemců	78,8

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

Dne: 30. 4. 2024



Podpis: .....



## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN SICAV, a.s. k 31. 12. 2023

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN SICAV, a.s.

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

Identifikační číslo: 056 70 047

Předmět podnikání: činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům fondu DOMOPLAN SICAV, a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2023 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. 2023, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 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 významné



(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 obdržených 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

V Praze dne 30. 4. 2024



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír Chaloupka  
Oprávnění č. 2239





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





# Účetní závěrka Fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.

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

## 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 .....	- 10 -
3. Důležité účetní metody .....	- 11 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu .....	- 11 -
3.2. Finanční aktiva .....	- 12 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva .....	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva .....	- 13 -
3.3. Finanční závazky .....	- 13 -
3.4. Peněžní prostředky .....	- 13 -
3.5. Způsoby oceňování .....	- 13 -
3.6. Vzájemná zúčtování .....	- 14 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů .....	- 14 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy .....	- 14 -
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 .....	- 15 -
3.10. Tvorba rezerv .....	- 15 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky .....	- 16 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem .....	- 16 -
4. Regulatorní požadavky .....	- 17 -
5. Změny účetních metod .....	- 18 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	- 18 -
7. Významné položky v rozvaze .....	- 18 -
7.1. Finanční nástroje .....	- 18 -
7.2. Pohledávky za bankami .....	- 19 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	- 19 -
7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly .....	- 19 -
7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů .....	- 20 -
7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 20 -
7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem .....	- 21 -
7.6. Ostatní aktiva .....	- 22 -
7.7. Náklady a příjmy příštích období .....	- 22 -
7.8. Závazky za nebankovními subjekty .....	- 22 -
7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty .....	- 23 -
7.9. Závazky z dluhových cenných papírů .....	- 23 -
7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů .....	- 24 -
7.10. Ostatní pasiva .....	- 24 -
7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv .....	- 25 -
7.11. Rezervy a opravné položky .....	- 25 -
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií .....	- 26 -
7.12.1. Obdoba kapitálových fondů .....	- 26 -
7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů .....	- 26 -
7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období .....	- 27 -
7.13. Základní kapitál .....	- 27 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty .....	- 28 -
8.1. Finanční nástroje .....	- 28 -
8.2. Čistý úrokový výnos .....	- 28 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize .....	- 29 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	- 29 -

8.5.	Správní náklady.....	- 30 -
8.6.	Splatná daň z příjmů.....	- 30 -
8.7.	Odložené daňové závazek/pohledávka.....	- 31 -
<b>9.</b>	<b>Výnosy podle geografického členění.....</b>	<b>- 31 -</b>
<b>10.</b>	<b>Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....</b>	<b>- 31 -</b>
<b>11.</b>	<b>Zálohy, záadvaky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....</b>	<b>- 31 -</b>
<b>12.</b>	<b>Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....</b>	<b>- 32 -</b>
12.1.	Řízení rizik.....	- 32 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 33 -
12.3.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	- 34 -
12.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 34 -
12.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 34 -
12.3.3.	Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 35 -
12.3.4.	Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
12.3.5.	Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 35 -
12.3.6.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 36 -
12.3.7.	Riziko selhání společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 37 -
12.3.8.	Riziko selhání Nem. společnosti, ve které má Fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).....	- 37 -
12.3.9.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 37 -
12.3.10.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
12.3.11.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
12.3.12.	Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
12.3.13.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 38 -
12.3.14.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
12.3.15.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
12.3.16.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
12.3.17.	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 39 -
12.3.18.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 39 -
12.3.19.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.20.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.21.	Riziko ztráty ma. svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.22.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.23.	Riziko zrušení Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.24.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.25.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 40 -
12.3.26.	Ostatní identifikovaná rizika:.....	- 41 -
<b>13.</b>	<b>Reálná hodnota.....</b>	<b>- 42 -</b>
13.1.	Hierarchie reálných hodnot.....	- 43 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 44 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 46 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 46 -
13.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	- 46 -
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 46 -
13.3.4.	Ocenění přijatých úvěrů.....	- 46 -
13.3.5.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 47 -
<b>14.</b>	<b>Transakce se spřízněnými osobami.....</b>	<b>- 48 -</b>
14.1.	Osoby ovládané.....	- 48 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 50 -
<b>15.</b>	<b>Významné události po datu účetní závěrky.....</b>	<b>- 50 -</b>



## ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	INVESTITČNÍ	NEINVESTITČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Aktiva celkem (Σ)</b>		<b>2 353 900</b>		<b>2 353 900</b>	<b>100</b>	<b>2 354 000</b>	<b>1 891 643</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	4 146		4 146	100	4 246	31 350
v tom: a) splatné na požádání	7.2.	4 146		4 146	100	4 246	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	1 490 534		1 490 534	0	1 490 534	1 447 160
b) ostatní pohledávky	7.3.	1 490 534		1 490 534	0	1 490 534	1 447 160
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4.	482 861		482 861	0	482 861	108 277
Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5.	374 518		374 518	0	374 518	238 907
Ostatní aktiva	7.6.	493		493	0	493	63 867
Náklady a příjmy příštích období	7.7.	1 348		1 348	0	1 348	2 082

PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
<b>Pasiva celkem (Σ)</b>		<b>2 353 900</b>	<b>100</b>	<b>2 354 000</b>	<b>1 891 643</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.8.	445 316	0	445 316	208 081
b) ostatní závazky	7.8.	445 316	0	445 316	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.9.	54 147	0	54 147	51 658
v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	7.9.	54 147	0	54 147	51 658
Ostatní pasiva	7.10.	7 512	0	7 512	57 902
Rezervy (Σ)	7.11.	3 974	0	3 974	2 959
b) na daně	7.11.	3 974	0	3 974	2 959
Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		510 949	0	510 949	320 600
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		1 701 936	0	1 701 936	1 688 015
d) obdoba kapitálových fondů	7.12.1.	1 240 384	0	1 240 384	1 109 592
e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.12.2.	-29	0	-29	-230
f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.12.3.	461 581	0	461 581	578 653
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 701 936	0	1 701 936	1 688 015
Základní kapitál (Σ)	7.13.	0	100	100	100
z toho: a) splacený základní kapitál		0	100	100	100
Zisk nebo ztráta za účetní období		141 015	0	141 015	-117 072
v tom: a) přírůstek závazků		141 015	0	141 015	-117 072
<b>Vlastní kapitál</b>			<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>		<b>1 842 951</b>		<b>1 842 951</b>	<b>1 570 943</b>



Sestaveno dne: 30. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.

**PODROZVAHA**

Ke dni 31. 12. 2023

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	2 354 000	1 891 643

<b>Sestaveno dne:</b> 30. 4. 2024	<b>Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:</b> Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
<b>Sestavil:</b>  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.





## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(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	
		INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2.	167 441	0	167 441	116 490
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů		0	0	0	0
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	40 316	0	40 316	21 585
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	8.2.	3 094	0	3 094	4 146
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	1 613	0	1 613	5 517
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	8 317	0	8 317	6 328
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	40 408	0	40 408	-183 413
9	Správní náklady (Σ)	8.5.	12 879	0	12 879	22 817
	b) ostatní správní náklady	8.5.	12 879	0	12 879	22 817
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		147 950	0	147 950	-112 136
21	Daň z příjmu	8.6.	6 935	0	6 935	4 936
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		141 015	0	141 015	-117 072

Sestaveno dne: 30. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.





## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2023

(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. 2022	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	0	0	0	0	0	0	100

Zůstatek k 1. 1. 2023	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 30. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.



## VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2023

(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	799 175	0	578 653	1 377 828
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-117 072	-117 072
Emise akcií	0	0	0	486 426	0	0	486 426
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-176 367	0	0	-176 367
Ostatní změny	0	0	0	358	-230	0	128
Zůstatek k 31.12.2022	0	0	0	1 109 592	-230	461 581	1 570 943

Zůstatek k 1.1.2023	0	0	0	1 109 592	-230	461 581	1 570 943
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	141 015	141 015
Emise akcií	0	0	0	173 810	0	0	173 810
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-144 591	0	0	-144 591
Ostatní změny	0	0	0	101 573	201	0	101 774
Zůstatek k 31.12.2023	0	0	0	1 240 384	-29	602 596	1 842 951

Sestaveno dne: 30. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

DOMOPLAN SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	DOMOPLAN SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. 12. 2016
IČO:	056 70 047
DIČ:	CZ056 70 047
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 24494
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 14.12. 2016 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 setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, 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 dále reinvestována.

### Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 5. 1. 2017 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 2023 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 2023:

Statutární orgán:

Statutární ředitel/člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s. od 23. 03. 2018

Při výkonu funkce zastupuje Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer od 01. 08. 2023

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady PhDr. Tomáš Vavřík od 23. 03. 2018

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Statutární orgán – představenstvo:

Při výkonu funkce zastupuje Ing. Miroslav Šváb vymazáno 01. 08. 2023

## 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 aktuálního 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. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 (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 nespĺňoval 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 užítky 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 vykazovány 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 jejich 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,
- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako dluhové finanční aktivum,
- 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 nevypřádaných 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, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

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.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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:

- Akcie, podílové listy a ostatní podíly klasifikované jako kapitálové finanční aktivum,
- Účasti s podstatným vlivem,
- Účasti s rozhodujícím vlivem.

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. Následné 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“.

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 nejméně 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 „Akcie, podílové listy a ostatní podíly“.

### 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. Přečerpaní bankovních účtů se v rozvaze vyazuje 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.

Reálnou hodnotu Účasti v Majetku Fondu je Administrátor oprávněn stanovit také s využitím nezávislého znaleckého stanovení reálné hodnoty hlavních majetkových hodnot v majetku oceňované Účasti anebo společnosti, na které má oceňovaná Účast přímou anebo nepřímou účast.

Reálná hodnota nemovitostí a majetkových účastí 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 vykázání 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 vyčíslit. 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 a výkonnostní investiční akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený 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, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- 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), Výkonnostní investiční akcie (VIA) a Prioritní investiční akcie EUR (PIA EUR). Prioritní investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Výkonnostní investiční akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritní investiční akcie EUR mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Prioritním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008043502, Výkonnostní investiční akcie nemají přidělený ISIN a Prioritním investičním akciím EUR byl přidělen ISIN: CZ0008050978.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu,
- podíl na zisku z hospodaření Fondu s investičním majetkem Fondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Fondu s likvidací,
- právo být informován o aktuální hodnotě investiční akcie Fondu,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, za podmínek stanovených Zákonem a stanovami, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu,
- právo uplatnit, v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem investiční akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji investiční akcie Fondu, předkupní právo k investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 Zákona,
- právo požadovat výměnu hromadné investiční akcie,
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Fondu, pokud o ně akcionář požádá.

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 depozitářem 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 vykázány 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. 1. 2020.



## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke 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 čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií nebo vlastní kapitál.

## 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
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	4 246	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 490 534	0
Akciové, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	482 861	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	374 518	0
Ostatní aktiva	0	0	0	372	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 352 531</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	445 316	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	54 147	0
Ostatní pasiva	0	0	0	7 164	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 842 951	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 349 578</b>	<b>0</b>

## 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	4 246	31 350
<b>Celkem</b>	<b>4 246</b>	<b>31 350</b>

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 4 246 tis. Kč (rok 2022: 31 350 tis. Kč).

Pohledávka za bankami ve výši 100 tis. Kč představuje základní kapitál Fondu a jde o neinvestiční část jmění Fondu. Pohledávky za bankami ve výši 4 146 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

## 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 490 534	1 447 160
Splatné do 1 roku	0	167 857
Splatné od 1 roku do 5 let	1 430 872	1 224 678
Splatné nad 5 let	59 662	54 625
<b>Celkem</b>	<b>1 490 534</b>	<b>1 447 160</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společností včetně naběhlých úroků. Splatná hodnota pohledávek z poskytnutých úvěrů ke konci sledovaného období je ve výši jistiny 1 292 677 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 197 857 tis. Kč (rok 2022: jistina 1 346 607 tis. Kč a úroky 100 553 tis. Kč).

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

## 7.4. Akcie, podílové listy a ostatní podíly

tis. Kč	2023		2022	
	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva	482 861	0	108 277	0
<b>Celkem</b>	<b>482 861</b>	<b>0</b>	<b>108 277</b>	<b>0</b>

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představovaly v roce 2023 investici Fondu do investičního fondu BRIXX SICAV, a.s., DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s a DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.

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

### 7.4.1. Vývoj hodnoty akcií, podílových listů a ostatních podílů

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/rozhvahy
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2022</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>
Pořízení	42 000	0
Zisk/ztráta z přecenění	6 277	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>108 277</b>	<b>0</b>
Pořízení	362 336	0
Zisk/ztráta z přecenění	31 473	0
Vyřazení v důsledku prodeje	- 19 225	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>482 861</b>	<b>0</b>

### 7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2023

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
31. 10. 2018	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	100	4 500	20 684	75 300	100 484
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	30 059	30 968	71 027
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příčná, s.r.o.	100	11 328	15 408	9 471	36 207
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příčná 12, s.r.o.	100	40 000	1 500	5 113	46 613
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	2 377	22 377
10. 5. 2022	DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o.	100	0	45 000	-12 332	32 668
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	-	-590	65 069
10. 3. 2023	DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	100	100	-	-27	73



K 31. 12. 2022

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Požizovací cena tis. Kč	Příplatek mimo ZK tis. Kč	Oceňovací rozdíl tis. Kč	Hodnota celkem tis. Kč
31. 10. 2018	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o. (dříve DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. a DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.)	100	4 500	6 300	70 301	81 101
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	1 400	49 977	61 377
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	4 073	12 416	27 817
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	-	9 212	49 212
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	-14 361	5 639
10. 5. 2022	DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o.	100	0	45 000	-31 239	13 761

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

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

### 7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
<b>Reálná hodnota k 1. 1. 2022</b>	<b>1 033 322</b>	<b>0</b>
Pořízení	185 000	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	185 000	
Zisk/ztráta z přecenění	-136 407	0
Vyřazení v důsledku prodeje	843 008	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2022</b>	<b>238 907</b>	<b>0</b>
Pořízení	121 637	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	55 878	
Zisk/ztráta z přecenění	13 974	0
<b>Reálná hodnota k 31. 12. 2023</b>	<b>374 518</b>	<b>0</b>

## 7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky z postoupení	0	16 000
Poskytnuté zálohy	121	0
Dohadné položky aktivní	281	256
Ostatní	91	47 611
<b>Celkem</b>	<b>493</b>	<b>63 867</b>

Fond ve sledovaném období evidoval dohadné položky aktivní, které představují výnosy z investičních pobídek ve výši 281 tis. Kč (rok 2022: 256 Kč). V ostatních aktivech fond eviduje pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 10 tis. Kč (rok 2022: 611 tis. Kč) a pohledávku z titulu chybné platby ve výši 81 tis. Kč (rok 2022: 0 Kč).

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

## 7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Náklady příštích období	1 348	2 082
<b>Celkem</b>	<b>1 348</b>	<b>2 082</b>

Fond ve sledovaném a v minulém období evidoval náklady příštích období, které tvořily provize na základě příkazní smlouvy za distribuci a vypořádání obchodů s dluhopisy

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

## 7.8. Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	445 316	208 081
- Splatné do 1 roku	172 513	0
- Splatné od 1 roku do 5 let	272 803	13 018
- Splatné nad 5 let	0	195 063
<b>Celkem</b>	<b>445 316</b>	<b>208 081</b>

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů ve výši 445 316 tis. Kč (rok 2022: 208 081 tis. Kč). Všechny závazky jsou před datem jejich splatnosti.

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



### 7.8.1. Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

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

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>	<b>220 928</b>	<b>260 466</b>
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-12 847	- 7 145
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-12 847	-7 145
<b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>	<b>208 081</b>	<b>253 321</b>
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	259 432	70 549
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	7 836	-5 702
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	7 836	-5 702
Odúčtování finančních závazků z toho:	-30 033	-110 087
- Splatná hodnota závazku	-30 033	-110 087
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>450 327</b>	<b>220 928</b>
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-5 011	- 12 847
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 011	-12 847
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>445 316</b>	<b>208 081</b>

### 7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2023	2022
Emitované dluhové cenné papíry	54 147	51 658
<b>Celkem</b>	<b>54 147</b>	<b>51 658</b>

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 54 147 tis. Kč (rok 2022: 51 658 tis. Kč). K 31. 12. 2023 Fond eviduje 1 emisi dluhopisů. Jedná se o DOMOPLAN 5,60/25. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 31.12.2023 je 55 671 tis. Kč, která byla vlivem přecenění snížena na 54 147 tis. Kč.

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



### 7.9.1. Vývoj hodnoty závazků z dluhových cenných papírů

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků z dluhových cenných papírů a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 1. 1.</b>	<b>55 671</b>	<b>81 634</b>
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-4 013	- 939
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-4 013	-939
<b>Reálná hodnota k 1. 1.</b>	<b>51 658</b>	<b>80 695</b>
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	3 093	4 150
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	2 488	-3 074
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	2 488	-3 074
Odúčtování finančních závazků z toho:	-3 093	-30 113
- Splatná hodnota závazku	-3 093	-30 113
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
<b>Splatná hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>55 671</b>	<b>55 671</b>
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-1 524	- 4 013
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-1 524	-4 013
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>54 147</b>	<b>51 658</b>

### 7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	2 334	3 459
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	4 830	53 675
Dohadné položky pasivní	319	437
Ostatní	29	331
<b>Celkem</b>	<b>7 512</b>	<b>57 902</b>

Fond k 31. 12. 2023 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 4 830 tis. Kč (2022: 53 675 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 115 tis. Kč a dohad na investiční zprostředkovatele ve výši 204 tis. Kč. Ostatní pasiva vykazují závazek z titulu dohadu na nevyemitované akcie.

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

### 7.10.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

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

tis. Kč	2023	2022
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	57 902	194 705
Reálná hodnota k 1. 1.	57 902	194 705
<b>Transakce za sledované období</b>		
Přírůstky	506 957	1 511 771
Odúčtování finančních závazků z toho:	557 347	1 648 574
- Splatná hodnota závazku	557 347	1 648 574
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	7 512	57 902
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.</b>	<b>7 512</b>	<b>57 902</b>

### 7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	3 974	2 959
<b>Celkem</b>	<b>3 974</b>	<b>2 959</b>

Fond v minulém období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 3 974 tis. Kč (rok 2022: 2 959 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 31. 12. 2023 a ponížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů.

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	913	0	0	0
Snížení	0	739	0	0	0
Zvýšení	0	2 785	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>0</b>	<b>2 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Snížení	0	1 899	0	0	0
Zvýšení	0	2 914	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>3 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7.12. 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.

### 7.12.1. 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 1 240 384 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	786 191 005	920 380 759
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	211 529 335	134 189 754
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>574 661 670</b>	<b>786 191 005</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	820 270 170	482 157 938
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	129 094 609	386 250 398
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	9 793 766	48 138 166
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>939 571 013</b>	<b>820 270 170</b>

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

### 7.12.2. Obdoba oceňovacích rozdílů

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Kapitálové finanční nástroje	Dluhové finanční nástroje	Deriváty	Ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	0	-230	0	0
Snížení	0	0	201	0	0
Zvýšení	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hodnota oceňovacích rozdílů je tvořena ze závazku vyemitovat investiční akcie. Oceňovací rozdíl k akciím tak představuje vliv na fondový kapitál, který by byl, pokud by byly čekající akcie vyemitovány.

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



### 7.12.3. Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období

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	2023	2022
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	578 653	355 496
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-117 072	223 157
<b>Celkem k 31.12.</b>	<b>461 581</b>	<b>578 653</b>

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí 461 581 tis. Kč (rok 2022: 578 653 Kč). Tato položka byla snížena o ztrátu z minulého období ve výši 117 072 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

Fond v běžném účetním období 2023 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 141 015 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období Fondu převést na účet nerozdělených zisků z předchozích účetních období.

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

### 7.13. Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný 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.

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	167 441	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-14	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	50 732	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>218 159</b>	<b>0</b>
<i>Finanční závazky</i>					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-40 316	0
Výnosy z poplatků a provizí				544	
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-10 324	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50 096</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168 063</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	167 441	116 490
z vkladů	2 213	4 798
z úvěrů a zápůjček	165 228	111 692
Náklady na úroky	-40 316	-21 585
z úvěrů a zápůjček	-37 222	-17 439
z dluhových cenných papírů	-3 094	-4 146
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>127 125</b>	<b>94 905</b>

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z vkladů ve výši 2 213 tis. Kč (2022: 4 798 tis. Kč) a z poskytnutých úvěrů nebankovním společností ve výši 165 228 tis. Kč (2022: 111 692 tis. Kč). A dále náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 37 222 tis. Kč (2022: 17 439 tis. Kč) a náklady z emitovaných dluhových cenných papírů ve výši 3 094 tis. Kč (2022: 4 146 tis. Kč).

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



### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>1 613</b>	<b>5 517</b>
Ostatní	1 613	5 517
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-8 317</b>	<b>-6 328</b>
za zprostředkovatelskou činnost	-7 995	-6 310
Ostatní	-322	-18
<b>Celkem</b>	<b>-6 704</b>	<b>-811</b>

Výnosy z ostatních poplatků a provizí jsou ve sledovaném období tvořeny výnosy z výstupních poplatků při odkupu investičních akcií vydávaných Fondem ve výši 544 tis. Kč (2022: 4 527 tis. Kč) a výnosy z investičních pobídek ve výši 1 069 tis. Kč (2022: 990 tis. Kč). Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 14 tis. Kč (2022: 16 tis. Kč) a poplatkem za poskytnutí zajištění ve výši 308 tis. Kč (2022: 0 Kč). Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy a investiční akcie.

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

### 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2023	2022
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	26 773	5 754
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	14 200	-189 167
Kurzové rozdíly	-565	0
<b>Celkem</b>	<b>40 408</b>	<b>- 183 413</b>

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 26 773 tis. Kč (2022: 5 754 tis. Kč) a zisk z kapitálových finančních nástrojů ve výši 14 200 tis. Kč (2022: -189 167 tis. Kč) a ztrátu z kurzových rozdílů ve výši 565 tis. Kč (2022: 0 Kč).

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
<b>Finanční aktiva</b>	<b>47 958</b>	<b>2 774</b>
Pohledávky za bankami	-565	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 849	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	31 473	2 774
Účasti s rozhodujícím vlivem	13 974	0
Ostatní aktiva	227	0
<b>Finanční pasiva</b>	<b>-10 324</b>	<b>0</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	-7 836	0
Závazky z dluhových cenných papírů	-2 488	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>40 408</b>	<b>2 774</b>

## 8.5. Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	163	213
- náklady na povinný audit účetní závěrky	163	213
Náklady na daňové poradenství	54	45
Právní a notářské služby	34	20
Odměna za výkon funkce	11 744	21 074
Služby depozitáře	508	508
Ostatní správní náklady	376	957
<b>Celkem</b>	<b>12 879</b>	<b>22 817</b>

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 326 tis. Kč (2022: 543 tis. Kč) a náklady na marketing ve výši 50 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

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

## 8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	147 950	-112 136
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-59 133	-914 236
Daňově neodčitelné náklady	50 145	1 107 048
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>138 962</b>	<b>80 676</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>138 962</b>	<b>80 676</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>6 948</b>	<b>4 034</b>

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 6 948 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 3 974 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 2 974 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje náklady a výnosy na daně z příjmů:

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	2 959	2 946	0	5 905
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-2 959	-2 959	0	-5 918
Tvorba daně z příjmů v účetním období	6 948	0	0	6 948
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>6 948</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>6 935</b>

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





## 8.7. 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 ve sledovaném období neevidoval odloženou daň z přecenění majetkových účastí. U všech společností se předpokládá, že bude splněn nebo už je splněn časový test pro osvobození při jejich prodeji, tj. 1 rok.

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

## 9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

## 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Hodnoty předané k obhospodařování	2 354 000	1 891 643
<b>Celkem</b>	<b>2 354 000</b>	<b>1 891 643</b>

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 tři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to dva členy na společný návrh všech akcionářů vlastních zakladatelské akcie Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Obhospodařovatele 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. Obhospodařovatel je oprávněn při obhospodařování Majetku Fondu využívat pákového efektu. Míra využití pákového efektu nepřesáhne 1000 % Fondového kapitálu. Fond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 100% hodnoty Majetku Fondu. Úvěry nebo zápůjčky jsou Fondem poskytovány se splatností nepřesahující 20 let a za podmínek obvyklých v obchodním styku. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Fondu je poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. 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.	4 225	0,2 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	21	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>4 246</b>	<b>0,2 %</b>
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	100 484	4,3 %
obchodní podíly	tržní riziko	Investiční 7, s.r.o.	32 668	1,4 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	71 027	3,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	36 207	1,5 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	46 613	2,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	22 377	1,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	65 069	2,8 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	73	0,0 %
Akcie, obchodní podíly	tržní riziko	Realiz. cenné papíry - CZK pořízení	482 861	20,5 %
<b>Akcie, obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>857 379</b>	<b>36,4 %</b>
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Lesní stráně	19 192	0,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Pekárenský dvůr SICAV	398 242	16,9 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční s.r.o.	27 482	1,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Nová Líšeň s.r.o.	4 213	0,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Domoplan - Na Mariánské cestě	478 813	20,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	12 108	0,5 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Domoplan - investiční 12 s.r.o.	63 392	2,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Bytový dům Žižkova	43 373	1,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Starý pivovar	40 528	1,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	16 289	0,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Bytový dům Stará s.r.o.	155 859	6,6 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan Projekty Brno SICAV	231 043	9,8 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 490 534</b>	<b>63,3 %</b>
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Pohl. + zálohy	212	0,0 %
ostatní	kreditní	Doh. Účty aktivní + výnosy př. Obd.	1 629	0,1 %
<b>Celkový součet</b>			<b>2 354 000</b>	<b>100,0 %</b>

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

## 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.

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	374 518 * 15 %	56 178	0
riziko ceny cenných papírů	482 861 * 15 %	72 429	0
úrokové riziko úvěrů	1 490 534 * 1 %	14 491	0

Analýza 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 omežováno 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	12,0 %	172 513	272 803	0	445 316
Závazky z dluhových cenných papírů	5,6 %	54 147	0	0	54 147
Ostatní pasiva	0	7 164	0	0	7 164
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	0	1 842 951	0	1 842 951
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>233 824</b>	<b>2 115 754</b>	<b>0</b>	<b>2 349 578</b>

### 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 vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

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 společnostmi 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	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 490 534	212	4 246	1 629	1 496 621
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 490 534</b>	<b>212</b>	<b>4 246</b>	<b>1 629</b>	<b>1 496 621</b>

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.



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

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

### 12.3.8. 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.

### 12.3.9. 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. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	4 225	21	4 246
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 377 134	113 400	1 490 534
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	482 861	0	482 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	374 518	0	374 518
Ostatní aktiva	493	0	493
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>2 239 231</b>	<b>113 421</b>	<b>2 352 652</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	286 119	159 197	445 316
Závazky z dluhových cenných papírů	54 147	0	54 147
Ostatní pasiva	7 164	0	7 164
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 842 951	0	1 842 951
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>2 190 381</b>	<b>159 197</b>	<b>2 349 578</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+)	Změna kurzu (-)	Kurzový ztráta (-)
CZK/EUR	24,725	2 %	3 185	-2 %	-3 185
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 185</b>	<b>0</b>	<b>- 3 185</b>

### 12.3.10. 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.

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.

### 12.3.11. 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 a stavebnictví. Ke koncentraci rizika může docházet nejen v rámci odvětví, ale i v rámci transakcí s danou protistranou. Podle zemí koncentruje Fond úvěry poskytnuté klientům zejména v České republice (100 % poskytnutých úvěrů k 31. 12. 2023).

### 12.3.12. 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.

### 12.3.13. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: 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.





### 12.3.14. 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.

### 12.3.15. 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.

### 12.3.16. 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.

### 12.3.17. 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.

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

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



**12.3.19. 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.

**12.3.20. 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.

**12.3.21. 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.

**12.3.22. 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.

**12.3.23. 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).

**12.3.24. 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;

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

Fond není účastníkem žádných soudních sporů.



### 12.3.26. 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 držením 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 vykazání. 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.

## 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 nejnížší 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 2023.

### Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	4 246	4 246
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 490 534	1 490 534
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	482 861	0	482 861
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	374 518	374 518
Ostatní aktiva	0	0	493	493
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>482 861</b>	<b>1 869 691</b>	<b>2 352 552</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	445 316	445 316
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	54 147	54 147
Ostatní pasiva	0	0	7 512	7 512
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>506 975</b>	<b>506 975</b>

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	31 350	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 447 160	1 447 160
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	0	108 277	0	108 277
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	238 907	238 907
Ostatní aktiva	0	0	63 867	63 867
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>108 277</b>	<b>1 781 284</b>	<b>1 889 561</b>
<b>Závazky</b>				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	208 081	208 081
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	51 658	51 658
Ostatní pasiva	0	0	57 902	57 902
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>317 641</b>	<b>317 641</b>

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 sledovaného nebo srovnávacího období 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 ocenění 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 finančním 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 nejspřávnější 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
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	4 246	DCF	ARAD, PRIBOR, IRS, DRSK
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 490 534	DCF	ARAD, PRIBOR, IRS, DRSK
Účasti s rozhodujícím vlivem	374 518	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	493	DCF	ARAD, PRIBOR, IRS, DRSK
<b>Závazky</b>			
Závazky vůči nebankovním subjektům	445 316	DCF	ARAD, PRIBOR, IRS, DRSK
Závazky z dluhových cenných papírů	54 147	DCF	PRIBOR, IRS, DRSK
Ostatní pasiva	7 512	DCF	ARAD, PRIBOR, IRS, DRSK

Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí diskontovaných peněžních toků, kde v diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené na základě DRSK modelu a tržní riziko na základě časových řad ARAD pro fixní instrumenty a pro floatové instrumenty je tržní riziko reprezentováno výnosovou křivkou složenou ze sazeb PRIBOR a IRS pro českou korunu. Vážený průměr diskontní sazby je 11,55 % p. a.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou oceněny pomocí metody substanční.

Závazky z dluhových cenných papírů jsou oceněny pomocí diskontovaných peněžních toků, kde v diskontní sazba odráží kreditní riziko stanovené na základě DRSK modelu a tržní riziko ze sazeb PRIBOR a IRS pro českou korunu. Diskontní sazba je stanovena na 8,29 % p. a.

### 13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 13.3.1. 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.

#### 13.3.2. 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.

#### 13.3.3. 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.

#### 13.3.4. 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.





### 13.3.5. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	31 350	-565	0	452 239	0	0	478 778	0	4 246
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 447 160	2 849	0	721 913	0	0	681 388	0	1 490 534
Účasti s rozhodujícím vlivem	238 907	13 974	0	121 637	0	0	0	0	374 518
Ostatní aktiva	63 867	227	0	333 971	0	0	397 572	0	493
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 781 284</b>	<b>16 485</b>	<b>0</b>	<b>1 629 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 557 738</b>	<b>0</b>	<b>1 869 791</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči nebankovním subjektům	208 081	7 836	0	259 432	0	0	30 033	0	445 316
Závazky z dluhových cenných papírů	51 658	2 488	0	3 093	0	0	3 093	0	54 147
Ostatní pasiva	57 902	0	0	506 957	0	173 810	383 537	0	7 512
<b>Celkem závazky</b>	<b>317 641</b>	<b>10 324</b>	<b>0</b>	<b>769 483</b>	<b>0</b>	<b>173 810</b>	<b>416 663</b>	<b>0</b>	<b>506 975</b>

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 ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31. 12.
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	93 524	0	0	772 845	0	0	835 019	0	31 350
Pohledávky za nebankovními subjekty	717 036	-3 022	0	962 071	0	0	228 925	0	1 447 160
Účasti s podstatným vlivem	45 000	0	0	0	45 000	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	988 322	-136 407	0	185 000	798 008	0	0	0	238 907
Ostatní aktiva	869	0	0	969 526	0	0	906 528	0	63 867
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 844 751</b>	<b>-139 429</b>	<b>0</b>	<b>2 889 442</b>	<b>843 008</b>	<b>0</b>	<b>1 970 472</b>	<b>0</b>	<b>1 781 284</b>
<b>Závazky</b>									
Závazky vůči bankám	253 321	-5 702	0	70 549	0	0	110 087	0	208 081
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	80 695	-3 074	0	4 150	0	0	30 113	0	51 658
Ostatní pasiva	194 705	0	0	1 511 771	0	486 427	1 162 147	0	57 902
<b>Celkem závazky</b>	<b>528 721</b>	<b>-8 776</b>	<b>0</b>	<b>1 586 470</b>	<b>0</b>	<b>486 427</b>	<b>1 302 347</b>	<b>0</b>	<b>317 641</b>



## Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	obchodní živnost-koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 100 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	1 251 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	519 tis. Kč
Obchodní firma:	DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	Obchodní firma:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládnání:	100% přímý podíl	Způsob ovládnání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	4 961 tis. Kč	Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	666 tis. Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	226 356	83 405	23 334	286 427
naběhlé úroky	20 227	28 165	19 119	29 273
<b>Celkem aktiva</b>	<b>226 356</b>	<b>83 405</b>	<b>23 334</b>	<b>286 427</b>



## 14.2. Osoby ovládající

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

## 15. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 30. 4. 2024



Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.



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



## Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	DOMOPLAN SICAV, a.s.
IČO:	056 70 047
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

## Osoby ovládající

Jméno: **PhDr. Tomáš Vavřík**  
 Dat. nar.: 8. 6. 1975  
 Bytem: Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

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

## Osoby ovládané ovládanou osobou

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



## Osoby přímo ovládané ovládající osobou

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

## c) Způsob a prostředky ovládnání

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládnání, tj. ovládnání skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

## d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

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

## e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	31. 5. 2017	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31. 5. 2017	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31. 5. 2017	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	23. 3. 2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 3. 2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23. 3. 2018	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	23. 3. 2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23. 3. 2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23. 3. 2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu podílu	23. 3. 2018	VIA	Podíl
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o., Equa bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	27. 8. 2018	Podřízení pohledávky	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.	20. 9. 2018	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do fondového kapitálu	20. 9. 2018	–	Příplatek
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a příplatku	20. 9. 2018	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu v Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 10. 2018	VIA	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	4. 12. 2018	Podíl	Kupní cena
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	31. 1. 2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 1. 2019	Kupní cena	Pohledávka
SUPER WASH a.s. (dříve FIPOX, a.s.)	Smlouva o postoupení pohledávek za Hotel Stará Pošta, s.r.o.	31. 1. 2019	Kupní cena	Pohledávka
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31. 1. 2019	Úvěr	Úrok
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohl. a úvěru	31. 1. 2019	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o., Československá obchodní banka, a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	1. 2. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohl. za DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	24. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24. 6. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál spol. (ZK)	24. 6. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek, úvěru, a příplatku mimo ZK	24. 6. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r. o.	28. 6. 2019	Kupní cena	Pohledávka



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	24. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. Equa Bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 7. 2019	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek z příplatku a úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti (ZK)	31. 7. 2019	Příplatek	–
DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.	Sml. o započtení postoup. pohl. proti pohl. z příplatku mimo ZK spol. a čerpání úvěru	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení ceny postoupených pohledávek za DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o. a pohledávky z převodu obchodního podílu v DOMOPLAN – Bytový dům Domino s.r.o.	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	31. 7. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	31. 7. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	31. 7. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	31. 7. 2019	VIA	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30. 8. 2019	VIA a kupní cena	Obchodní podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o úpisu investičních akcií	30. 8. 2019	Akcie	Peněžní prostředky
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 8. 2019	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení ceny za převod obchodního podílu DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova s.r.o.	30. 9. 2019	–	Sleva
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o snížení výměnné hodnoty obchodního podílu v DOMOPLAN – Rezidence Starý Pivovar s r.o.	30. 9. 2019	–	Sleva

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22. 10. 2019	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	22. 10. 2019	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 10. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o započtení postoupených pohledávek a úvěru	22. 10. 2019	–	–
DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	13. 12. 2019	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dohoda o novaci závazků	2. 3. 2020	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	2. 3. 2020	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Žádost o odkup investičních akcií	27. 3. 2020	Částka	Akcie
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílů DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	7. 5. 2020	Investiční akcie	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	20. 6. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	25. 6. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	3. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o úvěru	3. 7. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	10. 7. 2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	10. 7. 2020	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o úvěru	14. 7. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	14. 7. 2020	–	–
RC EUROPE, a.s., DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 k akviziční smlouvě	30. 7. 2020	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	30. 7. 2020	Úvěr	Úrok
Sberbank CZ, a.s., DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	30. 7. 2020	Podřízení úvěru	–
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	1. 9. 2020	–	–
DOMOPLAN - Rezidence Hvězdová s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem	2. 10. 2020	–	Zástavní právo
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	7. 10. 2020	–	–

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení souboru pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	21. 10. 2020	Úplata	Pohledávka
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 10. 2020	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	21. 10. 2020	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	9. 11. 2020	Úplata	Obchodní podíl
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti	10. 11. 2020	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	10. 11. 2020	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík, DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o úvěru	8. 4. 2021	Úvěr	Úrok, ručení
DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.	Memorandum o spolupráci	22. 4. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál
DOMOPLAN, a.s., DRFG Real Estate s.r.o., DRFG, a.s.	Memorandum o spolupráci	28. 4. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru	6. 5. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o úvěru	2. 6. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s., DRFG, a.s., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 1 k memorandu o spolupráci	8. 6. 2021	Podíl na zisku	Investiční kapitál
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	11. 6. 2021	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o převodu podílu	11. 6. 2021	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.)	17. 6. 2021	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	Smlouva o úvěru	18. 6. 2021	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím	18. 6. 2021	-	Zástavní právo
DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – projekt 04, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	30. 6. 2021	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Smlouva o podřízení pohledávek	5. 8. 2021	–	–
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	12. 8. 2021	Úplata	Pohledávky
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	Smlouva o úvěru	12. 8. 2021	Úvěr	Úrok
Rezidence Sedmikráskov s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	12. 8. 2021	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Dohoda o vypořádání odkupu investičních akcií	5. 10. 2021	–	–
DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o.	Smlouva o úvěru	19. 10. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky	26. 10. 2021	Úplata	Pohledávky
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., DRFG Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o postoupení pohledávky	23. 11. 2021	Úplata	Pohledávky

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek	21. 12. 2021	–	–
Bohunická brána SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií	28. 12. 2021	Investiční akcie (IA)	Peněžní prostředky
Bohunická brána SICAV, a.s.	Smlouva o určení příjemce pobídek	28. 12. 2021	Investice do IA	Úplata
DOMPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru	29. 12. 2021	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN, a.s.	Dohoda o ukončení smlouvy o úvěru	2. 2. 2022	–	–
DOMOPLAN, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o.)	10. 5. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o postoupení souboru pohledávek	31. 5. 2022	Úvěrové pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o převodu podílu Hotel Stará Pošta, s.r.o.	20. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
Biskupství ostravsko-opavské, Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o zřízení zástavního práva	22. 6. 2022	Úplata	Zajištění úvěru
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o.)	30. 6. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s., 26,5 mil. Kč	30. 6. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	30. 6. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 259,8 mil. Kč	30. 6. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 7. 2022	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu, 20 mil. Kč	26. 7. 2022	Investiční akcie	Peněžní prostředky
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	27. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o převodu podílu (100 % ve spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o.)	29. 7. 2022	Obchodní podíl	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohledávky za spol. DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	29. 7. 2022	Pohledávky	Úplata
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úpisu investičních akcií 20 mil. Kč	29. 7. 2022	Peněžní prostředky	Investiční akcie
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek, 20 mil. Kč	29. 7. 2022	–	–
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	Smlouva o úvěru	29. 7. 2022	Úvěr	Úrok

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

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

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

## f) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

**Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

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

Dne: 29. 3. 2024



Podpis: .....





9. Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

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

