

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST



Výroční zpráva fondu

DOMOPLAN SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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	9
a) Přehled investiční činnosti.....	9
b) Finanční přehled.....	11
c) Přehled portfolia.....	12
d) Přehled výsledků Fondu.....	12
e) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	13
f) Zdroje kapitálu	14
g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF).....	15
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	15
3. Textová část Výroční zprávy.....	21
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	21
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	21
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	23
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	23
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	23
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	23
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	23
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	24
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	24
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....	24
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	24
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	24

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	25
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	25
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	25
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	25
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	26
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	26
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	27
5.	Přílohy	28
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
9.	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) 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 (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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:	1 902 165 935 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:	1 902 065 940 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	799 542 222 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané (úpis)	9 450 468 ks v objemu 13 857 000 Kč
Odkoupené (vyplacené)	24 171 308 ks v objemu 35 994 221 Kč
Výměna akcií (konverze)	výměna 17 680 823 ks Prioritních investičních akcií v hodnotě 26 993 312,47 Kč za Výkonnostní investiční akcie výměna 107 627 128 ks Prioritních investičních akcií v hodnotě 164 314 336,32 Kč za Prémiové investiční akcie

K 31. 12. 2024 byly evidovány přijaté odkupy a to 11 963 805 ks PIA akcií, které nebyly vypořádány z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru.

K 31. 12. 2024 byly evidovány úpisy v hodnotě 9 020 000 Kč, které nebyly vypořádány z důvodu neexistence hodnoty CP.

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	483 554 173 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané (úpis)	0 ks v objemu 0 Kč
Odkoupené	122 444 056 ks v objemu 105 000 000 Kč
Výměna akcií (konverze)	nabytí 31 336 559 ks VIA výměnou z Prioritních investičních akcií v hodnotě 26 993 312,47 Kč

K 31. 12. 2024 proběhl odkup v celkové výši 5 mil. Kč, který byl vyplacen a který nebyl k datu účetní závěrky vypořádán z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru.

Preferenční investiční akcie („PFIA“).

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	CZ0008052321
Počet akcií ke konci Účetního období	5 000 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	5 000 000 ks v objemu 5 000 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč

Prémiové investiční akcie („PRIA“)

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	CZ0008053089
Počet akcií ke konci Účetního období	214 814 336 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	50 500 000 ks v objemu 50 500 000 Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 Kč
Výměna akcií (konverze)	nabytí PRIA akcií v počtu 164 314 336 ks za PIA akcie v hodnotě 164 314 336 Kč

Pozn.: Statut fondu umožňuje vydávat také Prioritní investiční akcie v EUR. V roce 2024 takové akcie nebyly vyhlášeny, upsány a emitovány.

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 fondy), poskytování úvěrů 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.

Projekty Fond vybírá tak, aby s vysokou pravděpodobností dosáhl průměrného 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 zní: „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 je 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 (SPV) 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 vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 Kč před zdaněním.

Fond zahájil svoji reálnou investiční činnost v říjnu 2018 po téměř dvouletém období neaktivity. Po následném 3letém dynamickém meziročním růstu investiční aktivity a souvisejícím růstu 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.

V roce 2023 Fond úspěšně dokončil investici koupě 100 % do obchodního podílu ve společnosti Hotel Stará pošta, s.r.o.

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 – Rezidence Botanica, s.r.o.	IČ: 108 80 887

V roce 2024 došlo v rámci stavebních a charakterních změn k přejmenování SPV DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o. na DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o., který je nositelem stejnojmenného projektu.

Jediný stavebně aktivní projekt Projekt Nová Líšeň byl ve 3. Q 2024 dokončen a dne 20. 9. 2024 byl vydán kolaudační souhlas. Nyní je v poslední fázi rozprodeje bytových jednotek. K 31. 12. 2024 bylo předaných celkem 5 jednotek.

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 neeviduje 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	2 003 078	0
Krátkodobá aktiva	296 029	100
Aktiva celkem	2 299 107	100

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	1 902 066	100
Dlouhodobé závazky	129 598	0
Krátkodobé závazky	267 443	0
Pasiva celkem	2 299 107	100

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	2 354 000	2 299 207	100 %	-2,33 %
Peněžní prostředky	4 246	13 812	0,60 %	225,29 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 490 534	1 513 967	65,85 %	1,57 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	482 861	348 658	15,16 %	-27,79 %
Majetkové účasti	374 518	417 024	18,14 %	11,35 %
Ostatní majetek	1 841	5 746	0,25 %	212,11 %

Komentář k přehledu portfolia

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

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	152 353	0
Náklady na úroky	-44 919	0
Výnosy z poplatků a provizí	1 831	0
Náklady na poplatky a provize	-9 293	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	43 658	0
Správní náklady	-8 057	0
Daň	- 4 562	0
HV po zdanění	131 011	0

Komentář k přehledu výsledků

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

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	1 842 951 tis. Kč	1 902 066 tis. Kč	3,21
Ostatní jmění	100 tis. Kč	100 tis. Kč	0,00
Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv	127,50 %	120,15 %	-5,76 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	127,72 %	120,87 %	-5,36 %
Nové investice (úpis)	173 810 tis. Kč	69 357 tis. Kč	-60,10
Ukončené investice (odkupy)	144 591 tis. Kč	140 994 tis. Kč	-2,49
Čistý zisk	141 015 tis. Kč	131 011 tis. Kč	-7,09
Hodnota investiční akcie PIA	1,4394 Kč	1,5580 Kč	8,24
Hodnota investiční akcie VIA	0,8536 Kč	0,8914 Kč	4,43
Hodnota investiční akcie PFIA	-	1 Kč	N/A
Hodnota investiční akcie PRIA	-	1,0256 Kč	N/A

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 23 % přiřazeno investorům investujícím do Výkonnostních investičních akcií, ze 65 % investorům investujícím do Prioritních investičních akcií a z 12 % investorům investujícím do Prémiových investičních akcií z 0,27 % investorům investujícím do Preferenčních investičních akcií. Míra využití pákového efektu dle standardní závazkové metody je relativně nízká (120,87 %), 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	1 902 066	100
Dlouhodobé přijaté úvěry	129 598	0
Dlouhodobé závazky z dluhopisů	53 957	0

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	213 486	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 bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. 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.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

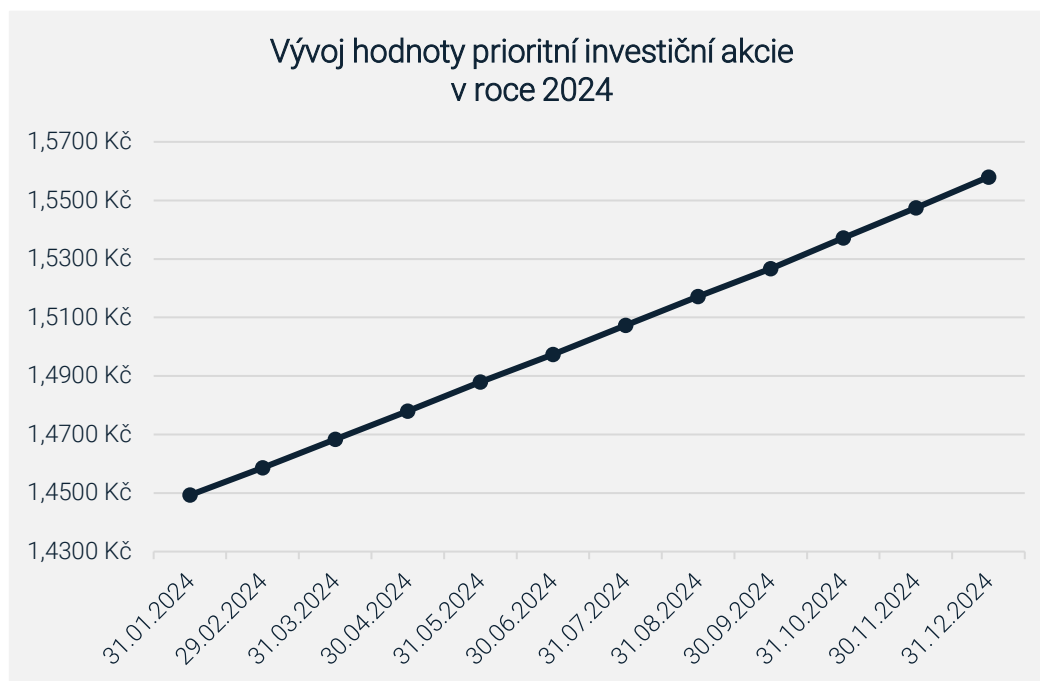
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

- g) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

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



Hodnota prioritní investiční akcie k 31. 12. 2024 činila 1,5580 Kč.



Hodnota výkonnostní investiční akcie k 31. 12. 2024 činila 0,8914 Kč.



Hodnota preferenční investiční akcie k 31. 12. 2024 činila 1 Kč.



Hodnota prémiové investiční akcie k 31. 12. 2024 činila 1,0256 Kč.

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. 12 měsíců 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, 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 části 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 2 roky.

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, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) 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 nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.

Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závratné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.

Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklání k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle. Ceny energií budou tláčit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.

Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3–3,5 %.

Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.

Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7–25 Kč/EUR.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby 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)

K 31. 12. 2024 byly evidovány přijaté odkupy 11 963 805 ks PIA akcií, které byly vypořádány po rozhodném dni z důvodu neexistence hodnoty cenného papíru. K 31. 12. 2024 proběhl odkup VIA v celkové výši 5 mil. Kč, který byl vyplacen a který byl až po rozhodném dni neexistence hodnoty cenného papíru. K 31. 12. 2024 byly evidovány úpisy PIA akcií v hodnotě 9 020 000 Kč, které nebyly vypořádány z důvodu neexistence hodnoty CP. K 1. 2. 2025 byla vydána Dluhopisová emise za 30 mil Kč: Dluhopis DOMOPLAN BOND I. 2025, 12,0 % CZ0003569402. Celá emise upsána zakladatelem Fondu. K 10. 3. 2025 byla vydána Dluhopisová emise za 20 mil Kč: Dluhopis DOMOPLAN BOND II. 2025, 12,0 % CZ0003570640. Celá emise upsána zakladatelem Fondu.

K 1. 5. 2025 Fond plánuje změnu obhospodařovatele fondu a depozitáře takto:

- Obhospodařovatel:

FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČO: 226 42 463, spisová značka: B 29522 vedená u Městského soudu v Praze, den zápisu do OR: 23. 2. 2025, sídlo: Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

- Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, spisová značka: BXXXVI 46 vedená u Městského soudu v Praze, den zápisu do OR: 21. 12. 1964, sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5.

- 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 PRIA „růstové“. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 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.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

Realitní trh

Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.

Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle oťřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.

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.

Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).

Úvěry a pohledávky

Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.

Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).

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)

Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.

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 také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.

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.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.

Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.

Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.

Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Silící ruský tlak na Ukrajinu vyvolává silící protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější soubor mezi Izraelem a Íránem.

Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.

Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.

Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

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:	po celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera 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 spravuje fondy kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti, nemovitosti a development.	

- 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Veverí 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. k) 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividendy.

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

- 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	6 198 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	517 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Úplata auditora	163 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Právní a notářské služby	241 tis. Kč
Poradenství a konzultace	55 tis. Kč
Ostatní správní náklady	883 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 1. 5. 2024 byl statut změněn tak, že došlo k aktualizaci ESG klauzule a přidání nové akciové třídy PRIA CZK;
- ke dni 27. 8. 2024 byl statut změněn tak, že byla přidána nová IA třída, přejmenována stávající třída a proběhla změna ve stanovení hodnot.

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

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

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

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

Pevná složka odměn	4 689 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a 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	538 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	4 151 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

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. 2025



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. 2024

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

počet stran: 5



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. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící k 31. 12. 2024, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2024 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. 2024, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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



Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 vznikat 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. 2025

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. 2024 do 31. 12. 2024

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	- 11 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 12 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva	- 12 -
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 a náklady z poplatků a provizí	- 14 -
3.7.3. Náklady a výnosy z pokut a penále	- 14 -
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	- 15 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 16 -
4. Regulační požadavky	- 17 -
5. Změny účetních metod	- 17 -
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	- 25 -
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.	Odložený daňový závazek/pohledávka.....	- 31 -
9.	Výnosy podle geografického členění.....	- 31 -
10.	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 31 -
11.	Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 31 -
12.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 31 -
12.1.	Řízení rizik.....	- 31 -
12.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 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 Nemovitostní 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 majetku 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 -
13.	Reálná hodnota.....	- 42 -
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.....	- 45 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií.....	- 45 -
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 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 48 -
14.1.	Osoby ovládané.....	- 48 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 50 -
15.	Významné události po datu účetní závěrky.....	- 51 -

ROZVAHA

Ke dni 31. 12. 2024

(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
			INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	INVESTIČNÍ	NEINVESTIČNÍ	CELKEM FOND	CELKEM FOND
	Aktiva celkem (Σ)		2 299 107		2 299 107	100	2 299 207	2 354 000
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2.	13 712		13 712	100	13 812	4 246
	v tom: a) splatné na požádání	7.2.	13 712		13 712	100	13 812	4 246
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3.	1 513 967		1 513 967	0	1 513 967	1 490 534
	b) ostatní pohledávky	7.3.	1 513 967		1 513 967	0	1 513 967	1 490 534
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	7.4.	348 658		348 658	0	348 658	482 861
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.5.	417 024		417 024	0	417 024	374 518
11	Ostatní aktiva	7.6.	5 131		5 131	0	5 131	493
13	Náklady a příjmy příštích období	7.7.	615		615	0	615	1 348

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

	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
	Pasiva celkem (Σ)		2 299 107	100	2 299 207	2 354 000
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	7.8.	330 051	0	330 051	445 316
	b) ostatní závazky	7.8.	330 051	0	330 051	445 316
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	7.9.	54 378	0	54 378	54 147
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry	7.9.	54 378	0	54 378	54 147
4	Ostatní pasiva	7.10.	12 297	0	12 297	7 512
6	Rezervy (Σ)	7.11.	315	0	315	3 974
	b) na daně	7.11.	315	0	315	3 974
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		397 041	0	397 041	510 949
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.12.	1 771 055	0	1 771 055	1 701 936
	d) obdoba kapitálových fondů	7.12.1.	1 168 747	0	1 168 747	1 240 384
	e) obdoba oceňovacích rozdílů	7.12.2.	-288	0	-288	-29
	f) obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období	7.12.3.	602 596	0	602 596	461 581
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		1 771 055	0	1 771 055	1 701 936
9	Základní kapitál (Σ)	7.13.	0	100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.13.	0	100	100	100
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		131 011	0	131 011	141 015
	v tom: a) přírůstek závazků		131 011	0	131 011	141 015
17	Vlastní kapitál		0	100	100	100
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		1 902 066	0	1 902 066	1 842 951

Sestaveno dne: 30. 4. 2025	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. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	2 299 207	2 354 000

Sestaveno dne: 30. 4. 2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer		
Sestavil:  Ing. David Sobotka	zmocněný zástupce člena představenstva  AVANT investiční společnost, a.s.		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2024

(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.	152 353	0	152 353	167 441
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	8.2.	44 919	0	44 919	40 316
	z toho: a) náklady úroky z dluhových cenných papírů	8.2.	3 094	0	3 094	3 094
4	Výnosy z poplatků a provizí	8.3.	1 831	0	1 831	1 613
5	Náklady na poplatky a provize	8.3.	9 293	0	9 293	8 317
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4.	43 658	0	43 658	40 408
9	Správní náklady (Σ)	8.5.	8 057	0	8 057	12 879
	b) ostatní správní náklady	8.5.	8 057	0	8 057	12 879
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		135 573	0	135 573	147 950
21	Daň z příjmu	8.6.	4 562	0	4 562	6 935
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		131 011	0	131 011	141 015

Sestaveno dne: 30. 4. 2025	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. 2024

(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. 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

Zůstatek k 1. 1. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100
Emise akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2024	100	0	0	0	0	0	0	100

Sestaveno dne: 30. 4. 2025	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 INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Za rok končící 31. 12. 2024

(v tisících Kč)

v tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
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

Zůstatek k 1. 1. 2024	0	0	0	1 240 384	-29	602 596	1 842 951
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	131 011	131 011
Emise akcií	0	0	0	69 357	0	0	69 357
Odkupy vlastních akcií	0	0	0	-140 994	0	0	-140 994
Ostatní změny	0	0	0	0	-259	0	-259
Zůstatek k 31. 12. 2024	0	0	0	1 168 747	-288	733 607	1 902 066

Sestaveno dne: 30. 4. 2025	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:	CZ05670047
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 dle statutu dále reinvestována.

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 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 2024 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 2024:

Statutární orgán:

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 nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

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. 2024, za účetní období od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2024 (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. 3 ZoÚ jako střední účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

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

3.1. Den uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva

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

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

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

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

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou 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 jejích závazků.

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

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,
- 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 nevypořádaných 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.

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 „Akcíe, podílové listy a ostatní podíly“.

Fond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje 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“.

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. Přecherpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

na předpoklad budoucího vývoje Fondu.

3.5. Způsoby oceňování

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

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

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

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

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

Reálná hodnota nemovitostí a 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 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.

3.7.3. 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 vyhlášeným 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, preferenční investiční akcie, prémiové 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 4 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie (PIA), Výkonnostní investiční akcie (VIA), Prémiové investiční akcie (PRIA) a Preferenční investiční akcie (PFIA). Prioritní, preferenční a prémiové 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. Prioritním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008043502, Preferenčním investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008052321, Prémiovým investičním akciím byl přidělen ISIN: CZ0008053089 a Výkonnostní investiční akcie nemají přidělený ISIN. Fond má dále možnost vydávat i prioritní investiční akcie EUR (PIAE), které mají přidělený ISIN: CZ0008050978 a které nebyly ke konci účetního období emitovány.

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení v souladu s čl. 10.20 a 10.21 statutu,
- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie Fondu,
- právo na odkoupení investičních akcií na účet Fondu za podmínek stanovených Statutem,
- 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,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel 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 s dodatkem č. 2 je účinné od 24. 10. 2023.

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 vlastní kapitál nebo čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	13 812	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 513 967	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	348 658	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	417 024	0
Ostatní aktiva	0	0	0	10	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	2 293 471	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	330 051	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	54 378	0
Ostatní pasiva	0	0	0	11 556	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	1 902 066	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	2 298 051	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2024	2023
Zůstatky na běžných účtech	13 812	4 246
Celkem	13 812	4 246

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami na běžných účtech ve výši 13 812 tis. Kč (rok 2023: 4 246 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 13 712 tis. Kč se vztahují k investiční části jmění Fondu.

7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2024	2023
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 513 967	1 490 534
Splatné od 1 roku do 5 let	1 452 760	1 430 872
Splatné nad 5 let	61 207	59 662
Celkem	1 513 967	1 490 534

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 1 253 606 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 260 361 tis. Kč (rok 2023: jistina 1 292 677 tis. Kč a úroky 197 857 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	2024		2023	
	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	348 658	0	482 861	0
Celkem	348 658	0	482 861	0

Akcie klasifikované jako dluhová finanční aktiva představovaly v roce 2024 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/rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	108 277	0
Pořízení	362 336	0
Zisk/ztráta z přecenění	31 473	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-19 225	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	482 861	0
Pořízení	8 800	0
Zisk/ztráta z přecenění	18 570	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-161 573	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	348 658	0

7.5. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 31. 12. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Pořizovací 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	92 367	117 551
31. 1. 2019	DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	100	10 000	30 059	6 577	46 636
9. 11. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	100	11 328	17 408	9 860	38 596
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	100	40 000	1 500	-1 462	40 038
30. 6. 2021	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	100	20 000	-	6 348	26 348
10. 5. 2022	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o. (DOMOPLAN - Bytový dům Stará, s.r.o.)	100	0	75 000	-8 507	66 493
20. 12. 2023	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100	65 659	-	15 650	81 309
10. 3. 2023	DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	100	100	-	-47	53

K 31. 12. 2023

Datum Pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu (%)	Pořizovací 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 Příční, s.r.o.	100	11 328	15 408	9 471	36 207
11. 12. 2020	DOMOPLAN – Rezidence Příční 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

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

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

7.5.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	238 907	0
Pořízení	121 637	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	55 878	0
Zisk/ztráta z přecenění	13 974	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2023	374 518	0
Pořízení	80 022	0
z toho: zvýšení/snížení příplatku mimo základní kapitál	32 000	0
Zisk/ztráta z přecenění	10 506	0
Vyřazení v důsledku prodeje	48 022	0
Reálná hodnota k 31. 12. 2024	417 024	0

Během účetního období došlo k nákupu a k následnému prodeji společnosti DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o. za shodnou cenu 48 022 tis. Kč.

7.6. Ostatní aktiva

tis. Kč	2024	2023
Poskytnuté zálohy	121	121
Dohadné položky aktivní	0	281
Ostatní	5 010	91
Celkem	5 131	493

V ostatních aktivech fond eviduje pohledávku z upsání dluhopisů za obchodníkem s cennými papíry ve výši 10 tis. Kč (rok 2023: 10 tis. Kč) a pohledávku z titulu vyplacené zálohy na odkup investičních akcií ve výši 5 000 tis. Kč (rok 2023: 0 Kč).

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

7.7. Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2024	2023
Náklady příštích období	615	1 348
Celkem	615	1 348

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	2024	2023
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	330 051	445 316
- Splatné do 3 měsíců	12 077	0
- Splatné do 1 roku	188 376	172 513
- Splatné od 1 roku do 5 let	129 598	272 803
Celkem	330 051	445 316

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z přijatých úvěrů ve výši 330 051 tis. Kč (rok 2023: 445 316 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	2024	2023
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	450 327	220 928
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-5 011	-12 847
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-5 011	-12 847
Reálná hodnota k 1. 1.	445 316	208 081
Transakce za sledované období		
Přírůstky	234 481	259 432
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	2 799	7 836
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	2 799	7 836
Odúčtování finančních závazků z toho:	-352 545	-30 033
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-12	0
- Splatná hodnota závazku	-352 533	-30 033
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	332 263	450 327
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-2 212	-5 011
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-2 212	-5 011
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	330 051	445 316

7.9. Závazky z dluhových cenných papírů

tis. Kč	2024	2023
Emitované dluhové cenné papíry	54 378	54 147
Celkem	54 378	54 147

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 54 378 tis. Kč (rok 2023: 54 147 tis. Kč). K 31. 12. 2024 Fond eviduje 1 emisi dluhopisů. Jedná se o DOMOPLAN 5,60/25. Splatná hodnota závazků z dluhových cenných papírů k 31.12.2024 je 55 671 tis. Kč, která byla vlivem přecenění snížena na 54 378 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	2024	2023
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	55 671	55 671
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	-1 524	-4 013
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-1 524	-4 013
Reálná hodnota k 1. 1.	54 147	51 658
Transakce za sledované období		
Přírůstky	3 094	3 093
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	231	2 488
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	231	2 488
Odúčtování finančních závazků z toho:	-3 094	-3 093
- Splatná hodnota závazku	-3 094	-3 093
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	55 671	55 671
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	-1 293	-1 524
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-1 293	-1 524
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	54 378	54 147

7.10. Ostatní pasiva

tis. Kč	2024	2023
Závazky vůči dodavatelům	2 349	2 334
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	9 020	4 830
Dohadné položky pasivní	454	319
Ostatní	474	29
Celkem	12 297	7 512

Fond k 31. 12. 2024 nevykazoval žádné závazky po splatnosti. Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 9 020 tis. Kč (2023: 4 830 tis. Kč). Dohadné položky pasivní představují především dohadné položky na auditorské služby ve výši 91 tis. Kč a dohad na investiční zprostředkovatele ve výši 317 tis. Kč (2023: 319 tis. Kč). Ostatní pasiva vykazují závazek z titulu dohadu na nevyemitované akcie ve výši 288 tis. Kč (2023: 29 tis. Kč) a dále závazek za BRIXX SICAV, a.s. ve výši 186 tis. Kč (2023: 0 Kč) z důvodu přeplacení investiční pobídky.

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	2024	2023
Závazky k počátku sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	7 512	57 902
Reálná hodnota k 1. 1.	7 512	57 902
Transakce za sledované období		
Přírůstky	327 684	506 957
Odúčtování finančních závazků z toho:	- 322 899	- 557 347
- Splatná hodnota závazku	- 322 899	- 557 347
Závazky ke konci sledovaného období		
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	12 297	7 512
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	12 297	7 512

7.11. Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2024	2023
Rezerva na daň	315	3 974
Celkem	315	3 974

Fond v minulém období evidoval rezervu na daň z příjmu právnické osoby ve výši 315 tis. Kč (rok 2023: 3 974 tis. Kč). Rezerva na daň z příjmu byla vypočítána na základě dosaženého hospodářského výsledku Fondu k 31. 12. 2024 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 daň	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. lednu 2023	0	2 959	0	0	0
Snížení	0	1 899	0	0	0
Zvýšení	0	2 914	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	3 974	0	0	0
Snížení	0	3 659	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	315	0	0	0

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 1 168 747 tis. Kč.

Ks	2024	2023
Počet investičních akcií VIA na začátku období	574 661 670	786 191 005
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	31 336 559	0
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	122 444 056	211 529 335
Počet investičních akcií VIA na konci období	483 554 173	574 661 670
Počet investičních akcií PIA na začátku období	939 571 013	820 270 170
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	9 450 468	129 094 609
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	149 479 259	9 793 766
Počet investičních akcií PIA na konci období	799 542 222	939 571 013
Počet investičních akcií PRIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PRIA v období	214 814 336	0
Počet odkoupených investičních akcií PRIA v období	0	0
Počet investičních akcií PRIA na konci období	214 814 336	0
Počet investičních akcií PFIA na začátku období	0	0
Počet vydaných investičních akcií PFIA v období	5 000 000	0
Počet odkoupených investičních akcií PFIA v období	0	0
Počet investičních akcií PFIA na konci období	5 000 000	0

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 2024	0	0	-29	0	0
Snížení	0	0	-259	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	0	-288	0	0

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	2024	2023
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.	461 581	578 653
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	141 015	-117 072
Celkem k 31.12.	602 596	461 581

Obdoba nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období činí 602 596 tis. Kč (rok 2023: 461 581 Kč). Tato položka byla zvýšena o zisk z minulého období ve výši 141 015 tis. Kč. Předpokladem je, že zisk bude ponechán v nerozdělených výsledcích.

Fond v běžném účetním období 2024 dosáhl kladného výsledku hospodaření ve výši 131 011 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. 2024 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
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	152 353	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-9 293	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	31 197	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	15 479	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	189 736	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-44 919	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0	1 831	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	- 8 528	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-3 030	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	12	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	-54 634	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	135 102	0

8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z úroků	152 353	167 441
z vkladů	990	2 213
z úvěrů a zápůjček	151 363	165 228
Náklady na úroky	-44 919	-40 316
z úvěrů a zápůjček	-41 825	-37 222
z dluhových cenných papírů	-3 094	-3 094
Čistý úrokový výnos	107 434	127 125

Fond ve sledovaném období eviduje výnosy z vkladů ve výši 990 tis. Kč (2023: 2 213 tis. Kč) a z poskytnutých úvěrů nebankovním společnostem ve výši 151 363 tis. Kč (2023: 165 228 tis. Kč). A dále náklady z přijatých úvěrů od nebankovních společností ve výši 41 825 tis. Kč (2023: 37 222 tis. Kč) a náklady z emitovaných dluhových cenných papírů ve výši 3 094 tis. Kč (2023: 3 094 tis. Kč). Jedná se o položky vztahující se k investiční části jmění Fondu.

8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí	1 831	1 613
Ostatní	1 831	1 613
Náklady na poplatky a provize	-9 293	-8 317
za zprostředkovatelkou činnost	-8 528	-7 995
Ostatní	-765	-322
Celkem	-7 462	-6 704

Výnosy z ostatních poplatků a provizí jsou ve sledovaném období tvořeny výnosy z výstupních poplatků při odkupech investičních akcií vydávaných Fondem ve výši 1 257 tis. Kč (2023: 544 tis. Kč) a výnosy z investičních pobídek ve výši 574 tis. Kč (2023: 1 069 tis. Kč). Náklady na ostatní poplatky a provize jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 15 tis. Kč (2023: 14 tis. Kč) a poplatkem za poskytnutí zajištění ve výši 750 tis. Kč (2023: 308 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	2024	2023
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	32 962	26 773
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	10 696	14 200
Kurzové rozdíly	0	-565
Celkem	43 658	40 408

Fond ve sledovaném období eviduje zisk z přecenění dluhových finančních nástrojů ve výši 32 962 tis. Kč (2023: 26 773 tis. Kč) a zisk z kapitálových finančních nástrojů ve výši 10 696 tis. Kč (2023: 14 200 tis. 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
Finanční aktiva	31 197	15 479
Pohledávky za nebankovními subjekty	2 121	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	18 570	15 301
Účasti s podstatným vlivem	0	178
Účasti s rozhodujícím vlivem	10 506	0
Finanční pasiva	-3 030	12
Závazky vůči nebankovním subjektům	-2 799	12
Závazky z dluhových cenných papírů	-231	0
Zisk/ztráta z finančních nástrojů	28 167	15 491

8.5. Správní náklady

tis. Kč	2024	2023
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	163	163
- náklady na povinný audit účetní závěrky	163	163
Náklady na daňové poradenství	55	54
Právní a notářské služby	241	34
Odměna za výkon funkce	6 198	11 744
Služby depozitáře	517	508
Ostatní správní náklady	883	376
Celkem	8 057	12 879

Ostatní správní náklady jsou tvořeny především náklady spojené s emisí a úschovou dluhopisů a náklady na správu a úschovu akcií ve výši 385 tis. Kč (2023: 326 tis. Kč), náklady na znalecké posudky ve výši 97 tis. Kč (2023: 0 Kč), náklady na poradenské služby ve výši 300 tis. Kč (2023: 0 Kč) a náklady na marketing ve výši 101 tis. Kč (2023: 50 tis. Kč).

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

8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	135 573	147 950
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-165 830	-59 133
Daňově neodčitatelné náklady	138 003	50 145
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	107 746	138 962
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	107 746	138 962
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	5 387	6 948

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 5 387 tis. Kč. Tato rezerva je v rozvaze vykázána na pozici 6 b Rezerva na daně ve výši 315 tis. Kč. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 5 072 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 2024	6 948	6 123	0	13 071
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	-6 948	-6 948	0	-13 896
Tvorba daně z příjmů v účetním období	5 387	0	0	5 387
Zůstatek k 31. prosinci 2024	5 387	-825	0	4 562

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	2024	2023
Hodnoty předané k obhospodařování	2 299 207	2 354 000
Celkem	2 299 207	2 354 000

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 poskytl zálohy na odkup investičních akcií členovi správní rady. Jednalo se o částku 5 000 tis. Kč, kdy k vypořádání odkupu došlo 31.1.2025 a tento den zanikla zmiňovaná záloha. Fond neposkytl 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.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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.	13 794	0,6 %
běžné účty	kreditní	ČSOB a.s. EUR	18	0,0 %
Běžné účty		Celkem	13 812	0,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	117 551	5,1 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	46 636	2,0 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	38 596	1,7 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	40 038	1,7 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.	26 348	1,1 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	66 493	2,9 %
obchodní podíly	tržní riziko	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	81 309	3,6 %
obchodní podíly	tržní riziko	DOMOPLAN ASSETS, s.r.o.	53	0,0 %
Akcie, obchodní podíly	tržní riziko	Realiz. cenné papíry - CZK pořízení	348 658	15,2 %
Akcie, obchodní podíly		Celkem	765 682	33,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Lesní stráně	18 015	0,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan - Pekárenský dvůr SICAV	455 997	19,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční s.r.o.	38 973	1,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Nová Líšeň s.r.o.	4 743	0,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Domoplan - Na Mariánské cestě	453 158	19,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Apartmány Bukovka	61 116	2,7 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Bytový dům Žižkova	30 226	1,3 %
úvěry	kreditní, úrokové	Úvěr Rezidence Příční 12 s.r.o.	9 827	0,4 %
úvěry	kreditní, úrokové	úvěr Hotel Stará Pošta, s.r.o.	17 424	0,8 %
úvěry	kreditní, úrokové	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.	142 276	6,2 %
úvěry	kreditní, úrokové	Domoplan Projekty Brno SICAV	282 212	12,3 %
Úvěry		Celkem	1 513 967	65,9 %
obchodní a jiné pohledávky	kreditní	pohledávky a zálohy	5 131	0,2 %
ostatní	kreditní	náklady příštích období	615	0,0 %
Celkový součet			2 299 207	100,0 %

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	417 024 * 15 %	62 554	0
riziko ceny cenných papírů	348 658 * 15 %	52 299	0
úrokové riziko úvěrů	1 513 967 * 1 %	15 140	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 omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	12,0 %	200 453	129 598	0	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	5,6 %	54 378	0	0	54 378
Ostatní pasiva	0	11 556	0	0	11 556
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	0	1 902 066	0	0	1 902 066
Celkem k 31. prosinci	0	2 168 453	129 598	0	2 298 051

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 váznou 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 společností Czech Credit Bureau, a.s.

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	1 513 967	5 131	13 812	615	1 533 525
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	1 513 967	5 131	13 812	615	1 533 525

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. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	13 794	18	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 389 159	124 808	1 513 967
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	348 658	0	348 658
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	0	417 024
Ostatní aktiva	10	0	10
Celkem k 31. prosinci	2 168 645	124 826	2 293 471

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	212 828	117 223	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	0	54 378
Ostatní pasiva	11 556	0	11 556
Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	1 902 066	0	1 902 066
Celkem k 31. prosinci	2 180 828	117 223	2 298 051

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.

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

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	25,185	2 %	+152	-2 %	-152
Celkem k 31. prosinci	0	0	152	0	- 152

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. 2024).

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; regulační 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, IRS). 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 2024.

Rok 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	13 812	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 513 967	1 513 967
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	0	348 658	0	348 658
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	417 024	417 024
Ostatní aktiva	0	0	5 131	5 131
Celkem k 31. prosinci	0	348 658	1 949 934	2 298 592
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	330 051	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	54 378	54 378
Ostatní pasiva	0	0	12 297	12 297
Celkem k 31. prosinci	0	0	396 726	396 726

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	4 246	4 246
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 490 534	1 490 534
Akcíe, 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
Celkem k 31. prosinci	0	482 861	1 869 691	2 352 552
Závazky				
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
Celkem k 31. prosinci	0	0	506 975	506 975

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 finanční aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	13 812	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 513 967	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK, DRSK
Účasti s rozhodujícím vlivem	417 024	Substanční metoda, porovnávací metoda, reziduální metoda	Finanční výkazy, tržní data, projektová dokumentace, rozpočet projektu, výpisy z katastru nemovitostí
Ostatní aktiva	5 131	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	330 051	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK, IRS EUR, DRSK
Závazky z dluhových cenných papírů	54 378	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK
Ostatní pasiva	12 297	DCF Model	PRIBOR, IRS CZK

Pohledávky do dceřiných společností jsou oceněny dle pravidla zrcadlového ocenění na fondu a ve znaleckém posudku. Ostatní úvěry a dluhopisy jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF Modelu. Diskontní sazba je složena z tržní obvyklé úrokové sazby, kreditního rizika dlužníka a případně dalšího specifického či likvidního rizika. Jako tržní obvyklá sazba je využit PRIBOR/EURIBOR pro krátkodobou část výnosové křivky a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky. Kreditní riziko bylo vypočteno jako Z-Spread k datu uzavření úvěrové smlouvy/emise dluhopisu a následně na základě finančních výkazů dlužníka korigováno pomocí Bloomberg DRSK modelu. Vážený průměr diskontní sazby činí 10,92 %.

Nemovitosti v majetku účastí s rozhodujícím vlivem jsou oceněny porovnávací metodou. Účasti jako takové jsou následovně oceněny buď substanční nebo reziduální hodnotou.

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 31.12.2024 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.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	4 246	0	0	323 305	0	0	313 739	0	13 812
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 490 534	2 121	0	286 026	0	0	264 714	0	1 513 967
Účasti s rozhodujícím vlivem	374 518	10 506	0	80 022	48 022	0	0	0	417 024
Ostatní aktiva	493	0	0	489 065	0	0	484 427	0	5 131
Celkem aktiva	1 869 791	12 627	0	1 178 418	48 022	0	1 062 880	0	1 949 934
Závazky									
Závazky vůči nebankovním subjektům	445 316	2 787	0	234 481	0	0	352 533	0	330 051
Závazky z dluhových cenných papírů	54 147	231	0	3 094	0	0	3 094	0	54 378
Ostatní pasiva	7 512	0	0	327 684	0	69 357	253 542	0	12 297
Celkem závazky	506 975	3 018	0	565 259	0	69 357	609 169	0	396 726

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.
Aktiva									
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
Celkem aktiva	1 781 284	16 485	0	1 629 760	0	0	1 557 738	0	1 869 791
Závazky									
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
Celkem závazky	317 641	10 324	0	769 483	0	173 810	416 663	0	506 975

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Fond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	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:	2 001 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	1,- Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	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, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volně uvedených pod čísly 1 až 79 přílohy č. 4, zejména v těchto oborech činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu následujících oborů činnosti: - přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti - zprostředkování obchodu a služeb - nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	545 000,- Kč

Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.	Obchodní firma:	DOMOPLAN - Rezidence Příční s.r.o.
Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	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:	Obchodní živnost - koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	2 100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

Příloha v řádné účetní závěrce k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Obchodní firma:	DOMOPLAN ASSETS, a.s.	Obchodní firma:	Hotel Stará Pošta, s.r.o.
Sídlo:	Stará 854/9, Zábrdovice, 602 00 Brno	Sídlo:	Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno
Způsob ovládání:	100% přímý podíl	Způsob ovládání:	100% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl
Právní forma	Akciová společnost	Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu jednotlivých oborů činnosti živnosti volné uvedených pod čísly 1 až 81 přílohy č. 4	Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v rozsahu oborů živností: Ubytovací služby Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály
Výše zapisovaného základní kapitálu:	100 000,- Kč	Výše zapisovaného základní kapitálu:	200 000,- Kč

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

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
Aktiva				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	286 427	42 212	36 265	292 374
naběhlé úroky	29 273	31 197	32 515	27 955
Celkem aktiva	286 427	42 212	36 265	292 374

14.2. Osoby ovládající

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

15. Významné události po datu účetní závěrky

V období od data účetní závěrky do data jejího sestavení nenastaly žádné významné události, které by měly být zde zvlášť prezentovány. Fond pokračoval v tomto následném období ve své běžné investiční činnosti dle pravidel statutu Fondu.

K 1. 5. 2025 Fond plánuje změnu obhospodařovatele fondu a depozitáře takto:

- Obhospodařovatel:

FAMILY ACE investiční společnost, a.s., IČO: 226 42 463, spisová značka: B 29522 vedená u Městského soudu v Praze, den zápisu do OR: 23. 2. 2025, sídlo: Helénská 1799/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

- Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, spisová značka: BXXXVI 46 vedená u Městského soudu v Praze, den zápisu do OR: 21. 12. 1964, sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5.

Sestaveno dne: 30. 04. 2025



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 Bukovka, s.r.o.	043 03 202	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.	276 66 999	100 %	Přímý
DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o. (dříve DOMOPLAN – Bytový dům Stará, s.r.o.)	108 80 887	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
DOMOPLAN ASSETS, a.s.	191 34 975	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
Pozemky Stará 9 s.r.o.	095 92 717	100 %	Přímý
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67,0 %	Přímý
Resort Plava Uvala d.o.o. (Chorvatsko)	čekající na zápis do OR	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	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek za DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	23. 3. 2018	Kupní cena	Pohledávka

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
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
DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Dodatek č. 1 smlouvy o úvěru	24. 7. 2019	Úvěr	Úrok

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
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
BRIXX 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	–	–
BRIXX SICAV, a.s.	Pokyn k úpisu PRIA	23. 5. 2023	Peněžní prostředky	Investiční akcie
BRIXX 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	–	–
BRIXX 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	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. (20 mil. Kč)	1. 3. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Dodatek č. 1 k dohodě o poskytnutí zajištění ze dne 18. 10. 2022	31. 3. 2024	–	–
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (750 tis. Kč)	1. 4. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	6. 6. 2024	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	6. 6. 2024	Úvěr	Úrok
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (30 mil. Kč)	1. 7. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	1. 7. 2024	–	–
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení části pohl. za spol. DOMOPLAN – DNMC (21,5 mil. Kč)	1. 10. 2024	Úvěrové pohledávky	Úplata
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	1. 10. 2024	–	–
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICA V, a.s.	Smlouva o převodu podílu 100 % ve spol. DOMOPLAN – Bratislavská 80, s.r.o.	12. 11. 2024	Obchodní podíl	Úplata
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICA V, a.s.	Smlouva o úvěru č. 2411181581 (70 mil. Kč)	18. 11. 2024	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICA V, a.s.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (48,2 mil. Kč)	18. 11. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. (30 mil. Kč)	31. 12. 2024	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (30 mil. Kč)	31. 12. 2024	–	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK spol. (2 mil. Kč)	31. 12. 2024	Příplatek	–
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Smlouva o započtení vzájemných pohledávek (2 mil. Kč)	31. 12. 2024	–	–

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: 31. 3. 2025



Podpis:

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

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota tis. Kč	Reálná hodnota k poslednímu dni účetního období tis. Kč
Obchodní podíly:		
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	25 184	117 551
DOMOPLAN – Lesní stráně, s.r.o.	40 059	46 636
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	28 736	38 596
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	41 500	40 038
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	75 000	66 493
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	65 659	81 309
Realiz. cenné papíry – CZK	292 337	348 658
Úvěry:		
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	38 973	38 973
DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.	142 276	142 276
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	61 116	61 116
DOMOPLAN – Projekty Brno SICAV, a.s.	282 212	282 212
DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.	453 158	453 158
DOMOPLAN – Pekárenský dvůr SICAV, a.s.	455 997	455 997