

1. DODATEK ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

**v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů
1.000.000.000 Kč nebo jejího ekvivalentu v měně EUR**

Tento 1. dodatek Základního prospektu (dále jen „**1. dodatek Základního prospektu**“) aktualizuje základní prospekt pro dluhopisy vydávané Emitentem, tj. společností **DOMOPLAN SICAV, a.s.**, IČO 056 70 047, LEI: 31570054DB1X9D3X8617, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494, v rámci Dluhopisového programu, tj. v rámci v roce 2025 Emitentem zřízeného dluhopisového programu, který je v pořadí celkově druhým (2.) dluhopisovým programem Emitenta a na jehož základě je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé Emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci takového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) nebo její ekvivalent v měně EUR a doba trvání takového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů, činí 2 (dva) roky (dále jen „**Základní prospekt**“).

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/150199/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00813/CNB/653 ze dne 10.12.2025, které nabylo právní moci dne 17.12.2025.

Tento 1. dodatek Základního prospektu byl vyhotoven dne 24.9.2026 a byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/163304/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00445/CNB/653 ze dne 1.10.2026, které nabylo právní moci dne 5.10.2026.

Tento 1. dodatek Základního prospektu aktualizuje Základní prospekt ve smyslu čl. 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) a je třeba jej číst vždy společně se Základním prospektem. Pojmy nedefinované v tomto 1. dodatku Základního prospektu mají význam, který jim je přiřazen v Základním prospektu.

Tento 1. dodatek Základního prospektu aktualizuje v Základním prospektu závazky Emitenta týkající se zejména účelu využití finančních prostředků z Dluhopisů, omezení přijetí cizích zdrojů, zákazu poskytování úvěrů mimo Dceřiné společnosti a nově i Spřízněné fondy (jak je tento pojem definován dále) a konečně omezení prodeje Dceřiných společností. Tento 1. dodatek Základního prospektu dále taktéž aktualizuje informace o rizikových faktorech, a to s ohledem zejména na uvedenou změnu rozsahu účelu využití finančních prostředků z Dluhopisů. Nakonec tento 1. dodatek Základního prospektu aktualizuje finanční výkazy, kdy je nově zohledněna také auditovaná řádná individuální účetní závěrka Emitenta sestavená za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, včetně samostatného auditovaného přehledu peněžních toků (*cash-flow*) Emitenta za období odpovídající tomuto období.

Dluhopisy doposud nebyly vydány a nebyl upsán ani prodán žádný Dluhopis. Z uvedeného důvodu nemusí být a nebude svolána Schůze, která by změnu musela schválit.

Základní prospekt a veškeré jeho dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.domoplanfund.eu v sekci „*Investujte*” a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod.

UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

Investoři, kteří před zveřejněním tohoto 1. dodatku Základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před zveřejněním tohoto 1. dodatku Základního prospektu, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly Dluhopisy dosud dodány. Investoři mohou právo na odvolání uplatnit na adrese Určené provozovny do tří pracovních dnů od zveřejnění tohoto 1. dodatku Základního prospektu. Tato lhůta uplyne dne 12.10.2026.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto 1. dodatku Základního prospektu je Emitent, tj. společnost DOMOPLAN SICAV, a.s., IČO 056 70 047, LEI: 31570054DB1X9D3X8617, se sídlem Na příkopě 859/22, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24494, jejímž jménem jedná FAMILY ACE investiční společnost, a.s., člen představenstva, jehož při výkonu funkce zastupuje jako zmocněný zástupce Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto 1. dodatku Základního prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 24.9.2026



DOMOPLAN SICAV, a.s.

Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

FAMILY ACE investiční společnost, a.s.

ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU

Tímto 1. dodatkem Základního prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly Základního prospektu:

2. RIZIKOVÉ FAKTORY**4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY****6. INFORMACE O EMITENTOVÍ****10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU**

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu, změny či doplnění jsou podtrženy (případně jinak vyznačeny). Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Článek 2.1.1. Základního prospektu nově zní:

2.1.1. Rizika související s investováním do Dceřiných společností a Spřízněných fondů

2.1.1.1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání Dceřiných společností a Spřízněných fondů

Emitent plánuje využít prostředky získané Emisemi zejména k poskytování finančních prostředků vybraným Dceřiným společností a Spřízněným fondům formou poskytování zápůjček a/nebo úvěrů těmto Dceřiným společností a Spřízněným fondům a příplatku mimo základní kapitál do těchto Dceřiných společností. Mezi Dceřiné společnosti patří k datu vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu následující společnosti:

- (i) DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o., IČO 155 46 071, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (ii) DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o., IČO 015 92 653, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (iii) DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o., IČO 276 66 999, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (iv) DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o., IČO 028 90 763, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (v) Hotel Stará Pošta, s.r.o., IČO 038 56 658, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (vi) DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., IČO 043 03 202, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (vii) DPD Komerce I. s.r.o., IČO 191 34 975, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (viii) DOMOPLAN OFO s.r.o., IČO 248 95 091, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 50 %;
- (ix) DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.¹, OIB 31626486021², velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;
- (x) DOMOPLAN AP s.r.o., IČO 236 15 567, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;

Tato společnost je svou povahou speciální, protože byla založena za účelem nákupu, držby a správy nebytových prostor (apartmánů), které jsou zejména pořizovány z developerských projektů skupiny DOMOPLAN. Cílem společnosti je vybudovat dlouhodobě udržitelný portfoliový základ v oblasti investičních apartmánů, které slouží

¹ Jedná se o chorvatskou společnost založenou podle práva Chorvatské republiky.

² Jedná se o OIB identifikátor z Chorvatské republiky obdobný identifikátoru IČO v České republice.

jako doplňkový zdroj příjmů a současně podporují developerské aktivity skupiny DOMOPLAN.

- (xi) DOMOPLAN BP s.r.o., IČO 236 15 851, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;

Tato společnost je svou povahou speciální, protože byla založena za účelem nákupu, držby a správy bytových jednotek, které jsou pořizovány zejména z developerských projektů skupiny DOMOPLAN. Cílem společnosti je vybudovat stabilní portfolio bytových jednotek určených k dlouhodobému pronájmu, které slouží jako doplňkový zdroj příjmů a současně podporují developerské aktivity skupiny DOMOPLAN.

- (xii) ENERGO SPV VI. s.r.o., IČO 212 29 422, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %;

Tato společnost je svou povahou speciální, protože byla založena za účelem realizace a provozu energetické infrastruktury v rámci developerského projektu Pekárenský dvůr, realizovaného skrze společnost DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s. Cílem činnosti společnosti je vytvořit udržitelný, soběstačný a moderní energetický ekosystém pro obyvatele Pekárenského dvora, který sníží jejich závislost na externích dodavatelích, podpoří ekologickou dopravu a přispěje k dlouhodobé hodnotě projektu.

- (xiii) ENERGO SPV VII. s.r.o., IČO 212 29 759, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %; a

Tato společnost je svou povahou speciální, protože byla založena za účelem zajištění a provozu energetické infrastruktury pro developerský projekt Na Mariánské cestě, realizovaný skrze společnost DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. Cílem činnosti společnosti je vytvořit komplexní, udržitelný a moderní energetický systém pro projekt, který zajistí soběstačnost v dodávkách energií, podpoří ekologickou mobilitu a sníží provozní náklady budoucích vlastníků a uživatelů nemovitostí.

- (xiv) DOMOPLAN - Financial Partners, a.s., IČO 295 28 968, velikost Emitentem ovládaného obchodního podílu: 100 %

Tato společnost je svou povahou speciální, protože slouží jako skupinová financující entita pro určité druhy financování odlišné od financování skrze Dluhopisy vydávané na základě Dluhopisového programu. Emitent v každém případě nebude této společnosti poskytovat žádnou formou jakékoliv finanční prostředky získané z Emisí. Tato společnost je v seznamu zahrnuta pouze z důvodu kompletního přehledu o Dceřiných společnostech.

Mezi Spřízněné fondy patří k datu vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu následující fondy:

- (i) BRIXX SICAV, a.s., IČO 099 63 596;

Uvedený Spřízněný fond realizuje developerský multifunkční projekt s obchodním názvem „BRIXX“ umístěný v Brně – Starém Lískovci. V těsné blízkosti kampusu Masarykovy univerzity a Fakultní nemocnice Brno staví novou část města, která Brnu přinese více než 500 nových bytů, kanceláře, kavárny, restaurace a řadu dalších obchodů a služeb. Součástí projektu je také 11 coworkingových jednotek.

(ii) DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s., IČO 077 42 797:

Uvedený Spřízněný fond realizuje developerský projekt spočívající ve výstavbě resortu bytových domů s obchodním názvem „Rezidence Na Mariánské cestě“ umístěný v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi. Rezidenční komplex na kraji Brandýsa nad Labem nabízí bydlení s akcentem nejen na kvalitu architektury, ale především na jedinečný charakter veřejného prostoru.

(iii) DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s., IČO 092 54 081:

Uvedený Spřízněný fond realizoval prostřednictvím své dceřiné společnosti developerský projekt s obchodním názvem „Rezidence Pekárenský dvůr“ umístěný v Brně - Zábřovicích na Bratislavské ulici, spočívající ve výstavbě polyfunkčního areálu bytových domů.

(iv) DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s., IČO 090 88 431; a

Uvedený Spřízněný fond realizuje developerský projekt s obchodním názvem „Rezidence Žižkova“ spočívající ve výstavbě prémiového bytového domu umístěného pod brněnskou Kraví horou. Dále realizoval developerský projekt s obchodním názvem „Rezidence Starý pivovar“ spočívající ve výstavbě rezidenčního domu v Brně na ulici Kollárova.

(v) Croatia Property Fund SICAV, a.s., IČO 244 20 301:

Uvedený Spřízněný fond bude realizovat prostřednictvím společnosti Resort Plava Uvala d.o.o. developerský projekt s obchodním názvem „Holiday resort Plava Uvala“. Jedná se o holiday resort se širokou škálou možností ubytování – stání pro karavany, mobilní domy i elegantní apartmány s terasami. Všechny zóny propojí centrální promenáda s prémiovými službami včetně wellness, aquaparku, vlastní mariny nebo několika restaurací. Resort se bude nacházet v Chorvatsku na ostrově Pag.

Emitent má v úmyslu poskytovat prostředky vybraným Dceřiným společnostem formou zápůjček a/nebo úvěrů a příplateků mimo základní kapitál a Spřízněným fondům formou zápůjček a/nebo úvěrů. Dceřiné společnosti přitom mají až na (svou povahou speciální) Dceřiné společnosti DOMOPLAN AP s.r.o., DOMOPLAN BP s.r.o., ENERGO SPV VI. s.r.o., ENERGO SPV VII. s.r.o. a DOMOPLAN - Financial Partners, a.s. podobu tzv. SPV (tzv. *Special Purpose Vehicle*), které ukončí podnikatelskou činnost s doprodejem všech jednotek v rámci jimi realizovaného projektu a následného zrušení Dceřiné společnosti s likvidací, případně formou fúze s Emitentem jako nástupnickou společností. Kapitál tak bude navrácen Emitentovi buď prostřednictvím vyplacení likvidačního zůstatku, resp. podílu Emitenta na likvidačním zůstatku Dceřiné společnosti či formou aktiv Dceřiné společnosti nabytých Emitentem v rámci fúze Dceřiné společnosti s Emitentem jako společností nástupnickou.

Vzhledem k tomu, že Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy působí vesměs na realitním trhu, působí na ně také všechna rizika vztahující se k investicím do nemovitostí.

Na Emitenta tak působí v rámci rizika podnikání Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) zprostředkovaně rovněž kreditní riziko protistran a klientů, kdy se jedná o riziko neschopnosti dlužníka z řad protistran nebo klientů Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Jinak řečeno, Emitent

podstupuje riziko spojené s možností selhání Dceřiné společnosti nebo Spřízněného fondu (resp. jejich dceřiných společností), spočívající v tom, že taková společnost (resp. investiční fond), může být dotčena podnikatelským rizikem – úvěrové riziko, spočívající v tom, že Emitent nebo protistrana nesplní svůj dluh. V důsledku tohoto rizika může dojít také k poklesu tržní ceny podílu v příslušné Dceřiné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti. Obdobně v případě Spřízněných fondů.

Následkem výše uvedeného může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent měl k datu 30.6.2026 následující nesplacené pohledávky za Dceřinými společnostmi:

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti</u>	<u>Právní důvod pohledávky</u>	<u>Výše nesplacené pohledávky</u>	<u>Úročení pohledávky</u>	<u>Splatnost pohledávky</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>22 459 822 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2027</u>
<u>DOMOPLAN - Aptarmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>27 198 127 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2028</u>
<u>Hotel Stará Pošta, s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>20 201 600 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.03.2029</u>
<u>DOMOPLAN - Aptarmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>77 781 582 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2027</u>
<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>28 263 724 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>30.09.2035</u>
<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>23 875 743 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>30.04.2036</u>
<u>ENERGO SPV VII. s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>42 298 867 Kč</u>	<u>11 % p.a.</u>	<u>31.12.2030</u>
<u>ENERGO SPV VI. s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>4 404 412 Kč</u>	<u>11 % p.a.</u>	<u>31.12.2030</u>
<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>13 017 345 Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>16.03.2036</u>

<u>DOMOPLAN AP</u> <u>s.r.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>2 868 427 Kč</u>	<u>11 % p.a.</u>	<u>30.09.2035</u>
<u>DOMOPLAN-</u> <u>SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Poskytnutý úvěr</u>	<u>2 931 859</u> <u>EUR</u>	<u>5 % p.a.</u>	<u>31.12.2027</u>

Článek 2.1.2. Základního prospektu nově zní:

2.1.2. Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta

2.1.2.1. Riziko poklesu hodnoty koncových cen nemovitostí na primárním trhu

Emitent podstupuje podnikatelské riziko spočívající v tom, že nemovitosti, které staví Dceřiné společnosti nebo Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti), mohou mít v okamžiku svého dokončení a umístění na trh nižší hodnotu, než jakou Emitent plánoval a očekával.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti či Spřízněného fondu či Spřízněnými fondy přímo nebo nepřímo vlastněných SPV společností realizujících daný developerský projekt</u>	<u>Název realizovaného projektu</u>	<u>Typ nemovitosti a oblast</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence</u> <u>Příční 12, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 12</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-</u> <u>Zábrdovice</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence</u> <u>Příční, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 14</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-</u> <u>Zábrdovice</u>
<u>DOMOPLAN – Nová Líšeň,</u> <u>s.r.o.</u>	<u>Rezidence Nová</u> <u>Líšeň</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-Líšeň</u>
<u>DOMOPLAN – Apartmány</u> <u>Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Apartmány Lesní</u> <u>stráně</u>	<u>Horské apartmány, Jeseníky-</u> <u>Ramzová-Ostružná</u>

<u>DOMOPLAN – Apartmány</u> <u>Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Horské apartmány</u> <u>Bukovka</u>	<u>Horské apartmány, Orlické hory</u> <u>Červená voda</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence</u> <u>Botanica, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Botanica</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-</u> <u>Zábrdovice</u>
<u>Hotel Stará Pošta s.r.o.</u>	<u>Hotel Stará Pošta</u>	<u>Horské apartmány, Jeseníky-</u> <u>Filipovice</u>
<u>DOMOPLAN SAMOBOR</u> <u>d.o.o.</u>	<u>Ardea SAMOBOR</u>	<u>Viladomy, Chorvatsko-Samobor</u>
<u>BRIX SICAV, a.s.</u>	<u>BRIX Brno</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské</u> <u>cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Na Mariánské cestě</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brandýs nad</u> <u>Labem</u>
<u>DOMOPLAN - Pekárenský</u> <u>dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Pekárenský dvůr,</u> <u>Bratislavská 80</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno</u> <u>SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Žižkova,</u> <u>Rezidence Starý</u> <u>pivovar</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>
<u>Resort Plava Uvala d.o.o.</u>	<u>Přímořský resort</u>	<u>Apartmány - Ostrov Pag,</u> <u>Chorvatsko</u>

2.1.2.2. Riziko poklesu hodnoty stavebních pozemků

V případě, že Emitent nebude realizovat stavbu nemovitostí prostřednictvím Dceřiných společností nebo samotný Spřízněný fond (resp. jeho dceřiná společnost) nebude stavbu realizovat, je jejich záměrem zhodnotit pomocí developerské aktivity stavební pozemky za účelem jejich dalšího prodeje. V případě, že dojde k poklesu hodnoty stavebních pozemků, má to zásadní vliv na výsledek hospodaření Emitenta prostřednictvím změny tržní hodnoty Dceřiných společností, skrze které stavební pozemky ovládá. Obdobně u Spřízněných fondů. V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti či Spřízněného fondu či Spřízněnými fondy přímo nebo nepřímo vlastněných SPV společností realizujících daný developerský projekt</u>	<u>Název realizovaného projektu</u>	<u>Typ nemovitosti a oblast</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 12</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-Zábrdovice</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 14</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-Zábrdovice</u>
<u>DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Nová Líšeň</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-Líšeň</u>
<u>DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Apartmány Lesní stráně</u>	<u>Horské apartmány, Jeseníky-Ramzová-Ostružná</u>
<u>DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Horské apartmány Bukovka</u>	<u>Horské apartmány, Orlické hory Červená voda</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Botanica</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno-Zábrdovice</u>
<u>Hotel Stará Pošta s.r.o.</u>	<u>Hotel Stará Pošta</u>	<u>Horské apartmány, Jeseníky-Filipovice</u>
<u>DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Ardea SAMOBOR</u>	<u>Viladomy, Chorvatsko-Samobor</u>
<u>BRIXX SICAV, a.s.</u>	<u>BRIXX Brno</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Na Mariánské cestě</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brandýs nad Labem</u>
<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Pekárenský dvůr, Bratislavská 80</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Žižkova, Rezidence Starý pivovar</u>	<u>Rezidenční bydlení, Brno</u>

<u>Resort Plava Uvala d.o.o.</u>	<u>Přímořský resort</u>	<u>Apartmány - Ostrov Pag.</u> <u>Chorvatsko</u>
----------------------------------	-------------------------	---

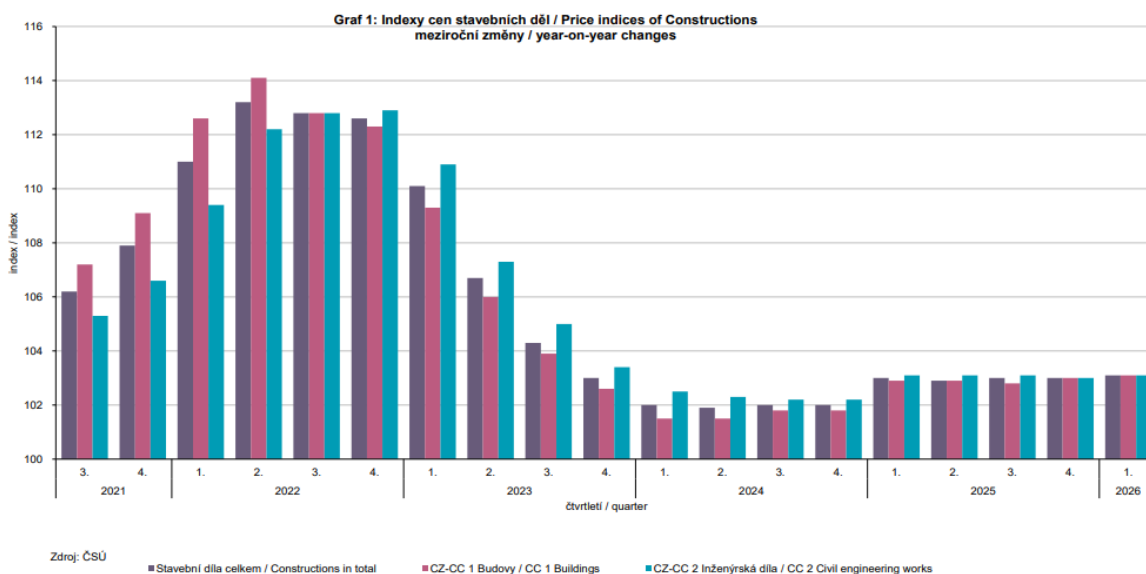
2.1.2.3. Riziko růstu nákladů na realizaci developerských projektů

Emitenta ve všech fázích realizace developerského projektu může negativně ovlivnit změna nákladů na straně akvizičních nákladů, projektových prací a zejména pak přímých stavebních nákladů developerských projektů Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) nebo developerských projektů, které prostřednictvím Dceřiných společností sám realizuje.

Podle analýzy společnosti RTS, a.s., zpracované pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků (ČKAIT), se průměrné stavební náklady na realizaci budov pro bydlení (bez ceny pozemku, projektové dokumentace, DPH a zisku developera) zvýšily z přibližně 16.000 Kč/m² hrubé užitkové plochy v roce 2005 na více než 32.000 Kč/m² v roce 2023. Tento dvojnásobný nárůst odráží rostoucí ceny materiálů, práce a dalších vstupů ve stavebnictví.

V 1. čtvrtletí 2025 ceny stavebních prací a děl proti předchozímu období vzrostly o 1,1 % (ve 4. čtvrtletí 2024 vzrostly o 0,6 %). Růst ceny stavebních prací vždy oproti předchozímu období nadále pokračoval, kdy ve 2. čtvrtletí 2025 šlo o nárůst 0,5 %, ve 3. čtvrtletí 2025 o 0,7 %, ve 4. čtvrtletí 2025 o 0,6 % a v 1. čtvrtletí 2026 o 1,2 %.

Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“) sleduje vývoj cen stavebních prací prostřednictvím indexu cen stavebních děl, který vychází z rozpočtů konkrétních stavebních objektů a zahrnuje nejfrekventovanější stavební konstrukce a práce charakteristické pro jednotlivé druhy stavebních děl. Tento index poskytuje přehled o vývoji cen ve stavebnictví, včetně nákladů na realizaci developerských projektů.



Zdroj: ČSÚ, INDEXY CEN STAVEBNÍCH PRACÍ, INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL A INDEXY NÁKLADŮ STAVEBNÍ VÝROBY za 1. čtvrtletí 2026 [<https://csu.gov.cz/docs/107508/5c26101b-3a4a-9ed9-5aea-14dbc4275730/01104126q1.pdf?version=1.0>]

Může rovněž dojít i k růstu dalších nákladů, jako jsou například náklady na provize za prodej nemovitostí, administraci projektu či právní služby.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.4. Kreditní riziko s pohledávkami Emitenta za subjekty nespádající do skupiny Emitenta
Emitent měl k datu 30.6.2026 následující finanční pohledávky za subjekty, které nespádají do skupiny Emitenta, počítaje v to i Spřízněné fondy. V souvislosti s tím je částečně závislý na řádném plnění závazků těchto subjektů:

<u>Obchodní firma společnosti</u>	<u>Výše pohledávky</u>	<u>Měna pohledávky</u>	<u>Úročení pohledávky v procentech p.a.</u>	<u>Splatnost pohledávky</u>
<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>30 718 008³</u>	<u>Kč</u>	<u>Nepoužije se</u>	<u>Nepoužije se</u>
<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>101 339 527</u>	<u>Kč</u>	<u>11 % p.a.</u>	<u>31.12.2026</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>30 692 072</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2034</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>149 409 193</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>30.09.2028</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>4 198 030</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2026</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>81 440 515</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>30.06.2030</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>407 132 943</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.03.2029</u>

³ Jedná se o pohledávku jen na úrocích.

<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>78 923 069</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.03.2029</u>
<u>BRIXS SICAV, a.s.</u>	<u>42 582 926</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2028</u>
<u>DOMOPLAN PS a.s.</u>	<u>89 324 932</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>31.12.2028</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>150 878 038</u>	<u>Kč</u>	<u>12 % p.a.</u>	<u>30.06.2030</u>

2.1.2.5. Akviziční rizika Emitenta spojená s jeho Investiční činností

Emitent či Spřízněný fond může realizovat významné ztráty už v samotném počátku akvizice developerského projektu. Zejména pak v důsledku:

- (i) nabytí nemovitostí s právní vadou, která nebyla identifikována před nabytím nemovitosti;
- (ii) nesprávně analyzovaného potenciálu objemu a struktury budoucích ploch na stavebních pozemcích;
- (iii) zatížení nemovitosti technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti;
- (iv) zatížení nemovitosti omezením vlastnického práva v důsledku nesprávné předakviziční analýzy; a
- (v) technických vad projektové dokumentace náležící k nemovitosti v důsledku nesprávné analýzy.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.2.6. Riziko nezískání potřebných povolení

Emitent je ve své investiční aktivitě závislý na schopnosti Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) získávat potřebná právní a technická povolení pro realizaci stavebních záměrů. Jedná se zejména o schopnost získat pravomocná územní rozhodnutí o umístění stavby a pravomocná rozhodnutí o udělení stavebního povolení. Tato dvě povolení mají zásadní vliv na tržní hodnotu stavebních pozemků, které drží Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti). Rovněž má udělení těchto povolení zásadní vliv na rychlost realizace projektů, jejich likviditu a výši celkových realizačních i finančních nákladů.

V případě, že Dceřiné společnosti nebo Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti), nezískají dle plánu potřebná povolení, má to zásadně negativní vliv na jejich finanční pozici, hospodářské výsledky a zejména schopnost řádně hradit své závazky vůči Emitentovi, jakožto i na samotnou tržní hodnotu těchto společností (resp. investičních fondů), což v konečném důsledku ovlivňuje finanční pozici samotného Emitenta.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy ke dni vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu disponovaly následujícími povoleními:

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti nebo Spřízněného fondu či Spřízněnými fondy přímo nebo nepřímo vlastněných SPV společností realizujících daný developerský projekt</u>	<u>Název realizovaného projektu</u>	<u>Druh povolení</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 12</u>	<u>Stavební povolení ze dne 17.6.2022 s nabytím právní moci 19.7.2022</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Příční 14</u>	<u>Stavební povolení ze dne 15.12.2022 s nabytím právní moci 17.1.2023</u> <u>Projekt navíc již disponuje i kolaudačním rozhodnutím ze dne 31.3.2026 s nabytím právní moci dne 1.4.2026.</u>
<u>DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Nová Líšeň</u>	<u>Stavební povolení ze dne 11.4.2022 s nabytím právní moci 3.5.2022</u> <u>Projekt navíc již disponuje i kolaudačním rozhodnutím ze dne 20.9.2024 s nabytím právní moci dne 4.10.2024.</u>

<u>DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Apartmány Lesní stráně</u>	<u>Stavební povolení ze dne 1.3.2022 s nabytím právní moci 20.4.2022</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Botanica</u>	<u>Stavební povolení ze dne 19.9.2024 s nabytím právní moci 22.10.2024</u>
<u>DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Ardea SAMOBOR</u>	<u>Stavební povolení ze dne 7.10.2024 s nabytím právní moci 5.11.2024</u>
<u>BRIXX SICAV, a.s.</u>	<u>Obytný soubor BRIXX</u>	<u>Stavební povolení ze dne 13.08.2025 s nabytím právní moci 16.09.2025</u>
<u>DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.</u>	<u>Rezidence B80</u>	<u>Povolení změny záměru před jeho dokončením ze dne 25.02.2026 s nabytím právní moci dne 14.03.2026</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Žižkova</u>	<u>Stavební povolení ze dne 27.03.2023 s nabytím právní moci 03.05.2023</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Na Mariánské cestě – II. etapa</u>	<u>Povolení změny záměru před jeho dokončením ze dne 15.01.2026 s nabytím právní moci dne 04.02.2026</u>

V případě developerského projektu s prodejním názvem „Horské apartmány Bukovka“, který realizuje Dceřiná společnost DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. se předpokládá získání stavebního povolení v 4Q/2026. Tento projekt tedy prozatím stavebním povolením nedisponuje.

V případě developerského projektu s prodejním názvem „Hotel Stará Pošta“, který bude realizován Dceřinou společností Hotel Stará Pošta s.r.o. probíhá legalizace stavby, která prozatím nemá povolení, avšak s tím, že již bylo vydáno povolení na čističku odpadních vod, které nabylo právní moci 28.1.2025, ve 2Q/2026 bylo také získáno pravomocné povolení pro místo na přecházení. V současnosti jsou ostatní práce pozastaveny.

Projekt „Holiday resort Plava Uvala“ je v počáteční fázi projektování. Stavebním povolením tedy projekt prozatím nedisponuje.

2.1.2.7. Riziko případné nemožnosti nalézt kupce nemovitostí či nájemce nemovitostí

Emitent je závislý na obchodní aktivitě Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností). Ty potřebují pro realizaci svých investičních záměrů nalézt dostatek zákazníků, které od nich odkoupí, případně pronajmou si nemovitosti, které postaví. V případě,

že Dceřiné společnosti nebo Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti) nenaleznou včas své zákazníky, může to mít negativní vliv na jejich finanční pozici, hospodářské výsledky a zejména schopnost řádně hradit své závazky vůči Emitentovi, jakožto i na samotnou tržní hodnotu těchto společností (resp. investičních fondů), což v konečném důsledku ovlivňuje finanční pozici samotného Emitenta.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Projekty Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) ke dni 31.8.2026 měly následující obchodní výsledky:

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti nebo Spřízněného fondu či Spřízněnými fondy přímo nebo nepřímo vlastněných SPV společností realizujících daný developerský projekt</u>	<u>Název realizovaného projektu</u>	<u>Plánovaná hodnota tržeb v Kč / EUR</u>	<u>Hodnota prodáných jednotek⁴ v Kč / EUR / Celková hodnota v Kč / EUR</u>	<u>Hodnota prodáných jednotek v Kč / EUR</u>
DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.	Rezidence Příční 12	292 mil. Kč	39%	113 mil. Kč
DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o.	Rezidence Příční 14	263 mil. Kč	81%	214 mil. Kč

⁴ Za prodané jednotky Emitent považuje ty jednotky, na jejich nákup byla uzavřena se zákazníky smlouva o smlouvě budoucí kupní či kupní smlouva.

<u>DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Nová Líšeň</u>	<u>91 mil. Kč</u>	<u>100%</u>	<u>91 mil. Kč</u>
<u>DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Apartmány Lesní stráně</u>	<u>336 mil. Kč</u>	<u>2%</u>	<u>6,8 mil. Kč</u>
<u>DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Horské apartmány Bukovka</u>	<u>520 mil. Kč</u>	<u>0%</u>	<u>Prodej nezahájen</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>Rezidence Botanica</u>	<u>697 mil. Kč</u>	<u>26%</u>	<u>179,8 mil. Kč</u>
<u>Hotel Stará Pošta s.r.o.</u>	<u>Hotel Stará Pošta</u>	<u>400 mil. Kč</u>	<u>0%</u>	<u>Prodej nezahájen</u>
<u>DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Ardea SAMOBOR</u>	<u>22 mil. EUR</u>	<u>1,5%</u>	<u>331 ths. EUR</u>
<u>BRIXS SICAV, a.s.</u>	<u>Obytný soubor BRIXS</u>	<u>3 050 mil. Kč</u>	<u>11%</u>	<u>340 mil. Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Bratislavská 80, s.r.o.</u>	<u>Rezidence B80</u>	<u>343 mil. Kč</u>	<u>18%</u>	<u>62,2 mil. Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Žižkova</u>	<u>780 mil. Kč</u>	<u>56%</u>	<u>435 mil. Kč</u>

<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Starý Pivovar</u>	<u>504 mil. Kč</u>	<u>99%</u>	<u>501,7 mil Kč</u> <u>Chybí doprodat</u> <u>5x parkovací</u> <u>místo, jednotky</u> <u>prodány</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Na Mariánské cestě – I. etapa</u>	<u>1 243 mil. Kč</u>	<u>85%</u>	<u>1 055 mil. Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Rezidence Na Mariánské cestě – II. etapa</u>	<u>1 456 mil. Kč</u>	<u>23%</u>	<u>337 mil. Kč</u>
<u>Resort Plava Uvala d.o.o.</u>	<u>Přímořský resort</u>	<u>Není vyčísleno</u>	<u>=</u>	<u>Prodej nezahájen</u>

Emitent ohledně Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. realizující developerský projekt pod názvem „Rezidence Příční 14“ uvádí, že po dokončení stavby došlo dne 31.3.2026 k vydání kolaudačního rozhodnutí ke stavbě s nabytím právní moci 1.4.2026, a nyní probíhá předávání prodaných jednotek klientům a prodávají se zbývající jednotky. Zároveň již byly na přelomu června a července roku 2026 všechny závazky Dceřiné společnosti DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o. vůči Emitentovi splaceny a čeká se jen na výplatu podílu na zisku Emitentovi na základě účetní závěrky uvedené Dceřiné společnosti za rok 2026.

2.1.2.8. Riziko prodloužení času realizace developerského projektu

Pozdější realizace investičních záměrů ze strany Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), může být důsledkem řady faktorů:

- (i) pozdější udělení pravomocného stavebního povolení pro stavební záměr;
- (ii) nedostatek finančních zdrojů pro realizaci investičního záměru;
- (iii) nevhodná situace na nemovitostním trhu z pohledu vývoje cen u koncových zákazníků;
- (iv) nevhodná situace na trhu stavebních nákladů; a
- (v) nedostatečné volné personální kapacity na straně Emitenta, Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností).

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně

poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Článek 2.1.3. Základního prospektu nově zní:

2.1.3. Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

2.1.3.1. Riziko růstu nákladů na financování developerských projektů

Emitent může prostřednictvím sebe samého i Dceřiných společností zaznamenat celkový nárůst finančních nákladů vyjádřených ukazatelem WACC (*weighted average cost of capital* neboli vážený průměr nákladů na kapitál) na finanční prostředky, které investuje do jednotlivých developerských projektů prostřednictvím Dceřiných společností. To platí obdobně také pro Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti).

Růst finančních nákladů při nezměněných realizačních nákladech a výnosech vede ke zhoršení celkového hospodářského výsledku i finanční pozice na konsolidované úrovni Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), Emitenta a Dceřiných společností, prostřednictvím kterých realizuje své investiční záměry.

Růst finančních nákladů může být způsoben:

- (i) celkovým nárůstem úrokových sazeb v ekonomice;
- (ii) růstem rizikové přírážky u cizích zdrojů, které Emitent, Dceřiné společnosti nebo Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti) využívají; a
- (iii) změnou struktury financování mezi bankovními zajištěnými věřiteli, nezajištěnými věřiteli, mezaninovým kapitálem a vlastními zdroji Emitenta.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent k datu 30.6.2026 využíval následující úvěry či jiné úročené závazky:

Druh závazku (úvěr / jiný úročený závazek)	Protistrana	Celková výše závazku	Měna	Úročení závazku p.a.	Splatnost závazku
Přijatý úvěr	Biskupství ostravsko- opavské	51 184 247	Kč	9.5 % p.a.	31.03.2027

<u>Přijatý úvěr</u>	<u>LIGHT Business s.r.o.</u>	<u>72 617 808</u>	<u>Kč</u>	<u>15 % p.a.</u>	<u>31.12.2027</u>
<u>Přijatý úvěr</u>	<u>KLEIN invest a.s.</u>	<u>47 394 217</u>	<u>Kč</u>	<u>11 % p.a.</u>	<u>31.12.2026</u>

Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy pak ke dni 31.8.2026 využívaly následující úvěry či jiné úročené závazky:

<u>Obchodní firma Dceřiné společnosti nebo Spřízněného fondu</u>	<u>Úvěrující osoba</u>	<u>Celková výše úvěru</u>	<u>Výše nesplaceného úvěru</u>	<u>Úročení úvěru p.a.</u>	<u>Splatnost úvěru</u>
<u>DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>TRINITY BANK a.s.</u>	<u>157 200 000 Kč</u>	<u>103 929 28 9 Kč</u>	<u>3M PRIBOR + 3,29%</u>	<u>29.2.2028</u>
<u>BRIXS SICAV, a.s.</u>	<u>PPF Banka a.s.</u>	<u>415 000 000 Kč</u>	<u>390 026 63 0 Kč</u>	<u>3M PRIBOR + 3,50 % p.a.</u>	<u>29.10.2027</u>
<u>DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>TRINITY BANK a.s.</u>	<u>158 500 000 Kč</u>	<u>69 617 248 Kč</u>	<u>3M PRIBOR + 2,99 % p.a.</u>	<u>31.12.2027</u>
<u>DOMOPLAN – Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>TRINITY BANK a.s.</u>	<u>624 320 000 Kč</u>	<u>195 890 03 5 Kč</u>	<u>3M PRIBOR + 2,99 % p.a.</u>	<u>31.07.2028</u>
<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.</u>	<u>453 000 000 Kč</u>	<u>323 192 229 Kč</u>	<u>1M PRIBOR + 2,25 % p.a.</u>	<u>31.08.2028</u>

2.1.3.2. Riziko likvidity aktiv Emitenta a časového nesouladu provozního, investičního a finančního *cash-flow* Emitenta

Může nastat situace, kdy Emitent bude disponovat majetkem, který v danou chvíli bude nedostatečně likvidní, a zároveň budou splatné závazky Emitenta. V takovém případě se

Emitent vystavuje riziku nuceného prodeje majetku pod tlakem za snížené ceny, případně rizika úvěrového selhání a s ním spojeného potenciálního rizika insolvenčního řízení.

Zhoršená likvidita majetku je spojena zejména s následujícími faktory:

- (i) celková situace na trhu s nemovitostmi a stavebními pozemky ve formě nemovitostní krize;
- (ii) neschopnost Emitenta, Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností) získat potřebná povolení pro stavební pozemky;
- (iii) negativní vývoj cen nemovitostí na primárním trhu;
- (iv) negativní vývoj realizačních nákladů pozemku; a
- (v) zhoršený přístup k bankovnímu financování developerských projektů.

Současně v důsledku nesprávného plánování, ale i v důsledku vnějších faktorů, může dojít k situaci rozličné splatnosti finančních závazků Emitenta, Dceřiných společností a Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností). Zejména volba nevhodného financování v kontextu investičních záměrů může způsobit zásadní časový nesoulad v investičních a provozních aktivitách a finančním *cash-flow*. Zejména pokud Emitent, Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti) budou získávat finanční zdroje alokované do jejich investičních záměrů s příliš krátkou dobou splatnosti.

V důsledku toho všeho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent ke dni 30.6.2026 disponoval likvidním finančním majetkem ve výši 23 775 061 Kč.

2.1.3.3. Riziko zhoršeného přístupu k bankovnímu financování developerských projektů

Emitenta mohou negativně ovlivnit změny podmínek pro financování developerských projektů ze strany zejména bankovních institucí. Jedná se zejména o následující změny parametrů:

- (i) výše úrokové sazby;
- (ii) požadavek na předprodej nemovitostí v rámci odkládací podmínky čerpání úvěru;
- (iii) ukazatel LTC (*Loan-To-Cost*), který představuje poměr mezi poskytnutým bankovním úvěrem a výší realizačních nákladů na projekt;
- (iv) délka splatnosti bankovního úvěru;
- (v) rozsah a forma zajištění úvěru;
- (vi) omezení v oblasti cenové politiky vůči zákazníkům Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností); a
- (vii) omezení v oblasti přijímání dalších cizích zdrojů pro financování stavebního záměru.

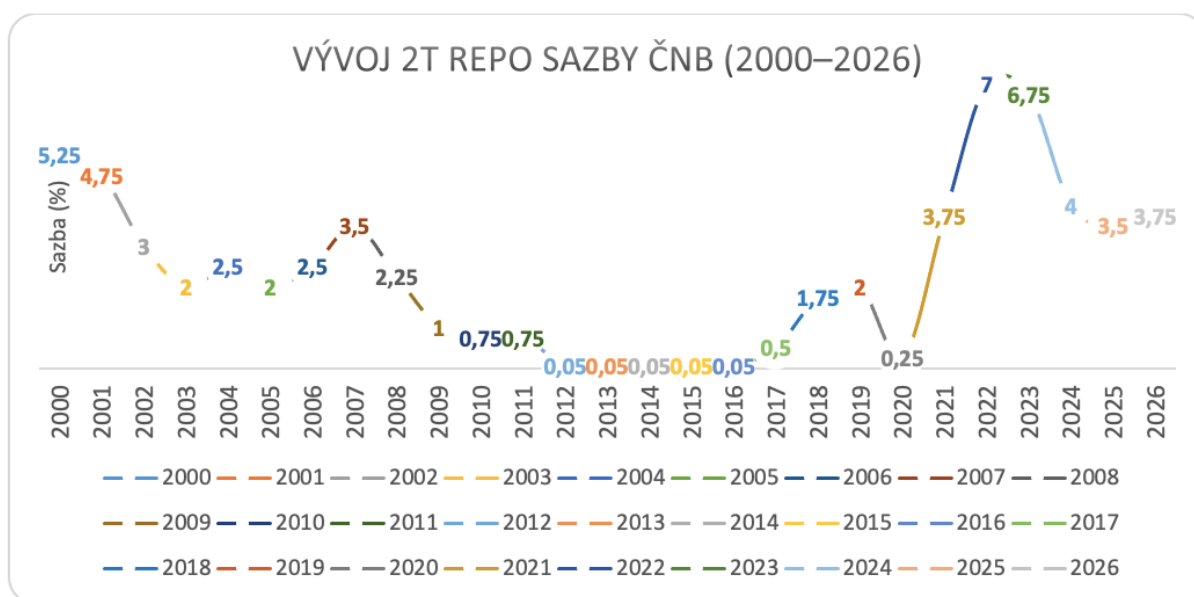
To může mít vliv na celkovou výši finančních nákladů vyjádřených ukazatelem WACC (weighted average cost of capital neboli vážený průměr nákladů na kapitál), strukturu financování a celkové výsledky investičního záměru na konsolidované úrovni.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků Emitentem případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2.1.3.4. Riziko růstu úrokových sazeb v ekonomice

Od listopadu 2012 do srpna 2017 byla 2T repo sazba na úrovni 0,05%. Trend nízkých úrokových sazeb se začal otáčet v polovině roku 2017, kdy ČNB v srpnu 2017 přistoupila ke zvýšení 2T repo sazby na hodnotu 0,25%. V období od srpna 2017 do února 2020 vzrostla 2T repo sazba na 2,25%. Pandemie COVID-19 způsobila, že ČNB snížila 2T repo sazbu až na úroveň 0,25% v květnu 2020. V srpnu 2021 byla 2T repo sazba 0,75%. Dne 1.10.2021 došlo k navýšení 2T repo sazby o 0,75% na hodnotu 1,5%. Od té doby byla sazba 2T repo navýšena ještě několikrát, a to až na úroveň 7,00% dne 23.6.2022. Vysoká sazba ČNB měla úkol zbrzdit růst inflace snížením množství peněz v ekonomice tvořenými úvěry soukromého sektoru, což se projevilo poklesem dynamiky úvěrování trhu nemovitostí a aktivity na trhu nemovitostí. Sazba začala kontinuálně klesat, na konci roku 2023, protože ČNB očekávala výrazný pokles inflace, na její cíl 2%. Toto očekávání se naplnilo. Postupný pokles byl způsoben možnými proinflačními riziky. K poslední změně sazby došlo 19.6.2026, kdy došlo k mírnému zvýšení do té doby platné sazby 3,50% na současnou úroveň 3,75%, a to zejména v souvislosti s rostoucími inflačními tlaky danými napjatým trhem práce, zrychlujícími úvěry i rostoucími cenami v sektoru služeb.



Zdroj: [https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/]

Zvýšení úrokových sazeb s sebou nese zvýšení finančních nákladů v podobě vyšší úrokové sazby dluhového financování Emitenta, a to jak bankovního, tak i ze samotných Dluhopisů.

Stejně tak ovlivní Emitentovo financování vydání nové emise dluhopisů v momentě, kdy budou na trhu standardem vyšší úrokové sazby. Emitent pak musí za účelem udržení své konkurenceschopnosti přiblížit úrokovou sazbu Dluhopisů standardu na trhu a tím zvýšit cenu prostředků získaných úpisem Dluhopisů.

V důsledku toho mohou Emitent, Dceřiné společnosti a Spřízněné fondy (resp. jejich dceřiné společnosti) realizovat významné finanční ztráty vedoucí k výraznému zhoršení finanční pozice a schopnosti získávat dostatek zdrojů pro realizaci developerských projektů.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

2.1.3.5. Riziko poklesu vlastního kapitálu Emitenta a Spřízněných fondů vlivem odkupu investičních akcií

Emitent a Spřízněné fondy získávají podstatnou část svého vlastního kapitálu prostřednictvím investičních akcií. Držiteli těchto cenných papírů jsou zejména investoři, kteří se rozhodli investovat za účelem zhodnocení kapitálu v souladu s doporučeným investičním horizontem Emitenta či konkrétního Spřízněného fondu. Investoři jsou v souladu s pravidly plynoucími ze statutu Emitenta či daného Spřízněného fondu motivováni k tomu, aby si svůj kapitál ponechali v Emitentovi či ve Spřízněných fondech po dobu stanoveného doporučeného investičního horizontu, který se u jednotlivých investičních fondů může lišit, přičemž jsou však oprávněni požádat o odkup těchto cenných papírů i dříve. Za předpokladu, že by investoři ve větší míře požádali o odkup svých cenných papírů, může to mít významný dopad na finanční pozici a likviditu Emitenta a příslušných Spřízněných fondů v té míře, že nebudou schopni disponovat dostatečnými prostředky pro okamžitou úhradu všech těchto odkupů.

Požadavek na odkup jakýchkoliv cenných papírů vydávaných Emitentem a Spřízněnými fondy má bezprostřední dopad na jejich likviditu, finanční pozici a relativní úroveň zadlužení. A ovlivňuje tak i jejich schopnost řádně hradit své závazky, řídit svou investiční činnost a v případě Emitenta tedy i schopnost řádně hradit závazky z Dluhopisů.

Ke dni 30.6.2026 byla hodnota výkonnostních investičních akcií Emitenta 1,0886 Kč / 1 akcie, hodnota prioritních investičních akcií byla 1,7519 Kč / 1 akcie, hodnota preferenčních investičních akcií byla 1,1220 Kč / 1 akcie, hodnota prémiových investičních akcií byla 1,1858 Kč / 1 akcie, tedy celková hodnota vlastního kapitálu vyjádřená hodnotou investičních akcií byla 2 162 867 877,84 Kč. Hodnota zakladatelských akcií byla ke stejnému datu 1 Kč / 1 akcie, tedy celková hodnota zakladatelských akcií činila 100.000 Kč.

Emitent pro pořádek a vysvětlení dodává, že co se týče Emitentem vydávaných tříd investičních akcií, většinu kapitálu Emitent získává právě skrze prioritní investiční akcie (PIA)

a výkonnostní investiční akcie (VIA), a právě odkupy spojené s těmito akciovými třídami tak představují riziko pro Emitenta. Součet za všechny zbylé akciové třídy investičních akcií pak byl k 30.6.2026 jen zhruba 30 %.

2.1.3.6. Riziko neschopnosti splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Za předpokladu, že dojde k poklesu hodnoty vlastního kapitálu Emitenta a jeho Dceřiných společností, tak hrozí riziko zvýšení hodnoty relativního zadlužení, pokud nedojde zároveň i k poklesu hodnoty aktiv. Zhoršení poměru vlastního kapitálu a výše aktiv Emitenta má bezprostřední dopad v podobě zvýšení relativní zadluženosti Emitenta. Zvýšení relativní zadluženosti Emitenta je přímo spojené s nárůstem kreditního rizika Emitenta, protože se zvyšuje citlivost změny hodnoty majetku na krytí cizích zdrojů přes ukazatel finanční páky (poměr aktiv k velikosti vlastního kapitálu).

V důsledku toho může nastat situace, že Emitent bude muset za účelem úhrady svých závazků z Dluhopisů využít jiné cizí zdroje. Přístup k cizím zdrojům však může být limitovaný a v důsledku toho ohrožena i schopnost Emitenta řádně hradit závazky z Dluhopisů.

Emitent pro pořádek uvádí, že k datu vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu nemá vydané (a tedy ani nesplacené) žádné dluhopisy.

Emitent tedy nebude používat Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu k refinancování závazků z jiných dluhopisů.

2.1.3.7. Riziko konkurence

Emitent a Spřízněné fondy působí na vysoce konkurenčním trhu výstavby rezidenčních nemovitostí. Hlavními konkurenty Emitenta a Spřízněných fondů jsou zejména společnosti Tri kaya Asset Management a.s., IMOS development otevřený podílový fond a MS-INVEST a.s.

V případě neschopnosti Emitenta nebo Spřízněných fondů uspět v konkurenčním boji může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Článek 2.1.4.1. Základního prospektu nově zní:

2.1.4.1. Geopolitická rizika

Česká republika se nachází v geografické oblasti, která je spojena s určitým stupněm geopolitických rizik, které mají vliv na ochotu zahraničního kapitálu investovat v tomto regionu. Zároveň tato geopolitická rizika ovlivňují poptávku a vývoj cen nemovitostí v České republice. V důsledku eskalace války na Ukrajině mezi Ukrajinou a Ruskou federací, došlo ke zvýšení geopolitického napětí v celém východoevropském regionu, jehož je Česká republika součástí.

Toto geopolitické napětí má přímé vazby na politický vývoj v nadnárodních organizacích, jako jsou Evropská unie a NATO, jejichž je Česká republika členem. Změna politických reprezentantů v partnerských státech těchto organizací může mít vliv na změnu postavení České republiky v rámci těchto organizací. Zejména pokud jde o vojenskou alianci NATO je zde přítomné riziko oslabení spojeneckých vazeb mezi jednotlivými členskými státy, mezi které patří i Česká republika. Česká republika v rámci Evropské unie i NATO nicméně patří mezi státy, které jsou nejbližší konfliktu na Ukrajině spolu s Polskem, Slovenskem a Maďarskem.

V důsledku nepříznivého vývoje postavení České republiky v rámci Evropské unie a NATO by mohlo dojít ke snížení subjektivního vnímání bezpečnosti investic na území ČR ze strany zahraničního kapitálu. To má vliv na investice do podnikání i nemovitostní trh, jehož je Emitent součástí.

Nelze rovněž opomenout ani aktuální konflikt na Blízkém východě, který se z původní eskalace izraelsko-palestinského sporu (odstartované útokem hnutí Hamás na Izrael 7.10.2023) postupně rozšířil do širší regionální krize. Zásadním rizikovým faktorem je v současnosti přímý americko-iránský konflikt, který prudce eskaloval na jaře roku 2026 vojenskými údery USA a Izraele na iránskou infrastrukturu. Situace zůstává vysoce nestabilní a významně tak přetrvávají obavy z vypuknutí plnohodnotné regionální války.

Tento konflikt na Blízkém východě a s ním spojené americko-iránské napětí může mít negativní nepřímý dopad i na Českou republiku, a to primárně skrze hrozby pro globální obchod a energetickou bezpečnost. Ačkoliv se nejedná o přímý dopad vojenský, rizika námořních blokad nebo potenciálního znovuzablokování strategického Hormuzského průlivu zúčastněnými stranami mohou vést k narušení mezinárodních dodavatelských řetězců. Zmíněná eskalace konfliktu a s tím spojená nejistota mohou opětovně skokově zvýšit ceny ropy a energií, což na trzích podněcuje globální inflační šoky a zvyšuje pravděpodobnost opětovného zpřísnění měnové politiky ČNB.

V důsledku toho může dojít k výraznému zhoršení hospodářských výsledků Dceřiných společností nebo Spřízněných fondů (resp. jejich dceřiných společností), které nemovitosti staví. Zhoršené hospodářské výsledky mohou vést k neschopnosti Emitenta dosáhnout plánovaných hospodářských výsledků, resp. návratnosti finančních prostředků případně poskytnutých Spřízněným fondům, a ovlivnit negativně jeho schopnost řádně hradit jeho závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Článek 4.4.2.4. Základního prospektu nově zní:

4.4.2.4. Účelové využití prostředků z Dluhopisů

Emitent je oprávněn využívat finanční prostředky z Dluhopisů výhradně za účelem:

- (i) akvizice, a to i skrze Dceřinou společnost, nového stavebního pozemku za účelem výstavby staveb s převažujícím účelem bydlení či ubytování ve formě přímého nákupu nemovitosti či *share deal* (nákup nemovitostní společnosti); a
- (ii) poskytování zápůjček a/nebo úvěrů Dceřiným společností a/nebo Spřízněným fondům a příplatku mimo základní kapitál do Dceřiných společností za účelem financování developerské činnosti v oblasti výstavby nemovitostí.

Článek 4.4.2.7. Základního prospektu nově zní:

4.4.2.7. Omezení přijetí cizích zdrojů

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech svých závazků z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nebude po datu tohoto Dluhopisového programu přijímat nové financování formou cizích zdrojů se splatností kratší než je splatnost Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, s výjimkou:

- (i) financování formou Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu;
- (ii) bankovního financování Emitenta, a/nebo kterékoliv jeho Dceřiné společnosti; a
- (iii) jakéhokoliv jiného financování Emitenta, pokud jeho přijetím nedosáhne výše cizích zdrojů Emitenta alespoň 35 % (třicet pět procent), přičemž:
 - (a) výpočet tohoto ukazatele bude prováděn po dobu trvání závazků Emitenta z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu z řádných účetních závěrek Emitenta sestavených za období od 1.1. do 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavována řádná účetní závěrka Emitenta, z níž bude uvedený ukazatel počítán;
 - (b) cizí zdroje Emitenta budou definovány jako cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) vypočtené z řádné účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1.1. do 31.12. kalendářního roku, z níž bude uvedený ukazatel počítán;
 - (c) pasiva Emitenta budou definována jako hodnota uvedená na řádku „Pasiva celkem“ rozvahy, která je součástí řádné účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1.1. do 31.12. kalendářního roku, z níž bude uvedený ukazatel počítán.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku jednou (1x) ročně zpětně za celý uplynulý rok, a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku, zveřejněním informace o plnění tohoto svého závazku na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Emitent zajistí, že o splnění tohoto závazku vystaví auditor Emitenta nejpozději do 30.6. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za nějž je předmětný závazek posuzován, písemné potvrzení, které Emitent zveřejní nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od jeho obdržení na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Článek 4.4.2.8. Základního prospektu nově zní:

4.4.2.8. Zákaz poskytování úvěrů mimo Dceřiné společnosti, Spřízněné fondy a Propojené fondy

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech svých závazků z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu neposkytne úvěr žádné osobě vyjma Dceřiných společností, Spřízněných fondů a Propojených fondů, přičemž toto omezení se nevztahuje na:

- (i) úvěry a/nebo jiné formy financování poskytnuté do data emise 1. emise Dluhopisů vydávaných na základě Dluhopisového programu jiným osobám než Dceřiným společnostem, Spřízněným fondům a Propojeným fondům Emitentem;
a
- (ii) finanční prostředky (a jejich reinvestice), které získal Emitent splacením úvěrů a/nebo jiných forem financování poskytnutých Emitentem do data emise 1. emise Dluhopisů vydávaných na základě Dluhopisového programu jiným osobám než Dceřiným společnostem, Spřízněným fondům a Propojeným fondům.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku jednou (1x) ročně zpětně za celý uplynulý rok, a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku, zveřejněním informace o plnění tohoto svého závazku na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Emitent zajistí, že o splnění tohoto závazku vystaví auditor Emitenta nejpozději do 30.6. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za nějž je tento závazek posuzován, písemné potvrzení, které Emitent zveřejní nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od jeho obdržení na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že jakýkoliv úvěr, včetně, ale nikoliv pouze Dceřiným společnostem, Spřízněným fondům a Propojeným fondům, poskytne pouze za podmínky, že takovým poskytnutím nedojde k porušení legislativy, včetně ale nikoliv pouze, § 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 4.4.2.9. Základního prospektu nově zní:

4.4.2.9. Omezení prodeje Dceřiných společností

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech svých závazků z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nezczizí úplatně 100 % (stoprocentní) podíl (ať již

představovaný jedním či více podíly) v žádné Dceřiné společnosti, která má vůči Emitentovi v okamžiku takového zcizení nesplacený úvěr poskytnutý takové Dceřiné společnosti Emitentem, ledaže kupní cena takového podílu (či podílů) sjednaná Emitentem s nabyvatelem takového podílu (či podílů) dosahuje výše alespoň ceny stanovené v rámci ocenění provedeného administrátorem Emitenta ve smyslu § 40 ZISIF, přičemž tato kupní cena může být vypořádána i jinými způsoby než splněním závazku (příkladmo, ale nikoliv pouze, započetím pohledávek).

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku jednou (1x) ročně zpětně za celý uplynulý rok, a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku, zveřejněním informace o plnění tohoto svého závazku na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Emitent zajistí, že o splnění tohoto závazku vystaví auditor Emitenta nejpozději do 30.6. kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za nějž je tento závazek posuzován, písemné potvrzení, které Emitent zveřejní nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů od jeho obdržení na svých internetových stránkách www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“, kde budou takové informace dostupné pro Vlastníky Dluhopisů.

Do článku 4.16. Základního prospektu se za definici „Společný zástupce“ přidávají nové definice, které zní:

„Spřízněné fondy“ znamenají jakékoliv a všechny investiční fondy a jejich podfondy patřící do skupiny DOMOPLAN, vyjma Emitenta, ve kterých osoba ovládající Emitenta (Tomáš Vavřík) má a/nebo kdykoliv v budoucnu bude mít postavení ovládající osoby, zpravidla z titulu vlastnictví alespoň 60 % zakladatelských akcií, či jiným způsobem tyto investiční fondy a/nebo jejich podfondy ovládá nebo bude ovládat.

„Propojené fondy“ znamenají jakékoliv a všechny investiční fondy a jejich podfondy patřící do skupiny DOMOPLAN a/nebo s ní jakkoliv přímo či nepřímo propojené, vyjma Emitenta a Spřízněných fondů, které splňují alespoň jedno z následujících kritérií: (i) osoba ovládající Emitenta (Tomáš Vavřík) v nich má a/nebo kdykoliv v budoucnu bude mít, přímo či nepřímo, majetkový podíl a/nebo majetkovou expozici představovanou vlastnictvím investičních akcií a/nebo podílových listů, a (ii) osoba ovládající Emitenta (Tomáš Vavřík) v nich má a/nebo kdykoliv v budoucnu bude mít funkci promotéra investičního fondu ve smyslu ustanovení § 188 ZISIF.

6. INFORMACE O EMITENTOVÍ

Článek 6.3. Základního prospektu nově zní:

6.3. Oprávnění auditori

Emitent sestavil:

- (i) auditovanou řádnou individuální účetní závěrku za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 (dále jen „ÚZ 2023“);
- (ii) auditovanou řádnou individuální účetní závěrku za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 (dále jen „ÚZ 2024“);
- (iii) auditovanou řádnou individuální účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 (dále samostatně jen „ÚZ 2025“ a společně s ÚZ 2023 a 2024 dále jen „Finanční výkazy“); a
- (iv) samostatné auditované přehledy peněžních toků (cash-flow) Emitenta za období odpovídající obdobím ÚZ 2023, ÚZ 2024 a ÚZ 2025 (společně dále jen „Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025“).

Sestavení Finančních výkazů jako účetních závěrek individuálních je odůvodněno faktem, že ani ke dni 31.12.2025 Emitent nepodléhal povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, a to na základě výjimky upravené v § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Spadal totiž do malé skupiny účetních jednotek ve smyslu § 1c uvedeného zákona a současně žádná z účetních jednotek v takové skupině nebyla subjektem veřejného zájmu ve smyslu § 1a uvedeného zákona.

Finanční výkazy a Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025 byly ověřeny auditorem Emitenta, společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 271 97 310, se sídlem a obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, číslo oprávnění 451, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Jaromír Chaloupka, obchodní adresou Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 2239 (dále jen „Auditor“) – s výrokem „bez výhrad“.

Článek 6.4. Základního prospektu nově zní:

6.4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s Finančními výkazy a dále Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025, které byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele a jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Finanční nástroje účtuje Emitent podle IFRS 9⁵.

⁵ Od 1.1.2021 mají investiční společnosti a investiční fondy (a tedy i Emitent) povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Postupy, kterými se od 1.1.2021 investiční společnost a investiční fond řídí, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Aktiva	<u>Rozvaha</u> <u>k 31.12.2023</u>	<u>Rozvaha</u> <u>k 31.12.2024</u>	<u>Rozvaha</u> <u>k 31.12.2025</u>
<u>Dlouhodobá aktiva</u>	<u>2.347 913</u>	<u>2.003.078</u>	<u>1.629.530</u>
<i><u>Dlouhodobá aktiva z investiční činnosti</u></i>	<u>2.347.913</u>	<u>2.003.078</u>	<u>1.629.530</u>
<i><u>Dlouhodobá aktiva z neinvestiční činnosti</u></i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Krátkodobá aktiva</u>	<u>6.087</u>	<u>296.129</u>	<u>694.230</u>
<i><u>Krátkodobá aktiva z investiční činnosti</u></i>	<u>5.987</u>	<u>296.029</u>	<u>694.130</u>
<i><u>Krátkodobá aktiva z neinvestiční činnosti</u></i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<u>Peníze a peněžní ekvivalenty</u>	<u>4.246</u>	<u>13.812</u>	<u>30.634</u>
<i><u>Peníze a peněžní ekvivalenty z investiční činnosti</u></i>	<u>4.146</u>	<u>13.712</u>	<u>30.534</u>
<i><u>Peníze a peněžní ekvivalenty z neinvestiční činnosti</u></i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<u>AKTIVA CELKEM</u>	<u>2.354.000</u>	<u>2.299.207</u>	<u>2.323.860</u>
<i><u>Aktiva z investiční činnosti</u></i>	<u>2.353.900</u>	<u>2.299.107</u>	<u>2.323.760</u>

<i>Aktiva z neinvestiční činnosti</i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
---------------------------------------	------------	------------	------------

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

<u>Pasiva</u>	<u>Rozvaha</u> k 31.12.2023	<u>Rozvaha</u> k 31.12.2024	<u>Rozvaha</u> k 31.12.2025
<u>Čistá aktiva připadající držitelům Investičních akcií</u>	<u>1.842.951</u>	<u>1.902.066</u>	<u>2.054.540</u>
<i>Vlastní kapitál z investiční činnosti</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Vlastní kapitál z neinvestiční činnosti</i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<u>Kumulované zisky</u>	<u>141.015</u>	<u>131.011</u>	<u>132.412</u>
<i>Kumulované zisky z investiční činnosti</i>	<u>141.015</u>	<u>131.011</u>	<u>132.412</u>
<i>Kumulované zisky z neinvestiční činnosti</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Dlouhodobé závazky</u>	<u>326.529</u>	<u>129.598</u>	<u>131.008</u>
<i>Dlouhodobé závazky z investiční činnosti</i>	<u>326.529</u>	<u>129.598</u>	<u>131.008</u>
<i>Dlouhodobé závazky z neinvestiční činnosti</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Krátkodobé závazky	<u>184.420</u>	<u>267.443</u>	<u>138.212</u>
<i>Krátkodobé závazky z investiční činnosti</i>	<u>184.420</u>	<u>267.443</u>	<u>138.212</u>
<i>Krátkodobé závazky z neinvestiční činnosti</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Čistá aktiva připadající držitelům Investičních akcií a závazky celkem	<u>2.353.900</u>	<u>2.229.107</u>	<u>2.323.760</u>
<i>Vlastní kapitál a závazky z investiční činnosti</i>	<u>2.353.900</u>	<u>2.229.107</u>	<u>2.323.760</u>
<i>Vlastní kapitál a závazky z neinvestiční činnosti</i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
PASIVA CELKEM	<u>2 354 000</u>	<u>2.229.207</u>	<u>2.323.860</u>
<i>Pasiva celkem z investiční činnosti</i>	<u>2.353.900</u>	<u>2.229.107</u>	<u>2.323.760</u>
<i>Pasiva celkem z neinvestiční činnosti</i>	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

Čistý finanční dluh Emitenta (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky) dosáhl za rok 2023 částky 506.703 tis. Kč, za rok 2024 částky 383.229 tis. Kč a za rok 2025 částky 238.586 tis. Kč.

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč

<u>Položka</u>	<u>Od 1.1.2023</u> <u>do 31.12.2023</u>	<u>Od 1.1.2024</u> <u>do 31.12.2024</u>	<u>Od 1.1.2025</u> <u>do 31.12.2025</u>
<u>Výnosy z úroků a podobné výnosy</u>	<u>167.441</u>	<u>152.353</u>	<u>161.969</u>
<u>Náklady na úroky a podobné náklady</u>	<u>40.316</u>	<u>44.919</u>	<u>42.189</u>
<u>Zisk nebo ztráta z finančních operací</u>	<u>40.408</u>	<u>43.658</u>	<u>16.497</u>
<u>Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním (+/-)</u>	<u>147.950</u>	<u>135.573</u>	<u>139.173</u>
<u>Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění (+/-)</u>	<u>141.015</u>	<u>131.011</u>	<u>132.412</u>
<u>Celkový výsledek za rok (+/-)</u>	<u>141.015</u>	<u>131.011</u>	<u>132.412</u>

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

<u>Položka</u>	<u>Od 1.1.2023</u> <u>do 31.12.2023</u>	<u>Od 1.1.2024</u> <u>do 31.12.2024</u>	<u>Od 1.1.2025</u> <u>do 31.12.2025</u>
<u>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</u>	<u>- 292.792</u>	<u>247.730</u>	<u>135.410</u>
<u>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</u>	<u>326.846</u>	<u>-199.914</u>	<u>- 22.876</u>
- <u>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</u>	<u>- 61.158</u>	<u>- 38.250</u>	<u>- 95.712</u>
<u>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</u>	<u>31.350</u>	<u>4.246</u>	<u>13.812</u>
<u>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</u>	<u>4.246</u>	<u>13.812</u>	<u>30.634</u>
<u>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</u>	<u>- 27.104</u>	<u>9.566</u>	<u>16.822</u>

6.4.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu (ÚZ 2025 a odpovídajícího přehledu peněžních toků Emitenta za rok 2025) nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

Článek 6.6. Základního prospektu nově zní:

6.6. Doplnující údaje o Emitentovi**6.6.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta**

Neexistují žádné nedávné události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta a od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky (ÚZ 2025) nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou:

- (i) splacení dluhopisu DOMOPLAN BOND II.2025, 12,0% ve výši 20.000.000 Kč;
- (ii) splacení dluhopisu DOMOPLAN BOND III.2025, 12,0% ve výši 30.000.000 Kč;
- (iii) investice do Prioritních podílových listů 57.000.000 Kč a 10.000.000 Kč v DOMOPLAN – Dufkovo nábřeží otevřený podílový fond;
- (iv) poskytnutí úvěru společnosti DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. na akvizici společnosti DOMOPLAN – Rezidence Botanica, s.r.o. ve výši 81.387.000 Kč;
- (v) poskytnutí úvěru DPD Komerce I. s.r.o. ve výši 23.512.428 Kč;
- (vi) úhrada přijatého úvěru od Česká pole 2015 OPF ve výši 28.255.517 Kč; a
- (vii) vypořádání odkupů Investičních akcií v březnu a červnu roku 2026, které byly řádně a ve lhůtě vypořádány.

Přehled Emitentem Dceřiným společnostem poskytnutých úvěrů je uveden v čl. 2.1.1.1 tohoto Základního prospektu. Přehled úvěrů poskytnutých Emitentem osobám nespádajícím do Skupiny (včetně Spřízněných fondů) je uveden v čl. 2.1.2.4 tohoto Základního prospektu. Přehled Emitentem přijatých úvěrů a jím vydaných dluhopisů je uveden v čl. 2.1.3.1 tohoto Základního prospektu.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

6.6.2. Popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku

Emitent očekává financování činností Emitenta především prostřednictvím úrokových výnosů z Emitentem poskytnutých úvěrů, úpisu svých Investičních akcií, bankovních úvěrů a doplňkově dluhopisy, které by však neměly přesáhnout 25 % (dvacet pět procent) plánovaných realizačních nákladů Emitenta.

Emitent pro vysvětlenou uvádí, že developerské projekty, které skrze své Dceřiné společnosti realizuje, jsou vždy financovány kombinací různých typů financování. Bankovní financování prostřednictvím úvěru poskytovaného bankou přitom dosahuje vždy minimálně 65% (šedesát pět procent) LTV (Loan To Value)⁶. Emitent pak financuje pouze ekvitní část developerského projektu, a to ze zdrojů Emitenta, tj. z VIA Tomáše Vavříka a Investičních akcií i ostatních akcionářů Emitenta vlastnících Investiční akcie.

Pro pořádek Emitent uvádí, že hlavními zdroji příjmů Emitenta v roce 2025 byly úrokové výnosy z Emitentem poskytnutých úvěrů, příjmy z prodeje cenných papírů, dividendy z nakoupených společností a poplatky za poskytnuté ručení a příjmy z vydaných dluhopisů.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Článek 6.7.3. Základního prospektu nově zní:

6.7.3. Hlavní činnosti Dceřiných společností

Hlavními činnostmi Dceřiných společností jsou developerská činnost v oblasti rezidenčních nemovitostí s následným prodejem a případně i pronájmem těchto rezidenčních nemovitostí třetím osobám. Dceřiné společnosti v rámci takto vymezených hlavních činností realizují nemovitostní projekty popsané v čl. 6.7.1 tohoto Základního prospektu.

Svou povahou speciální jsou pak Dceřiné společnosti ENERGO SPV VI. s.r.o., ENERGO SPV VII. s.r.o., DOMOPLAN AP s.r.o., DOMOPLAN BP s.r.o. a DOMOPLAN - Financial Partners, a.s., jejichž činnosti jsou blíže popsány v čl. 6.7.2 tohoto Základního prospektu.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech jeho Dceřiných společností s údajem o výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, dále s údajem, že všechny Dceřiné společnosti jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi (tj. společnostmi reálně vyvíjejícími podnikatelskou činnost), a jejich základními finančními ukazateli (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2023, k 31.12.2024 a dále k 31.12.2025. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2023, ke dni 31.12.2024, a dále ke dni 31.12.2025 přičemž údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma Dceřiné společnosti	IČO	Status společnosti z hlediska aktivity	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2023 (v tis. Kč)	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2025 (v tis. Kč)
				<u>Vlastní kapitál:</u> <u>2 553</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>1 315</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>-2 336</u>

⁶ Jedná se o ukazatel „úvěr k hodnotě“, který je představová poměrem mezi výší poskytovaného bankovního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti.

<u>DOMOPLAN</u> <u>– Rezidence</u> <u>Příční 12,</u> <u>s.r.o.</u>	<u>155 46 071</u>	<u>Aktivní</u>	<u>2.100.000 Kč</u>	<u>Tržby za rok</u> <u>2023:</u> = <u>Zisk za rok</u> <u>2023:</u> <u>-804</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2023:</u> <u>11 651</u>	<u>Tržby za rok</u> <u>2024:</u> = <u>Zisk za rok</u> <u>2024:</u> <u>-1 238</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2024:</u> <u>16 361</u>	<u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>53</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2025:</u> <u>-3 650</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2025:</u> <u>81 165</u>
<u>DOMOPLAN</u> <u>– Rezidence</u> <u>Příční, s.r.o.</u>	<u>015 92 653</u>	<u>Aktivní</u>	<u>200.000 Kč</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>5 163</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2023:</u> <u>3</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2023:</u> <u>- 3 015</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2023:</u> <u>34 633</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>2 607</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2024:</u> = <u>Zisk za rok</u> <u>2024:</u> <u>-4 555</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2024:</u> <u>77 179</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>-5 564</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>382</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2025:</u> <u>-8 171</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2025:</u> <u>187 253</u>
<u>DOMOPLAN</u> <u>– Nová</u> <u>Líšeň, s.r.o.</u>	<u>276 66 999</u>	<u>Aktivní</u>	<u>200.000 Kč</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>1 444</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2023:</u> = <u>Zisk za rok</u> <u>2023:</u> <u>-1 137</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2023:</u> <u>24 606</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>7 448</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2024:</u> <u>29 191</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2024:</u> <u>6 004</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2024:</u> <u>56 027</u>	<u>Vlastní</u> <u>kapitál:</u> <u>4 099</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>61 636</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2025:</u> <u>15 651</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2025:</u> <u>8 453</u>

DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	Aktivní	1 Kč	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>22 980</u> <u>Tržby za rok 2023:</u> = <u>Zisk za rok 2023:</u> <u>-1 955</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2023:</u> <u>42 395</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>21 086</u> <u>Tržby za rok 2024:</u> = <u>Zisk za rok 2024:</u> <u>-1 895</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2024:</u> <u>39 647</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>19 298</u> <u>Tržby za rok 2025:</u> = <u>Zisk za rok 2025:</u> <u>-1 788</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> <u>45 453</u>
DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o.	043 03 202	Aktivní	2.001.000 Kč	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>2 038</u> <u>Tržby za rok 2023:</u> = <u>Zisk za rok 2023:</u> <u>-7 813</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2023:</u> <u>71 850</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>-4 403</u> <u>Tržby za rok 2024:</u> = <u>Zisk za rok 2024:</u> <u>-6 441</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2024:</u> <u>71 789</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>-11 568</u> <u>Tržby za rok 2025:</u> = <u>Zisk za rok 2025:</u> <u>-7 162</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> <u>72 630</u>
DPD Komerce I. s.r.o.	191 34 975	Aktivní	100.000 Kč	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>69</u> <u>Tržby za rok 2023:</u> = <u>Zisk za rok 2023:</u> <u>-31</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>56</u> <u>Tržby za rok 2024:</u> = <u>Zisk za rok 2024:</u> <u>-12</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>5 381</u> <u>Tržby za rok 2025:</u> <u>602</u> <u>Zisk za rok 2025:</u> <u>-676</u>

				<u>Bilanční suma k 31.12.2023:</u> 73	<u>Bilanční suma k 31.12.2024:</u> 57	<u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> 39 119
<u>Hotel Stará Pošta, s.r.o.</u>	<u>038 56 658</u>	<u>Aktivní</u>	<u>200 000 Kč</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> 307 <u>Tržby za rok 2023:</u> 14 371 <u>Zisk za rok 2023:</u> 332 <u>Bilanční suma k 31.12.2023:</u> 21 766	<u>Vlastní kapitál:</u> -677 <u>Tržby za rok 2024:</u> 14 762 <u>Zisk za rok 2024:</u> -984 <u>Bilanční suma k 31.12.2024:</u> 20 798	<u>Vlastní kapitál:</u> -2 206 <u>Tržby za rok 2025:</u> 15 464 <u>Zisk za rok 2025:</u> -1 529 <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> 20 377
<u>DOMOPLAN SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>316264860 21</u>	<u>Aktivní</u>	<u>2 654,46 EUR</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> -458 <u>Tržby za rok 2023:</u> - <u>Zisk za rok 2023:</u> -376 <u>Bilanční suma k 31.12.2023:</u> 41 614	<u>Vlastní kapitál:</u> -3 946 <u>Tržby za rok 2024:</u> - <u>Zisk za rok 2024:</u> -533 <u>Bilanční suma k 31.12.2024:</u> 45 619	<u>Vlastní kapitál:</u> 8 <u>Tržby za rok 2025:</u> 7 <u>Zisk za rok 2025:</u> -135 <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> 2 544

<u>ENERGO SPV VI. s.r.o.</u>	<u>212 29 422</u>	<u>Aktivní</u>	<u>20 000 Kč</u>	- <u>Nepoužije se⁷</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>1 225</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2024:</u> <u>=</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2024:</u> <u>-525</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2024:</u> <u>8 670</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>4 502</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>=</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2025:</u> <u>2 477</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2025:</u> <u>9 223</u>
<u>ENERGO SPV VII. s.r.o.</u>	<u>212 29 759</u>	<u>Aktivní</u>	<u>20 000 Kč</u>	<u>Nepoužije se⁸</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>7 666</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2024:</u> <u>=</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2024:</u> <u>-2 454</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2024:</u> <u>61 548</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>10 974</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>1 405</u> <u>Zisk za rok</u> <u>2025:</u> <u>-4 592</u> <u>Bilanční</u> <u>suma k</u> <u>31.12.2025:</u> <u>63 510</u>
<u>DOMOPLAN AP s.r.o.</u>	<u>236 15 567</u>	<u>Aktivní</u>	<u>10 000 Kč</u>			<u>Vlastní kapitál:</u> <u>1 281</u> <u>Tržby za rok</u> <u>2025:</u> <u>35</u>

⁷ Společnost vznikla až k 8.2.2024, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

⁸ Společnost vznikla až k 8.2.2024, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

				<u>Nepoužije se⁹</u>	<u>Nepoužije se¹⁰</u>	<u>Zisk za rok 2025:</u> <u>-59</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> <u>4 050</u>
<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>236 15 851</u>	<u>Aktivní</u>	<u>10 000 Kč</u>	<u>Nepoužije se¹¹</u>	<u>Nepoužije se¹²</u>	<u>Vlastní kapitál:</u> <u>96</u> <u>Tržby za rok 2025:</u> <u>=</u> <u>Zisk za rok 2025:</u> <u>-14</u> <u>Bilanční suma k 31.12.2025:</u> <u>102</u>
<u>DOMOPLAN OFO s.r.o.</u>	<u>248 95 091</u>	<u>Aktivní</u>	<u>12 000 Kč</u>	<u>Nepoužije se¹³</u>	<u>Nepoužije se¹⁴</u>	<u>Nepoužije se¹⁵</u>

⁹ Společnost vznikla až k 19.8.2025, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

¹⁰ Společnost vznikla až k 19.8.2025, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2024.

¹¹ Společnost vznikla až k 19.8.2025, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

¹² Společnost vznikla až k 19.8.2025, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2024.

¹³ Společnost vznikla až k 30.3.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

¹⁴ Společnost vznikla až k 30.3.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2024.

¹⁵ Společnost vznikla až k 30.3.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2025.

<u>DOMOPLAN</u> <u>- Financial</u> <u>Partners, a.s.</u>	<u>295 28 968</u>	<u>Aktivní</u>	<u>2 000 000 Kč</u>	<u>Nepoužije</u> <u>se¹⁶</u>	<u>Nepoužije</u> <u>se¹⁷</u>	<u>Nepoužije</u> <u>se¹⁸</u>
--	-------------------	----------------	---------------------	--	--	--

Článek 6.8.1. v 10. až 12. odstavci nově zní:

Všechny společnosti spadající do skupiny Emitenta, tj. Dceřiné společnosti a Emitent jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „Skupina“. Emitent do Skupiny nezařazuje další společnosti ovládané panem Tomášem Vavříkem (včetně Spřízněných fondů), když tyto další společnosti nemají významný vliv na činnost Emitenta, vyjma závislosti Emitenta na splacení jím poskytnutých zápůjček a/nebo úvěrů Spřízněným fondům z finančních prostředků z Dluhopisů v souladu s účelem využití těchto finančních prostředků dle čl. 4.4.2.4 tohoto Základního prospektu.

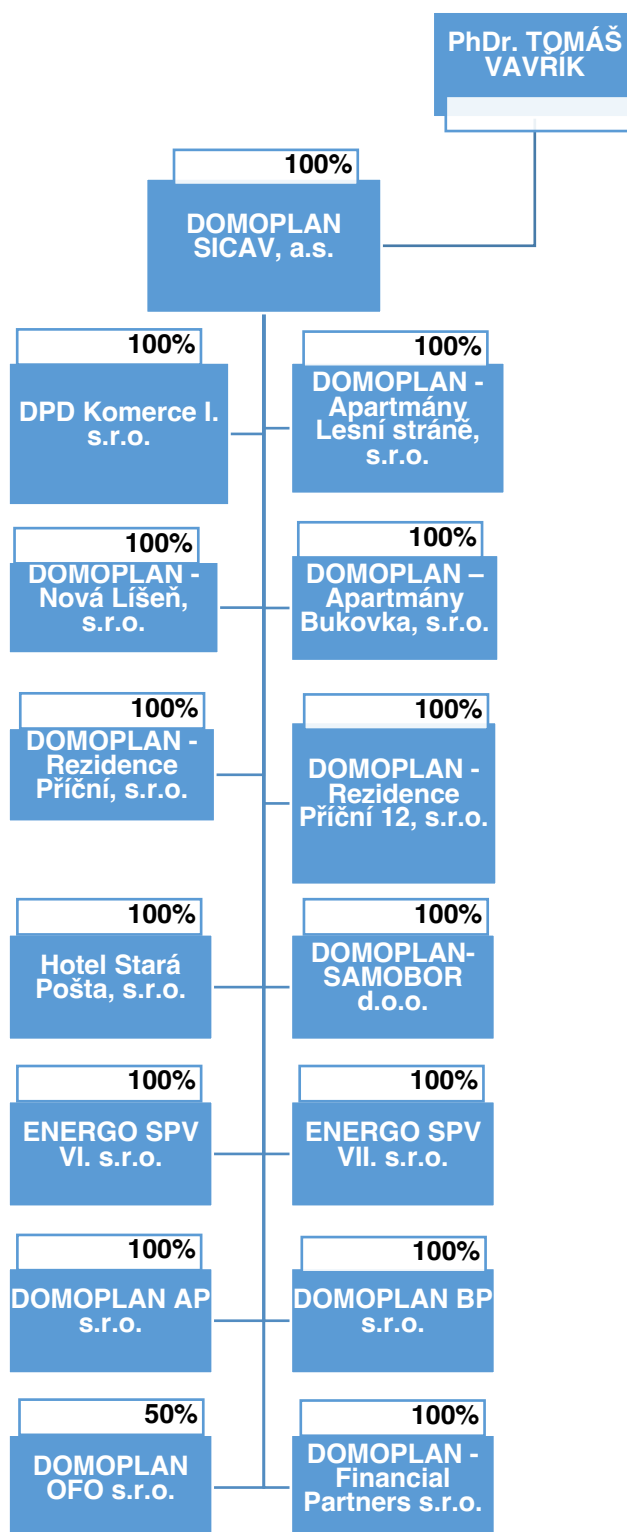
Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Emitenta přikládá Emitent v grafu připojeném na další straně tohoto Základního prospektu. Emitent je tak součástí Skupiny, kterou tvoří Emitent a Dceřiné společnosti. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom determinováno především Klíčovou činností Emitenta.

Pro pořádek Emitent uvádí, že se obecně řadí do skupiny fondů DOMOPLAN, která sestává z Emitenta jako hlavního fondu a jednotlivých projektových fondů zaměřených na realizaci zpravidla jednoho velkého developerského projektu v čase. Fondy ve skupině jsou vůči sobě v postavení sesterských společností. Emitent 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. Emitent má různé minoritní kapitálové účasti ve specializovaných projektových fondech, které převzaly zodpovědnost za realizaci větších projektů. Role Emitenta jako financujícího partnera zůstala zachována.

¹⁶ Společnost vznikla až k 7.5.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2023.

¹⁷ Společnost vznikla až k 7.5.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2024.

¹⁸ Společnost vznikla až k 7.5.2026, proto nejsou uváděny finanční údaje za rok 2025.



Článek 6.8.2. Základního prospektu nově zní:

Závislost Emitenta na Dceřiných společnostech vyplývá z holdingové struktury Skupiny a majetkového propojení společností ze Skupiny, jakož i z pozice samotného Emitenta v rámci Skupiny.

Emitent je předně závislý na rozhodnutích pana Tomáše Vavříka. Podílu Tomáše Vavříka totiž odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi. Pan Tomáš Vavřík je současně vlastníkem VIA a PIA Tomáše Vavříka.

Závislost Emitenta na rozhodnutích pana Tomáše Vavříka je však pouze omezená, když se materiálně projevuje toliko v právu pana Tomáše Vavříka jako jediného vlastníka Zakladatelských akcií Emitenta svým rozhodnutím v působnosti valné hromady Emitenta jmenovat a odvolat statutární orgán Emitenta, tj. investiční společnost obhospodařující Emitenta, resp. Majetek Emitenta.

Právě investiční společnost obhospodařující Emitenta, resp. Majetek Emitenta je osobou, která obhospodařuje Majetek Emitenta, zejména nabízí investice do Investičních akcií, zajišťuje vydávání a odkupování Investičních akcií, vede evidenci Investičních akcií aj. Investiční společnost rozhoduje rovněž o investiční strategii Emitenta. Takové investiční společnosti tak náleží obchodní vedení a řízení Emitenta. Emitent je proto dále závislý právě na společnosti FAIS jako investiční společnosti, která ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu obhospodařuje Majetek Emitenta.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z Emisí v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k poskytnutí zápůjček a/nebo úvěrů a příplatků mimo základní kapitál ze strany Emitenta ve prospěch vybraných Dceřiných společností a/nebo poskytnutí zápůjček a/nebo úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch Spřízněných fondů, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností (resp. investičních fondů).

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných společností a/nebo Spřízněných fondů dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných společnostech a/nebo Spřízněných fondech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech nebo investičních akcií Spřízněných fondů je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností (resp. investičních fondů).

*Článek 6.9.1. Základního prospektu nově zní:***6.9.1 Obecně**

Emitent je společností pro realizaci Klíčové činnosti Emitenta.

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (ÚZ 2025 a odpovídajícího Přehledu peněžních toků Emitenta za rok 2025) do data vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu, a tedy takové změny neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Emitenta od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data vyhotovení 1. dodatku Základního prospektu.

Emitentovi konečně nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Článek 6.14.1 Základního prospektu nově zní:

6.14.1 Finanční údaje a účetní závěrka

Emitent sestavil:

- (i) za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ÚZ 2023;
- (ii) za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 ÚZ 2024;
- (iii) za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 ÚZ 2025; a
- (iv) za období odpovídající obdobím ÚZ 2023, ÚZ 2024 a ÚZ 2025 Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025.

Finanční výkazy a Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025 jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).

ÚZ 2023, ÚZ 2024, ÚZ 2025 a Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025 byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Článek 6.14.2 Základního prospektu nově zní:

6.14.2 Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z:

- (i) ÚZ 2023 sestavené za období od 1.1.2023 do 31.12.2023;
- (ii) ÚZ 2024 sestavené za období od 1.1.2024 do 31.12.2024;
- (iii) ÚZ 2025 sestavené za období od 1.1.2025 do 31.12.2025; a
- (iv) Přehledů peněžních toků 2023, 2024 a 2025 sestavených za období odpovídající obdobím ÚZ 2023, ÚZ 2024 a ÚZ 2025.

zahrnutých do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).

Finanční výkazy a Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025 byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

Článek 6.14.3 Základního prospektu nově zní:

6.14.3 Stáří posledních finančních údajů

Emitent do data vyhotovení tohoto Základního prospektu sestavil:

- (i) za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ÚZ 2023;
- (ii) za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 ÚZ 2024;
- (iii) za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 ÚZ 2025; a
- (iv) za období odpovídající obdobím ÚZ 2023, ÚZ 2024 a ÚZ 2025 Přehledy peněžních toků 2023, 2024 a 2025.

Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem.

Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z ÚZ 2025 sestavené za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, a Přehledu peněžních toků sestaveného za shodné období.

Článek 6.14.4 Základního prospektu nově zní:

6.14.4 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

Článek 6.14.6 Základního prospektu nově zní:

6.14.6 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data ÚZ 2025 jako jeho poslední zveřejněné a ověřené (auditované) účetní závěrky a Přehledu peněžních toků sestaveného za shodné období nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta.

Pro doplnění Emitent uvádí, že Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá žádnou pevnou dividendovou politiku.

Článek 6.16 Základního prospektu nově zní:

6.16 Významné smlouvy

Emitent ani další členové Skupiny nemají uzavřeny žádné významné smlouvy, vyjma těch následujících:

<u>Obchodní firma</u>	<u>Protistrana</u>	<u>Smluvní typ</u>	<u>Datum uzavření</u>	<u>Cena plnění</u>

<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>SOSBK jednotka 1A/2025</u>	<u>09.12.2025</u>	<u>5.637.000 Kč</u> (uhrazeno částečně dle smlouvy 12/25)
<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>SOSBK jednotka 1B/2025</u>	<u>09.12.2025</u>	<u>4.506.000 Kč</u> (uhrazeno částečně dle smlouvy 12/25)
<u>DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>FIPOX Capital s.r.o.</u>	<u>Smlouva o zajištění administrativních služeb</u>	<u>05.01.2023</u>	<u>cca 4.500.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>Smlouva o realitním zprostředkování</u>	<u>15.01.2025</u>	<u>8.983.110 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>Smlouva o dílo - stavba</u>	<u>07.03.2025</u>	<u>125.000.000 Kč</u> (doposud fakturováno 89.241.756 Kč)
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>TRINITY BANK a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>26.05.2025</u>	<u>max. 157.200.000 Kč</u> (zůstatek jistiny 89 mil. Kč)
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>FIPOX Capital s.r.o.</u>	<u>Smlouva o zajištění administrativních služeb</u>	<u>01.06.2023</u>	<u>6.900.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN, a.s.</u>	<u>Smlouva o zajištění realizačních služeb</u>	<u>01.04.2022</u>	<u>14.400.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>Smlouva o realitním zprostředkování</u>	<u>01.05.2023</u>	<u>8.123.880 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN, a.s.</u>	<u>Smlouva o zajištění služeb souvisejících s reklamací</u>	<u>01.06.2026</u>	<u>918.756 Kč</u>

<u>DOMOPLAN - Nová Líšeň, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>Smlouva o zajištění služeb souvisejících s reklamací</u>	<u>21.11.2024</u>	<u>331.920 Kč</u>
<u>ENERGO SPV VI. s.r.o.</u>	<u>THIERRA Energo s.r.o.</u>	<u>Smlouva o dílo</u>	<u>20.02.2024</u>	<u>8.247.179 Kč</u> <u>(fakturováno jen</u> <u>6.301.727,65 Kč)</u>
<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>ENERGO SPV VII s.r.o.</u>	<u>Smlouva o zápůjčce</u>	<u>18.12.2024</u>	<u>11.000.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN, a.s.</u>	<u>Smlouva o zajištění realizačních služeb</u>	<u>16.05.2022</u>	<u>38.000.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN a.s.</u>	<u>DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o zápůjčce</u>	<u>18.12.2025</u>	<u>20.000 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru s dodatky</u>	<u>24.06.2019</u>	<u>30.000.000 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>225.273.777 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny</u> <u>215,5 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Apartmány Bukovka, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>19.10.2021</u>	<u>71.749.652 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny</u> <u>60,5 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru s dodatky</u>	<u>23.03.2018</u>	<u>30.378.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny</u> <u>23,9 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>Hotel Stará Pošta, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o postoupení souboru pohledávek</u>	<u>31.05.2022</u>	<u>18.660.021 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Rezidence Botanica, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru s dodatky</u>	<u>11.05.2022</u>	<u>143.700.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny</u> <u>118,2 mil. Kč)</u>

<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>259.823.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 72,8</u> <u>mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>30.12.2022</u>	<u>216.756.000 Kč</u> <u>(jistina splacená,</u> <u>zbývají úroky cca 30</u> <u>mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>18.11.2024</u>	<u>90.000.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 90</u> <u>mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Rezidence Příční 12, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru s dodatkem</u>	<u>10.03.2023</u>	<u>17.453.090 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru s dodatkem</u>	<u>12.04.2024</u>	<u>32.000.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 2</u> <u>mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN- SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>3.300.000 EUR</u>
<u>DOMOPLAN- SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>Zagrebačka banka d.d.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>18.06.2026</u>	<u>4.600.000 EUR</u> <u>(zatím nečerpáno)</u>
<u>DOMOPLAN- SAMOBOR d.o.o.</u>	<u>TERMOMONT GROUP d.o.o.</u>	<u>Smlouva o dílo</u>	<u>09.12.2025</u>	<u>4.853.493 EUR</u> <u>(zatím</u> <u>vyfakturováno</u> <u>1.106.901 EUR)</u>
<u>Emitent</u>	<u>ENERGO SPV VI. s.r.o.</u>	<u>Smlouva o postoupení pohledávky</u>	<u>27.06.2025</u>	<u>7.953.417 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>ENERGO SPV VII. s.r.o.</u>	<u>Smlouva o postoupení pohledávky</u>	<u>27.06.2025</u>	<u>39.960.567 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>BRIXX SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>13.08.2025</u>	<u>max 150.000.000</u> <u>Kč</u>

				<u>(zůstatek jistiny 38.800.000 Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN AP s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>2.660.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 2,6 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN AP s.r.o.</u>	<u>Smlouva o příplatku mimo ZK</u>	<u>29.09.2025</u>	<u>1.330.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN AP s.r.o.</u>	<u>fyzická osoba</u>	<u>Smlouva o převodu vlastnictví jednotky 534/11 - Bělá pod Pradědem</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>3.800.000 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>22.10.2025</u>	<u>31.832.765 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 25,9 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DPD Komerce I. s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>14.05.2026</u>	<u>23.512.428 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 19,6 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>23.03.2026</u>	<u>12.603.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 12,6 mil. Kč)</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>Smlouva o příplatku mimo základní kapitál</u>	<u>16.10.2025</u>	<u>100.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o převodu vlastnictví jednotky 946/3216</u>	<u>13.02.2026</u>	<u>9.538.000 Kč</u>
<u>DOMOPLAN BP s.r.o.</u>	<u>DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o převodu vlastnictví jednotky 946/6106</u>	<u>13.02.2026</u>	<u>7.255.000 Kč</u>
<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN – Rezidence Riva otevřený podílový fond</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>14.07.2026</u>	<u>100.000.000 Kč</u> <u>(Zůstatek jistiny 8 mil. Kč)</u>

<u>Emitent</u>	<u>DOMOPLAN - Na</u> <u>Mariánské cestě</u> <u>SICAV, a.s.</u>	<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>07.03.2025</u>	<u>70.000.000 Kč</u> <u>(zůstatek jistiny 70</u> <u>mil. Kč)</u>
----------------	--	------------------------	-------------------	--

Článek 6.17.1 Základního prospektu nově zní:

6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy Auditora k Finančním výkazům a k Přehledům finančních toků 2023, 2024 a 2025.

Zprávy Auditora k Finančním výkazům a k Přehledům finančních toků 2023, 2024 a 2025 byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje ze zpráv Auditora byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi.

10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU

Kapitola 10. nově zní:

Na webové stránce Emitenta www.domoplanfund.eu v sekci „Investujte“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou tak jeho nedílnou součástí:

Dokument	<u>Umístění odkazem začleněného dokumentu v jiném dokumentu</u>	<u>Část a strany jiného dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument</u>	<u>Přesná URL adresa</u>
<u>ÚZ 2023</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2023</u>	<u>Příloha č. 2 na stranách 34 až 84</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/VZ_2023_DOMOPLAN_SICAV_FINAL_K_REPORTU.pdf
<u>Zpráva Auditora k ÚZ 2023</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2023</u>	<u>Příloha č. 1 na stranách 29 až 32</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/VZ_2023_DOMOPLAN_SICAV_FINAL_K_REPORTU.pdf
<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2023</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2023 se zprávou Auditora</u>	<u>Strana 4</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/Prehled_o_peneznich_tocich_k_31_12_2023.pdf
<u>Zpráva Auditora k Přehledu peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2023</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2023 se zprávou Auditora</u>	<u>Strany 1 až 3</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/Prehled_o_peneznich_tocich_k_31_12_2023.pdf
<u>ÚZ 2024</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2024</u>	<u>Příloha č. 2 na stranách 36 až 87</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/VZ_DOMOPLAN_SICAV_2024_FINAL_K_REPORTU.pdf

<u>Zpráva Auditora k ÚZ 2024</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2024</u>	<u>Příloha č. 1 na stranách 29 až 34</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/VZ_DOMOPLAN_SICAV_2024_FINAL_K_REPORTU.pdf
<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2024</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2024 se zprávou Auditora</u>	<u>Strana 4</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/Prehled_o_peneznich_tocich_ke_dni_31_12_2024.pdf
<u>Zpráva Auditora k Přehledu peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2024</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2024 se zprávou Auditora</u>	<u>Strany 1 až 3</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/Prehled_o_peneznich_tocich_ke_dni_31_12_2024.pdf
<u>ÚZ 2025</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2025</u>	<u>Příloha č. 2 na stranách 37 až 88</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/001/vz_2025_domoplan_sicav_final_k_reportu.pdf
<u>Zpráva Auditora k ÚZ 2025</u>	<u>Výroční zpráva Emitenta za rok 2025</u>	<u>Příloha č. 1 na stranách 31 až 35</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/001/vz_2025_domoplan_sicav_final_k_reportu.pdf
<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2025</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2025 se zprávou Auditora</u>	<u>Strana 5</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/001/2026_08_07_DOMOPLAN_SICAV_Vykaz_CF_za_rok_2025_se_zpravou_auditora_OCR_FIN_1.pdf
<u>Zpráva Auditora k Přehledu peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2025</u>	<u>Přehled peněžních toků za období odpovídající ÚZ 2025 se zprávou Auditora</u>	<u>Strany 1 až 4</u>	https://www.domoplanfund.eu/upltems/files/001/2026_08_07_DOMOPLAN_SICAV_Vykaz_CF_za_rok_2025_se_zpravou_auditora_OCR_FIN_1.pdf

Výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta.

Části dokumentů uvedených výše, které do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

EMITENT

DOMOPLAN SICAV, a.s.

Na příkopě 859/22
110 00 Praha 1 - Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

PKF APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

endors advokátní kancelář s.r.o.

Obrovského 2407
141 00 Praha 4 - Chodov
Česká republika