



Tržní ocenění developerských projektů a  
výpočet zadlužení emitenta dluhopisů  
DOMOPLAN SICAV

COMSENSE ANALYTICS

ONDRA ZARUBA

25.10.2022

## Obsah

Úvod a cíle analýzy .....	2
Předmět ocenění a analýzy .....	3
Metodika ocenění.....	4
Očekávané tržby projektů DOMOPLAN SICAV .....	7
Očekávané realizační náklady projektů DOMOPLAN SICAV.....	10
Realizační marže projektů DOMOPLAN SICAV .....	11
Přiřazení požadované tržní realizační marže a ocenění tržní hodnoty pozemků projektů DOMOPLAN SICAV .....	12
Hodnota developerských SPV k 30.6.2022.....	13
Ostatní skutečnosti podstatné pro ocenění majetku DOMOPLAN SICAV.....	14
Hodnota finančního majetku DOMOPLAN SICAV v SPV společnostech.....	14
Zadlužení emitenta a celková tržní finanční pozice.....	15
Kontakt na zpracovatele.....	16

## Úvod a cíle analýzy

Cílem této analýzy je určit hodnotu majetku dluhopisového emitenta DOMOPLAN SICAV, a.s. (do 29.6.2022 působící pod názvem DOMOPLAN investiční fond s proměnlivým základním kapitálem, a.s.) IČ: 05670047, Hvězdova 1716/2b, Nusle Praha 4, 140 00 (dále jen DOMOPLAN SICAV) za účelem vyhodnocení plnění ekonomických závazků vyplývajících ze společných emisních podmínek dluhopisového programu z roku 2020, jehož prospekt byl schválen Českou národní bankou dne 22.9.2020.

Comsense analytics provedla:

- Vyhodnocení tržní hodnoty DOMOPLAN SICAV vlastněných SPV společností
- Vyhodnocení hodnoty pohledávek DOMOPLAN SICAV za jí vlastněných SPV společností
- Určení celkové tržní hodnoty majetku DOMOPLAN SICAV k 30.6.2022
- Výpočet zadlužení na úrovni DOMOPLAN SICAV z individuální pozice i konsolidované pozice
- Výpočet čistého konsolidovaného zadlužení skupiny DOMOPLAN SICAV k 30.6.2022
- Ověření plnění závazku 4.4.2.2. emisních podmínek dluhopisového prospektu z 22.9.2020

Informační zdroje:

- Výkaz ploch jednotlivých realizovaných projektů dodaných DOMOPLAN SICAV
- Realizační rozpočty dodané DOMOPLAN SICAV
- Cenový průzkum Comsense analytics pro rezidenční projekty
- Finanční výkazy společností ve skupině DOMOPLAN SICAV k 30.6.2022
- Justice.cz
- Dluhopisový prospekt schválený Českou národní bankou 22.9.2020

Postup analýzy:

- 1) Analýza předložených finančních dat a rozpočtů
- 2) Vyhodnocení potenciálních tržeb projektů DOMOPLAN SICAV
- 3) Určení ze strany Comsense analytics hodnot očekávaných tržeb projektů, nákladů projektů a zisku jednotlivých projektů
- 4) Stanovení tržní hodnoty projektů
- 5) Vyhodnocení zbývajících realizačních nákladů projektů
- 6) Vyhodnocení tržní expozice DOMOPLAN SICAV vůči jednotlivým SPV společnostem v její skupině
- 7) Výpočet finančních ukazatelů

**Analýza Comsense analytics si klade za cíl vyhodnotit výše uvedené v kontextu aktuální tržní situace v odvětví rezidenčního developmentu k datu ocenění 30.6.2022.**

## Předmět ocenění a analýzy

### Předmětem ocenění je majetek ve vlastnictví společností:

- DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o., IČ 04345568, LV 225, katastrální území Zábrdovice
- DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., IČ 03629635, LV 1480, katastrální území Mlýnský dvůr
- DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o., IČ 02890763, LV 231, katastrální území Ostružná
- DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o., IČ 27666999, LV 13073, katastrální území Líšeň
- DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., IČ 01862600, LV 9274, katastrální území Brandýs nad Labem
- DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., IČ 02907496, LV 3786, katastrální území Královo Pole
- Hotel Stará Pošta, s.r.o., IČ 03856658, LV 60, katastrální území Domašov u Jeseníka
- DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o., IČ 15546071, LV 241, katastrální území Zábrdovice
- DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o., IČ 01592653, LV 3799, katastrální území Zábrdovice
- DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., IČ 02679663, LV 836, katastrální území Veveří
- DOMOPLAN - Rezidence Stará, s.r.o., IČ: 04876172, LV 130 katastrální území Zábrdovice

### Majetek DOMOPLAN SICAV obsahuje dále expozici vůči následujícím subjektům:

- DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o., IČ 04303202, tato společnost vlastní společnost DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., která je součástí konsolidačního celku
- Bohunická brána SICAV, a.s., IČ: 09963596, pohledávka za touto společností
- DOMOPLAN - investiční 7, s.r.o., IČ: 10880887, tato společnost vlastní společnost DOMOPLAN - Rezidence Stará, s.r.o., která je součástí konsolidačního celku
- DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s., IČ: 09088431, pohledávka za touto společností
- DOMOPLAN SICAV, a.s. – přímo vlastněný likvidní finanční majetek samotným dluhopisovým emitentem

## Metodika ocenění

Společnost Comsense analytics na základě svého odborného úsudku, který vychází z role transakčního poradce na nemovitostním trhu, v tomto dokumentu uvádí jí odhadovanou tržní hodnotu nemovitostí, respektive developerských projektů skupiny spadající pod subjekt DOMOPLAN SICAV, a.s.

### Ocenění je provedeno k rozhodnému datu 30.6.2021

#### Ocenění tržní hodnoty nemovitostí a hodnoty SPV společností realizující developerské projekty emitenta

Stanovení **tržní hodnoty** projektu je postaveno na **trhem požadované marži z realizace developerského projektu**. Společnost Comsense analytics určila tržní hodnotu projektů na základě následujícího vzorce:

*Očekávané tržby projektu = A*

*Očekávané náklady na realizaci projektu (bez finančních nákladů a bez nákladů na pozemky) = B*

*Očekávaná realizační marže bez nákupu pozemků a finančních nákladů = A-B = C*

*Požadovaná realizační marže = (A-B)/A = D*

*Stávající hodnota souboru nemovitostí developerského projektu = E = C – (A\*D)*

*Již vynaložené náklady projektu = F*

*Cizí zdroje SPV = G*

*Hotovost a ekvivalenty developerského SPV = H*

*Tržní hodnota SPV společností = I = E + F – G + H*

*Cizí zdroje SPV vůči emitentovi DOMOPLAN SICAV, a.s. = J*

*Hodnota majetku emitenta v SPV = K = I + J*

#### Posouzení relativního zadlužení emitenta

Společnost Comsense analytics provedla posouzení relativního zadlužení emitenta na základě požadavku vyplývajícího z emisních podmínek dluhopisů DOMOPLAN SICAV, a.s., které je postavené na poměru cizích zdrojů skupiny vůči tržní hodnotě jejího majetku.

*Hodnota majetku emitenta v SPV = K*

*Hotovost a ekvivalenty DOMOPLAN SICAV, a.s. = L*

*Cizí zdroje DOMOPLAN SICAV, a.s. = M*

*Tržní hodnota nemovitostí a hotovosti DOMOPLAN SICAV, a.s. = N = K + L*

*Tržní kapitalizace DOMOPLAN SICAV, a.s. = O = N – M*

*Tržně stanovený vlastní kapitál vůči hodnotě majetku emitenta = P = O/N*

*Dluh / tržní hodnota majetku = Q = (G+M)/ N*

### Určení požadované realizační marže developerských projektů

Jako výchozí základní trhem požadovanou realizační marži jsme **určili hodnotu 15 % z očekávaných tržeb projektu**. Tato hodnota představuje z pohledu naší společnosti nejnížší možnou požadovanou realizační marži na území České republiky k 30.6.2022, za kterou je možné na sekundárním trhu prodat konkurenčním developerským společnostem.

Základní realizační marže je nadále u jednotlivých projektů navyšována podle:

- Lokality projektu
- Realizační fáze, ve které se projekt nachází
- Typ projektu dle struktury ploch

#### **Rizikové prémie přidělené za lokalitu**

<i>Lokalita</i>	<i>Riziková prémie</i>	<i>Komentář</i>
<i>Praha</i>	<i>0,00 %</i>	<i>Bez rizikové přírážky, nejbezpečnější lokalita</i>
<i>Praha Východ</i>	<i>1,00 %</i>	<i>Okres ve Středočeském kraji</i>
<i>Praha Západ</i>	<i>1,00 %</i>	<i>Okres ve Středočeském kraji</i>
<i>Brno</i>	<i>1,00 %</i>	<i>Okres Brno město</i>
<i>Ostatní krajská města</i>	<i>2,00 %</i>	<i>Krajská města kromě Prahy a Brna</i>
<i>Středočeský kraj</i>	<i>1,50 %</i>	<i>Bez Praha Západ a Praha Východ (samostatně)</i>
<i>Ústecký kraj</i>	<i>4,00 %</i>	<i>Bez Ústí n. Labem (Krajská města)</i>
<i>Karlovarský kraj</i>	<i>4,00 %</i>	<i>Bez Karlových Varů (Krajská města)</i>
<i>Ostatní místa</i>	<i>3,00 %</i>	<i>Všechny ostatní lokality</i>

#### **Rizikové prémie přidělené za fázi realizace**

<i>Fáze</i>	<i>Riziková prémie</i>	<i>Komentář</i>
<i>bez platného územního plánu</i>	<i>10,00 %</i>	<i>Nutná změna Územního plánu</i>
<i>bez Územního rozhodnutí</i>	<i>7,50 %</i>	<i>V souladu s Územním plánem</i>
<i>bez Stavebního povolení</i>	<i>5,00 %</i>	<i>Se stavebním povolením</i>
<i>se Stavebním povolením</i>	<i>2,50 %</i>	<i>Nezahájená výstavba dosud</i>
<i>zahájena výstavba</i>	<i>1,25 %</i>	<i>Se stavebním povolením</i>
<i>zkolaudováno</i>	<i>0,00 %</i>	<i>Povolení užívat stavbu</i>

### Rizikové prémie přidělené strukturu ploch

Struktura	Riziková prémie	Komentář
<i>Čistě rezidenční</i>	<i>0,00 %</i>	<i>Rezidenční plocha nad 90 %</i>
<i>Převažující rezidenční</i>	<i>0,50 %</i>	<i>Rezidenční plocha nad 50 %</i>
<i>Rekreační apartmány</i>	<i>1,00 %</i>	<i>Rekreační využití rezidenčních ploch</i>
<i>Převažující admin</i>	<i>1,50 %</i>	<i>Administrativní plocha nad 50 %</i>
<i>Převažující retail</i>	<i>1,50 %</i>	<i>Prodejní plocha nad 50 %</i>
<i>Ostatní</i>	<i>2,00 %</i>	<i>Převažující jiné využití ploch</i>

### Příklad přiřazení požadované realizační marže:

Projekt rekreačních apartmánů v obci Lipno s platným územním rozhodnutím.

Základní sazba = 15 %

Lokalita = Lipno, Jihočeský kraj, není krajské město > Ostatní místa > 3,00 %

Platné územní rozhodnutí = bez stavebního povolení = 5,00 %

Rekreační apartmány = 1,00 %

Celkem požadovaná marže = 15 % + 3,00 % + 5,00 % + 1,00 % = 24 %

Tržní hodnota projektu by byla určena tak, aby odpovídala realizační marže kupce ve výši 24 % očekávaných tržeb v této fázi projektu.

Pakliže by projekt obdržel stavební povolení, tak by se jeho riziková přírážka za fázi realizace změnila z 5,00 % na 2,50 %, protože by pokleslo podnikatelské riziko a zkrátila by se doba investice o čas potřebný ze získání stavebního povolení. Tudíž by požadovaná realizační marže kupce klesla na 21,5 % očekávaných tržeb projektu. Tudíž by měl být ochoten zaplatit rozdíl ve výši 2,5 % očekávaných tržeb navíc za pozemek.

## Očekávané tržby projektů DOMOPLAN SICAV

### Vytvořené plochy a jednotky

Níže uvedená tabulka uvádí DOMOPLAN SICAV deklarovaný cílový stav vytvořených ploch v ČPP (čistá podlažní plocha v m<sup>2</sup>).

Projekt	Projektovaná ČPP										
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Admin	Retail	Ost. Kom.	Sklady	Celkem
Pekárenský dvůr	9 932	875	875		462			341			12 485
Bratislavská	1 054	32			62						1 148
Bukovka	2 976	89			126			1 944			5 135
Lesní stráně	2 059	62			126			845			3 092
Nová Líšeň	810	24			18						852
Mariánská cesta	20 940	628			642						22 210
Starý pivovar	1 998			366	34	1 998					4 396
Stará pošta	2 629	79			122			898			3 728
Příční 12	1 828	379			60						2 267
Příční 14	1 828	379			60						2 267
Žižkova	4 462			529	190			60			5 241
Rezidence Stará	4 737	471			384						5 592
<b>Celkem</b>	<b>55 253</b>	<b>3 018</b>	<b>875</b>	<b>895</b>	<b>2 286</b>	<b>1 998</b>		<b>4 088</b>			<b>68 413</b>

Celkem má DOMOPLAN SICAV v úmyslu se svými projekty vytvořit 55,2 tisíce ČPP čistě bytové plochy plus dalších 13,2 tisíce ČPP plochy připadající na další typ ploch.

### Počet parkovacích stání v projektech

Projekt	Počet parkovacích stání		
	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	222		222
Bratislavská	31		31
Bukovka	48		48
Lesní stráně		54	54
Nová Líšeň	18		18
Mariánská cesta	343	84	427
Starý pivovar	58		58
Stará pošta		65	65
Příční 12	30		30
Příční 14	30		30
Žižkova	80		80
Rezidence Stará	90		90
<b>Celkem</b>	<b>950</b>	<b>203</b>	<b>1 153</b>

Většina projektů DOMOPLAN SICAV obsahuje vnitřní podzemní parkovací stání. Výjimku tvoří projekty horských apartmánů Lesní stráně a Stará pošta. Celkem se v projektech DOMOPLAN SICAV bude vyskytovat 950 vnitřních a dalších 203 venkovních parkovacích stání.



## Stanovení očekávaných tržeb u projektů

Níže uvedené jednotkové ceny ploch a parkovacích stání jsou odhadem prodejních cen za m2 ČPP vč. DPH stanovený společností Comsense analytics na základě vlastního cenového průzkumu cen nemovitostí zahrnujícího databázi 17 tisíc jednotek v novostavbách po celé ČR. Zásadní rozdíly hodnoty jednotkových cen u příbuzných lokalit jsou způsobeny rozdílným datem, kdy se nemovitosti nabízely, nabízejí či budou nabízet koncovým zákazníkům. Zohledňujeme rovněž standardy kvality projektů.

Projekt	Cena za ČPP vč. DPH							Celkem
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	
Pekárenský dvůr	115 000	57 500	69 000		35 000		60 000	<b>103 284</b>
Bratislavská	125 000	62 500			35 000			<b>118 416</b>
Bukovka	120 000	60 000			35 000		55 000	<b>92 265</b>
Lesní stráně	120 000	60 000			35 000		55 000	<b>97 572</b>
Nová Líšeň	115 000	57 500			35 000			<b>111 671</b>
Mariánská cesta	105 000	52 500			35 000			<b>101 492</b>
Starý pivovar	120 000			90 000	35 000	114 000		<b>114 118</b>
Stará pošta	120 000	60 000			35 000		55 000	<b>100 291</b>
Příční 12	120 000	60 000			35 000			<b>107 719</b>
Příční 14	120 000	60 000			35 000			<b>107 719</b>
Žižkova	130 000			97 500	35 000		60 000	<b>122 474</b>
Rezidence Stará	120 000	60 000			35 000			<b>109 109</b>
<b>Celkem</b>	<b>114 246</b>	<b>57 720</b>	<b>69 000</b>	<b>94 433</b>	<b>35 000</b>	<b>114 000</b>	<b>55 490</b>	<b>104 748</b>

## Určení cen parkovacích stání

Projekt	Parking vč. DPH/ks		
	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	500 000		<b>500 000</b>
Bratislavská	500 000		<b>500 000</b>
Bukovka	450 000		<b>450 000</b>
Lesní stráně		150 000	<b>150 000</b>
Nová Líšeň	500 000		<b>500 000</b>
Mariánská cesta	500 000	200 000	<b>440 984</b>
Starý pivovar	500 000		<b>500 000</b>
Stará pošta		150 000	<b>150 000</b>
Příční 12	500 000		<b>500 000</b>
Příční 14	500 000		<b>500 000</b>
Žižkova	500 000		<b>500 000</b>
Rezidence Stará	500 000		<b>500 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>497 474</b>	<b>170 690</b>	<b>439 939</b>

## Celková prodejní hodnota vč. DPH, tis CZK

Projekt	Celkem prodejní hodnota vč. DPH							Parking prodej vč. DPH			
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	1 142 180	50 313	60 375		16 170		20 460	<b>1 289 498</b>	111 000		<b>111 000</b>
Bratislavská	131 750	1 976			2 170			<b>135 896</b>	15 500		<b>15 500</b>
Bukovka	357 120	5 357			4 410		106 920	<b>473 807</b>	21 600		<b>21 600</b>
Lesní stráně	247 080	3 706			4 410		46 475	<b>301 671</b>		8 100	<b>8 100</b>
Nová Líšeň	93 150	1 397			630			<b>95 177</b>	9 000		<b>9 000</b>
Mariánská cesta	2 198 700	32 981			22 470			<b>2 254 151</b>	171 500	16 800	<b>188 300</b>
Starý pivovar	239 760			32 940	1 190	227 772		<b>501 662</b>	29 000		<b>29 000</b>
Stará pošta	315 480	4 732			4 270		49 390	<b>373 872</b>		9 750	<b>9 750</b>
Příční 12	219 360	22 740			2 100			<b>244 200</b>	15 000		<b>15 000</b>
Příční 14	219 360	22 740			2 100			<b>244 200</b>	15 000		<b>15 000</b>
Žižkova	580 060			51 578	6 650		3 600	<b>641 888</b>	40 000		<b>40 000</b>
Rezidence Stará	568 440	28 260			13 440			<b>610 140</b>	45 000		<b>45 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 312 440</b>	<b>174 202</b>	<b>60 375</b>	<b>84 518</b>	<b>80 010</b>	<b>227 772</b>	<b>226 845</b>	<b>7 166 161</b>	<b>472 600</b>	<b>34 650</b>	<b>507 250</b>

## Celková prodejní hodnota bez DPH, tis CZK

DPH	15%	15%	15%	15%	15%	21%	21%		21%	21%	
Projekt	Celkem prodejní hodnota bez DPH								Parking prodej bez DPH		
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	993 200	43 750	52 500		14 061		16 909	<b>1 120 420</b>	91 736		<b>91 736</b>
Bratislavská	114 565	1 718			1 887			<b>118 171</b>	12 810		<b>12 810</b>
Bukovka	310 539	4 658			3 835		88 364	<b>407 396</b>	17 851		<b>17 851</b>
Lesní stráně	214 852	3 223			3 835		38 409	<b>260 319</b>		6 694	<b>6 694</b>
Nová Líšeň	81 000	1 215			548			<b>82 763</b>	7 438		<b>7 438</b>
Mariánská cesta	1 911 913	28 679			19 539			<b>1 960 131</b>	141 736	13 884	<b>155 620</b>
Starý pivovar	208 487			28 643	1 035	188 241		<b>426 407</b>	23 967		<b>23 967</b>
Stará pošta	274 330	4 115			3 713		40 818	<b>322 977</b>		8 058	<b>8 058</b>
Příční 12	190 748	19 774			1 826			<b>212 348</b>	12 397		<b>12 397</b>
Příční 14	190 748	19 774			1 826			<b>212 348</b>	12 397		<b>12 397</b>
Žižkova	504 400			44 850	5 783		2 975	<b>558 008</b>	33 058		<b>33 058</b>
Rezidence Stará	494 296	24 574			11 687			<b>530 557</b>	37 190		<b>37 190</b>
<b>Celkem</b>	<b>5 489 078</b>	<b>151 480</b>	<b>52 500</b>	<b>73 493</b>	<b>69 574</b>	<b>188 241</b>	<b>187 475</b>	<b>6 211 842</b>	<b>390 579</b>	<b>28 636</b>	<b>419 215</b>

## Celkové tržby projektů bez DPH, tis CZK

Projekt	Výnosy projektu
Pekárenský dvůr	1 212 155
Bratislavská	130 981
Bukovka	425 247
Lesní stráně	267 013
Nová Líšeň	90 201
Mariánská cesta	2 115 751
Starý pivovar	450 373
Stará pošta	331 034
Příční 12	224 745
Příční 14	224 745
Žižkova	591 066
Rezidence Stará	567 747
<b>Celkem</b>	<b>6 631 057</b>

Celková Comsense analytics očekávaná tržba všech projektů DOMOPLAN SICAV je 6,631 mld. CZK

## Očekávané realizační náklady projektů DOMOPLAN SICAV

## Očekávané přímé stavební náklady na 1 m2 ČPP dle typu ploch

Projekt	Náklad PSN bez DPH/ČPP							Celkem
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	
Pekárenský dvůr	40 000	20 000	30 000		30 000		37 500	37 459
Bratislavská	47 500	22 500			30 000			45 866
Bukovka	47 500	22 500			30 000		40 000	43 797
Lesní stráně	57 500	22 500			30 000		40 000	50 897
Nová Líšeň	50 000	22 500			30 000			48 794
Mariánská cesta	37 500	15 000			30 000			36 647
Starý pivovar	55 000			55 000	30 000	45 000		50 262
Stará pošta	45 000	22 500			30 000		40 000	42 829
Příční 12	45 000	22 500			30 000			40 841
Příční 14	45 000	22 500			30 000			40 841
Žižkova	55 000			55 000	30 000		40 000	53 922
Rezidence Stará	50 000	21 750			30 000			46 247
<b>Celkem</b>	<b>43 578</b>	<b>20 097</b>	<b>30 000</b>	<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>45 000</b>	<b>39 791</b>	<b>41 880</b>

## Očekávané přímé stavební náklady na 1 ks parkovacího stání

Projekt	PSN/ks bez DPH		
	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	500 000		500 000
Bratislavská	500 000		500 000
Bukovka	500 000		500 000
Lesní stráně		100 000	100 000
Nová Líšeň	500 000		500 000
Mariánská cesta	500 000	100 000	421 311
Starý pivovar	500 000		500 000
Stará pošta		100 000	100 000
Příční 12	500 000		500 000
Příční 14	500 000		500 000
Žižkova	500 000		500 000
Rezidence Stará	500 000		500 000
<b>Celkem</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>429 575</b>

## Celkem odhadované přímé stavební náklady projektů, tis CZK

Projekt	Přímé stavební náklady							Přímé stavební náklady			
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	397 280	17 500	26 250		13 860		12 788	467 678	111 000		111 000
Bratislavská	50 065	711			1 860			52 636	15 500		15 500
Bukovka	141 360	2 009			3 780		77 760	224 909	24 000		24 000
Lesní stráně	118 393	1 390			3 780		33 800	157 362		5 400	5 400
Nová Líšeň	40 500	547			540			41 587	9 000		9 000
Mariánská cesta	785 250	9 423			19 260			813 933	171 500	8 400	179 900
Starý pivovar	109 890			20 130	1 020	89 910		220 950	29 000		29 000
Stará pošta	118 305	1 775			3 660		35 920	159 660		6 500	6 500
Příční 12	82 260	8 528			1 800			92 588	15 000		15 000
Příční 14	82 260	8 528			1 800			92 588	15 000		15 000
Žižkova	245 410			29 095	5 700		2 400	282 605	40 000		40 000
Rezidence Stará	236 850	10 244			11 520			258 614	45 000		45 000
<b>Celkem</b>	<b>2 407 823</b>	<b>60 654</b>	<b>26 250</b>	<b>49 225</b>	<b>68 580</b>	<b>89 910</b>	<b>162 668</b>	<b>2 865 109</b>	<b>475 000</b>	<b>20 300</b>	<b>495 300</b>

Projekt	PSN
Pekárenský dvůr	578 678
Bratislavská	68 136
Bukovka	248 909
Lesní stráně	162 762
Nová Líšeň	50 587
Mariánská cesta	993 833
Starý pivovar	249 950
Stará pošta	166 160
Příční 12	107 588
Příční 14	107 588
Žižkova	322 605
Rezidence Stará	303 614
<b>Celkem</b>	<b>3 360 409</b>

Comsense analytics očekává přímé stavební náklady všech projektů DOMOPLAN SICAV ve výši 3,360 mld. CZK

**Celkové realizační náklady projektů, tis CZK**

Projekt	Provize	Marketing	PSN	Příprava pozemku	Celkem stavba	TDI	Projekce	Inženýring	Projektové řízení	Soft náklady	Celkem náklady
Pekárenský dvůr	24 243	12 122	578 678	15 000	593 678	8 680	28 934	3 000	9 091	6 000	685 747
Bratislavská	2 620	1 310	68 136	2 000	70 136	1 363	5 451	500	982	2 000	84 362
Bukovka	8 505	4 252	248 909	6 000	254 909	3 734	12 445	2 000	3 189	3 000	292 035
Lesní stráně	5 340	2 670	162 762	6 000	168 762	2 441	9 766	2 000	2 003	2 500	195 482
Nová Líšeň	1 804	902	50 587	2 000	52 587	1 012	4 047	500	677	1 500	63 028
Mariánská cesta	42 315	21 158	993 833	15 000	1 008 833	14 907	39 753	4 000	15 868	10 000	1 156 834
Starý pivovar	9 007	4 504	249 950	6 000	255 950	3 749	12 498	3 000	3 378	3 000	295 086
Stará pošta	6 621	3 310	166 160	7 000	173 160	3 323	9 970	2 000	2 483	3 000	203 866
Příční 12	4 495	2 247	107 588	4 000	111 588	2 152	5 379	1 000	1 686	2 000	130 547
Příční 14	4 495	2 247	107 588	4 000	111 588	2 152	5 379	1 000	1 686	2 000	130 547
Žižkova	11 821	5 911	322 605	6 000	328 605	4 839	16 130	2 000	4 433	3 500	377 239
Rezidence Stará	11 355	5 677	303 614	6 000	309 614	4 554	12 145	2 000	4 258	3 500	353 104
<b>Celkem</b>	<b>132 621</b>	<b>66 311</b>	<b>3 360 409</b>	<b>79 000</b>	<b>3 439 409</b>	<b>52 906</b>	<b>161 897</b>	<b>23 000</b>	<b>49 733</b>	<b>42 000</b>	<b>3 967 877</b>

Realizační náklady projektů DOMOPLAN SICAV jsou odhadovány celkem na částku 3,967 mld. CZK. Dominantní část realizačních nákladů připadá na stavební náklady. Zbytek je tvořen projekčními náklady, obchodními náklady na prodej a propagaci, technický dozor investora, inženýring, projektové řízení a další soft náklady, jako je administrativa, právní a ekonomické služby.

**Realizační marže projektů DOMOPLAN SICAV****Realizační marže projektů, tis CZK**

Projekt	Výnosy projektu	Celkem náklady	Marže bez pozemku	Marže bez pozemku %
Pekárenský dvůr	1 212 155	685 747	526 408	43,43%
Bratislavská	130 981	84 362	46 619	35,59%
Bukovka	425 247	292 035	133 212	31,33%
Lesní stráně	267 013	195 482	71 531	26,79%
Nová Líšeň	90 201	63 028	27 173	30,12%
Mariánská cesta	2 115 751	1 156 834	958 916	45,32%
Starý pivovar	450 373	295 086	155 288	34,48%
Stará pošta	331 034	203 866	127 168	38,42%
Příční 12	224 745	130 547	94 198	41,91%
Příční 14	224 745	130 547	94 198	41,91%
Žižkova	591 066	377 239	213 826	36,18%
Rezidence Stará	567 747	353 104	214 643	37,81%
<b>Celkem</b>	<b>6 631 057</b>	<b>3 967 877</b>	<b>2 663 180</b>	<b>40,16%</b>

Bez nákladů na pozemky je realizační marže projektů DOMOPLAN SICAV námi odhadována na 2,663 mld. CZK. To odpovídá 40,16 % z očekávaných tržeb projektů.

## Přiřazení požadované tržní realizační marže a ocenění tržní hodnoty pozemků projektů DOMOPLAN SICAV

Projekt	Požadovaná marže z tržeb trh								Trh marže	Trh pozemek
	Fáze projekt	Basic rate	Fáze	Lokalita	Lokalita	Typ plochy	Typ plochy	Celkem		
Pekárenský dvůr	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,25%	209 097	317 311
Bratislavská	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	18,50%	24 231	22 387
Bukovka	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	24,00%	102 059	31 153
Lesní stráně	E výstavba	15,00%	1,25%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	20,25%	54 070	17 460
Nová Líšeň	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	18,50%	16 687	10 486
Mariánská cesta	E výstavba	15,00%	1,25%	E Středočeský kraj	1,50%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,75%	375 546	583 370
Starý pivovar	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,25%	77 689	77 598
Stará pošta	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	24,00%	79 448	47 720
Příční 12	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	47 196	47 002
Příční 14	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	18,50%	41 578	52 620
Žižkova	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	124 124	89 703
Rezidence Stará	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	119 227	95 416
<b>Celkem</b>								<b>19,17%</b>	<b>1 270 953</b>	<b>1 392 227</b>

Požadovaná tržní marže z tržeb je dle výše uvedené metodiky přiřazena jednotlivým projektům DOMOPLAN SICAV tak, aby zohlednila stav realizace projektu k 30.6.2022, jeho projektovou dokumentaci a lokalitu projektu. Tržní hodnota pozemků DOMOPLAN SICAV, na kterých realizuje své developerské projekty, se pohybuje mezi tržním požadavkem na realizační marži mezi 17,25 % z tržeb až 24,00 %. Nejvíce rizikových přírážek bylo uděleno za realizační fázi projektů, protože řada projektů nedisponovala k 30.6.2022 pravomocným stavebním povolením. Projekty rovněž sbíraly rizikové přírážky za lokalitu, protože žádný z nich se nenachází v Praze. Naopak velmi dobrého skóre projekty dosahovaly za typ plochy. **V průměru je hodnota pozemků (vč. případných rozestavěných staveb na nich) v projektech DOMOPLAN SICAV ohodnocena na 19,17 % požadované realizační marže. To znamená, že hodnota souboru nemovitostí v developerských projektech je vyčíslena na 1,392 mld. korun.**

Za nejrizikovější byly označeny projekty Bukovka a Stará pošta. Oba tyto projekty mají společné, že se jedná o development rekreačních apartmánů v urbanisticky rizikových oblastech bez pravomocného stavebního povolení. Naopak velmi dobrého skóre z pohledu tržního rizika dosáhly projekty, které jsou již ve výstavbě s čistě rezidenční plochou – Pekárenský dvůr, Mariánská cesta a Starý pivovar.

## Hodnota developerských SPV k 30.6.2022

Projekt	Trh pozemek	Uhrazené náklady	Hodnota majetku	Hotovost	Dluhy banka	Dluhy ostatní	Hodnota aktiv	Hodnota závazků	Hodnota SPV
Pekárenský dvůr	317 311	234 685	551 996	144 665	82 427	352 141	696 661	434 568	262 093
Bratislavská	22 387		22 387			0	22 387		22 387
Bukovka	31 153	6 326	37 479	5 967		26 721	43 446	26 721	16 725
Lesní stráně	17 460	16 808	34 268	1 342		22 801	35 610	22 801	12 809
Nová Líšeň	10 486	3 582	14 068	285		4 385	14 353	4 385	9 968
Mariánská cesta	583 370	63 186	646 556	37 325	124 701	338 389	683 881	463 090	220 791
Starý pivovar	77 598	44 032	121 630	9 588		83 513	131 218	83 513	47 705
Stará pošta	47 720	8 984	56 704	3 928		18 036	60 632	18 036	42 596
Příční 12	47 002	6 806	53 808	177		6 568	53 985	6 568	47 417
Příční 14	52 620	9 915	62 535	503		32 370	63 038	32 370	30 668
Žižkova	89 703	24 466	114 169	2 836		61 360	117 005	61 360	55 645
Rezidence Stará	95 416	2 963	98 379	113		57 373	98 492	57 373	41 119
<b>Celkem</b>	<b>1 392 227</b>	<b>421 753</b>	<b>1 813 980</b>	<b>206 729</b>	<b>207 128</b>	<b>1 003 657</b>	<b>2 020 709</b>	<b>1 210 785</b>	<b>809 924</b>

Výpočet uhrazených nákladů vychází z finančních výkazů jednotlivých developerských SPV společností k 30.6.2022. Uhrazené náklady jsou vypočteny dle vzorce bilanční suma – pozemky – hotovost a ekvivalenty – provozní hospodářský výsledek.

Hodnota projektů DOMOPLAN SICAV byla k 30.6.2022 809 milionů korun vč. projektu Bukovka a Rezidence Stará, které jsou v nepřímém vlastnictví DOMOPLAN SICAV skrze společnosti DOMOPLAN-investiční 12, s.r.o. a DOMOPLAN investiční 7, s.r.o.

## Ostatní skutečnosti podstatné pro ocenění majetku DOMOPLAN SICAV

K 30.6.2022 měla DOMOPLAN SICAV ve vlastnictví obchodní podíl v Bohunická brána SICAV, který má podle finančních výkazů DOMOPLAN SICAV hodnotu 62,082 milionu korun.

K 30.6.2022 měla DOMOPLAN SICAV pohledávku za společností DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV ve výši 259,823 milionu korun.

K 30.6.2022 měla DOMOPLAN SICAV pohledávku za společností DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o. ve výši 59,09 milionu korun.

K 30.6.2022 měla DOMOPLAN SICAV pohledávku za společností DOMOPLAN – investiční 7, s.r.o. ve výši 97,19 milionu korun.

## Hodnota finančního majetku DOMOPLAN SICAV v SPV společnostech

### Hodnota k 30.6.2022, tis CZK

Společnost	Hodnota společnosti	Pohledávky	Celkem expozice
Pekárenský dvůr	262 093	269 099	531 192
Bratislavská	22 387		22 387
Bukovka	16 725		16 725
Lesní stráně	12 809	14 218	27 027
Nová Líšeň	9 968	3 526	13 494
Mariánská cesta	220 791	253 631	474 422
Starý pivovar	47 705	62 670	110 375
Stará pošta	42 596		42 596
Příční 12	47 417		47 417
Příční 14	30 668	19 904	50 572
Žižkova	55 645	37 890	93 535
Rezidence Stará	41 119		41 119
Domoplan-investiční 12		59 089	59 089
Domoplan-investiční 7		97 193	97 193
DOMOPLAN-Projekty Brno SICAV		259 823	259 823
Bohunická brána SICAV a.s.	62 082		62 082
<b>Celkem</b>	<b>872 006</b>	<b>1 077 043</b>	<b>1 949 049</b>

Celková hodnota majetkových podílů DOMOPLAN SICAV byla stanovena na 872 milionů korun.

Hodnota pohledávek za společnostmi z úvěrových titulů je ve výši 1,077 miliardy korun. Vzhledem k tomu, že žádná z pohledávek není ohrožená, tak jsme je převzali v plné výši vč. naběhlých úrokových výnosů. Zpochybněním těchto pohledávek bychom nemohli dospět ke kladné tržní hodnotě obchodních podílů společností.

Celková expozice v projektech ve formě poskytnutých úvěrů a tržní hodnoty majetkových účastí je námi vyčíslena na 1,949 miliardy korun k 30.6.2022.

## Zadlužení emitenta a celková tržní finanční pozice

K 30.6.2022 se tržně zpeněžitelný majetek emitenta skládal z

- Hodnoty majetkových účastí ve výši 872,006 milionů korun
- Hodnoty pohledávek z úvěrů ve výši 1077,043 milionů korun
- Hotovosti ve výši 97,397 milionu korun
- Ostatní aktiva, která DOPMOPLAN SICAV oceňoval ve svém účetnictvím k 30.6.2022 hodnotou 105,818 milionů korun, přebíráme v účetní hodnotě 105,818, protože se jedná převážně o pohledávky s dobrou vymahatelností.

**Celkem tržní hodnota majetku = 2 152,264 milionu korun**

Cizí zdroje DOMPLAN SICAV k 30.6.2022 činily:

- Závazky vůči nebankovním subjektům 204,056 milionu korun
- Závazky z dluhopisových emisí 75,270 milionu korun
- Ostatní závazky 113,256 milionu korun, které se skládaly zejména závazků z upsání investičních akcií

**Celkem dluhy = 393,698 milionu korun**

Dluhy DOMOPLAN SICAV /Tržní hodnota majetku DOMOPLAN SICAV = **18,29 %**

### Konsolidovaný pohled na finanční pozici

Celková hodnota majetku v SPV:	2 020,790 milionu korun
Finanční majetek DOMOPLAN-investiční 7	0,002 milionu korun
Finanční majetek DOMOPLAN-investiční 12	0,001 milionu korun
Pohledávka DOMOPLAN SICAV za DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV	259,823 milionu korun
Majetková účast DOMOPLAN SICAV v Bohunická Brána SICAV	62,082 milionu korun
Hotovost DOMOPLAN SICAV	97,397 milionu korun
Ostatní aktiva DOMOPLAN SICAV	105,818 milionu korun
<b>Celkem tržní hodnota majetku konsolidovaně:</b>	<b>2 545,913 milionu korun</b>
Celková hodnota dluhů SPV mimo DOMOPLAN SICAV:	514,607 milionu korun
Dluhy DOMOPLAN SICAV:	393,698 milionu korun
<b>Celkem dluhy konsolidovaně:</b>	<b>908,305 milionu korun</b>
<b>Dluhy/Tržní hodnota majetku konsolidovaně:</b>	<b>35,68 %</b>



**Konsolidovaný čistý finanční dluh DOMOPLAN SICAV:**

Hodnota nemovitostí v SPV ovládaných DOMOPLAN SICAV	1 813,980 milionu korun
Čistý finanční dluh SPV	307,878 milionu korun
Hotovost a ekvivalent DOMOPLAN SICAV	97,397 milionu korun
Dluhy DOMOPLAN SICAV	393,698 milionu korun
Čistý dluh DOMOPLAN SICAV individuálně	296,301 milionu korun
Konsolidovaný čistý dluh DOMOPLAN SICAV	604,179 milionu korun
<b>Čistý dluh/ Hodnota nemovitostí v konsolidovaném celku</b>	<b>33,30 %</b>
Povolená hodnota dle 4.4.2.2. Emisních podmínek z 22.9.2020:	80,00 %

**DOMOPLAN SICAV splňuje závazek k 30.6.2022, ke kterému se zavázal v bodě 4.4.2.2. společných emisních podmínek dluhopisového programu.**

## Kontakt na zpracovatele

Zpracovatel:

Comsense analytics s.r.o.

IČ: 05626561

Na příkopě 988/31, Staré Město, 110 00 Praha 1

Osoba zodpovědná za projekt:

Ondřej Záruba, jednatel společnosti

Kontakt:

analyzy@comsense.cz

+420 602 237 486