

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

Výroční zpráva fondu

**DOMOPLAN investiční fond
s proměnným základním kapitálem, a.s.**



za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Obsah

Výroční zpráva fondu	1
1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	4
2) Investiční cíle fondu.....	4
3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	5
a) Přehled investičních činností.....	5
b) Přehled portfolia na konci účetního období.....	5
c) Přehled výsledků fondu.....	6
d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik.....	7
4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	7
5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	7
6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	7
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.....	8
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu... ..	8
7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	8
8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	9
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	9
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	10
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP).....	10
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	10
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	10
14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	11
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	11

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	11
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	12
18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	12
Příloha č. 1 – Zpráva auditora.....	13
Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)	14
Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK).....	15
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	16
2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	17
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	18
4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK).....	19
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	19
Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	20

Použité zkratky:

AIFMR	NAŘÍZENÍ KOMISE V PŘENESENÉ PRAVOMOCI (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví



1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	056 70 047
Sídlo:	Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	275 90 241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.
Účetní období:	1. 1. 2018 – 31. 12. 2018

2) Investiční cíle fondu

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu prostřednictvím investic do výstavby nemovitostních projektů.

Investice jsou realizovány skrze kapitálové vstupy a poskytování půjček do projektových společností (dále také SPV) realizujících developerské projekty. Projekty fond vybírá tak, aby s vysokou pravděpodobností dosáhl hrubého ročního výnosu vyjádřeného ukazatelem (IRR – vnitřní výnosové procento) minimálně v úrovni 12 %.

Fond investuje, a má dále v úmyslu investovat, zejména do projektů rezidenční výstavby a apartmánů v turistických oblastech. Vedle toho fond investuje do rozvoje zázemí pro turistické apartmány, jako jsou restaurace, wellness a zázemí pro aparthotely.

Fond investuje do projektů v různých fázích výstavby. Může financovat nákup pozemků vhodných pro výstavbu výše uvedených projektů. Primárně však fond investuje do SPV společností disponujících alespoň územním rozhodnutím.

Možné náklady, které fond financuje v rámci své developerské činnosti:

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

Formy investování:

- přímá investice ze strany fondu či jím vlastněné SPV,
- půjčka SPV, kterou SPV využije k realizaci výše uvedených nákladů.

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

3) Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, §234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

Fond navazuje na 9letou historii činnosti jeho zakladatele v oblasti developmentu, kterou dále rozvíjí. Zakladatel svoji aktivitu postupně rozšířil z rekonstrukcí jednotlivých nemovitostí v prestižní brněnské lokalitě Masarykova čtvrť na výstavbu bytových domů v atraktivních lokalitách Brna a výstavbu horských apartmánů na severních svazích pohoří Jeseníky.

Fond zesílil svoji aktivitu v poslední čtvrtině účetního období, kdy kapitálově vstoupil do prvních dvou projektových společností. Došlo k tomu po delší přípravné fázi, ve které docházelo k postupnému upřesňování investiční strategie a současně k přípravě projektů pro úspěšné nastartování investiční činnosti.

a) Přehled investičních činností

Obhospodařovatel v hodnoceném období realizoval na účet fondu několik významných transakcí.

Šlo o pořízení pohledávek za společnostmi spravující developerské projekty v přípravné fázi, které přefinancoval vysoce úročenými úvěry a také o kapitálový vstup do projektových společností za účelem realizace developerských projektů v různé fázi rozpracovanosti.

Nově pořízené pohledávky byly v objemu necelých 24 mil. Kč a byly za společnostmi DOMOPLAN - Apartmány Filipovice s.r.o. (0,4 mil. Kč), DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o. (14,4 mil. Kč), DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o. (8,5 mil. Kč).

Kapitálové vstupy fond realizoval v poslední čtvrtině roku, kdy pořídil 100% obchodní podíl ve společnosti DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. a 100% obchodní podíl ve společnosti Hotel Stará Pošta, s.r.o. v celkovém objemu 25,5 mil. Kč. V prvním z projektů probíhá výstavba horských apartmánů, které jsou v době psaní výroční zprávy již částečně rozprodány formou předprodeje. U druhého z projektů je, z důvodu úspěchu prvního projektu a jejich těsné blízkosti, plánována výstavba apartmánů, která stávající Hotel Stará Pošta rozšíří do podoby aparthotelu alpského typu.

V rámci účetního období fond také realizoval krátkodobou majetkovou investici do 100% obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN - Bytový dům Domino s.r.o. (dále také BD DOMINO) v objemu 4 mil. Kč, kterou exitoval na konci roku se ziskem 200 tis. Kč.

b) Přehled portfolia na konci účetního období

Přehled portfolia

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	% podíl	Změna o [%]
Celková aktiva fondu [tis. Kč]	12 803	89 632	100 %	600,1 %
Peněžní prostředky [tis. Kč]	2 062	16 280	18 %	689,5 %
Ostatní podíly [tis. Kč]	0	33 201	37 %	X
Nemovitosti [tis. Kč]	0	0	0 %	X
Poskytnuté úvěry a zápůjčky [tis. Kč]	9 886	35 951	41 %	263,7 %
Ostatní majetek [tis. Kč]	855	4 200	5 %	391,2 %

Komentář k přehledu portfolia

Fond zaznamenal v tomto účetním období významný nárůst objemu aktiv. Realizoval objem nových investic ve výši 53 mil. Kč. Největší vliv měly nové investice do obchodních podílů v projektových společnostech (29,5 mil. Kč; viz výše) a do nákupu pohledávek (23,4 mil. Kč; viz výše), které byly přefinancovány vysoce úročenými úvěry. Celkový objem úvěrů ke konci účetního období činil 36 mil. Kč na jistíně a přirostlých úrocích.

V menší míře k růstu přispělo k růstu objemu aktiv i zhodnocení majetkových účastí (nerealizované výnosy z přecenění ve výši 7,7 mil. Kč). V případě obchodního podílu v BD DOMINO, došlo k ukončení investice ve stejném účetním období, která při ceně pořízení 4 mil. Kč přinesla zisk ve výši 0,2 mil. Kč. Ostatní majetek představuje pohledávku z prodeje tohoto obchodního podílu.

Vysoký objem prostředků na bankovních účtech souvisí s investicí připravovanou před koncem účetního období. Fond dosud nemá žádné nemovitosti přímo v portfoliu.

c) Přehled výsledků fondu**Hlavní finanční ukazatele**

Ukazatel	Předchozí účetní období	Účetní období	Změna o [%]
Celkové NAV fondu z investiční činnosti [tis. Kč]	9 026	48 377	436,0 %
Pákový efekt fondu metodu hrubé hodnoty aktiv	N/A	152 %	X
Pákový efekt fondu dle standardní závazkové metody	N/A	185 %	X
Nové úpisy investorů [tis. Kč]	10 550	30 500	189,1 %
Ukončené investice investorů (odkupy) [tis. Kč]	0	0	X
Čistý zisk (EAT) [tis. Kč]	-1 524	1 135	X
Hodnota prioritní investiční akcie [Kč]	0,2072	1,0327	398,4 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie [Kč]	0,2072	0,2614	26,2 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Celkové NAV fondu z investiční činnosti je téměř z 97 % přiřazeno investorům do výkonnostních investičních akcií (VIA) a ze 3 % investorům do prioritních investičních akcií (PIA). Nové úpisy akcií v objemu 30,5 mil. Kč proběhly převážně do VIA. Vysoký meziroční růst hodnoty PIA vyplynul zejména z navýšení části fondového kapitálu v září 2018 formou příplatku ze strany hlavního akcionáře.

V prosinci byly na účet fondu připsány finanční prostředky v celkovém objemu 20 mil. Kč, které byly určeny pro úpis PIA. Jsou evidovány na účtu ostatních pasiv a příslušné investiční akcie jsou emitovány v následném účetním období.

Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu fondu stanovena na 1000 % fondového kapitálu.

Investice fondu se pozitivně projeví na vysokém meziročním růstu jeho výkonnosti. Zhodnocení majetkových účastí přispělo k výkonnosti objemem 7,7 mil. Kč. Na výkon fondu měl rovněž významný vliv meziroční nárůst zisku o 2,72 mil. Kč. Čistý zisk za rok 2018 dosáhl 1,1 mil. Kč oproti ztrátě

1,5 mil. Kč realizované v roce přechozím. Růst zisku ve velké míře ovlivnily úrokové výnosy v objemu 2,7 mil. Kč (meziroční zesminásobení z předchozích 336 tis. Kč).

d) Předpokládaný vývoj fondu a popis hlavních rizik

Fond má v úmyslu v roce 2019 významným způsobem navýšit objem kapitálu, se kterým pracuje. Fond má rozpracovány projekty k umístění zdrojů v objemu přesahujícím 170 mil. Kč. Investiční záměry budou kryty převážně navýšením vlastního kapitálu novou emisí Prioritních investičních akcií (PIA) a pro zvýšení flexibility financování také doplňkově emisí dluhopisů.

Získané zdroje bude fond investovat do stávajících projektů – Apartmány Filipovice, Hotel Stará Pošta a Apartmány Lesní Stráně (tj. projekt v aktivech fondu k datu zpracování výroční zprávy) – a do projektů určených pro kapitálový vstup ze strany fondu. Jde o připravované brněnské projekty Bytový dům Žižkova (projekt 67 bytových, 2 nebytových jednotek a 80 parkovacích míst) a Residence Starý pivovar (projekt 47 bytových jednotek a 60 parkovacích míst) a také zcela nová akvizice nemovitosti pro projekt BD Hvězdova (47 bytových jednotek a 30 parkovacích míst). Nad rámec zdrojů od investorů se na financování akvizičních nákladů projektů bude podílet zakladatel formou zápočtu části pořizovací ceny proti úpisu výkonnostních investičních akcií.

Zvyšování objemu prostředků ve správě má za cíl, kromě realizace většího množství projektů, rovněž snižování relativních nákladů na správu fondu.

Hlavní rizika

V průběhu roku 2019 bude fond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí, který by mohl nastat v případě výraznějšího oslabení ekonomického růstu v ČR. Aktuálně je predikováno pouze mírné zpomalení výkonnosti ekonomiky ČR a regionu západní Evropy.

4) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

V rámci své investiční činnosti fond před koncem účetního období připravoval pořízení pohledávek za společností Hotel Stará Pošta, s.r.o. (8 mil. Kč) a kapitálový vstup do společnosti DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o. v objemu 10 mil. Kč. Obě transakce byly z časových důvodů realizovány až v následném účetním období, a to v lednu 2019.

5) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období došlo v souvislosti s upřesňováním investiční strategie k následujícím podstatným změnám stanov a statutu fondu:

- Dne 23.3.2018 byly valnou hromadou fondu přijaty změny stanov, na jejichž základě se fond přeměnil na společnost s dualistickým systémem vnitřní struktury. Současně došlo k rozsáhlejší změně statutu. Změny zahrnovaly mj. přeměnu listinných investičních akcií (LIA) na zaknihované prioritní akcie (PIA), upřesnění nákladů fondu krytých z majetku fondu, úprava výpočtu hodnot investičních akcií a další změny.
- Dne 31.10.2018 proběhla změna stanov a statutu za účelem upřesnění výpočtu hodnot investičních akcií.

6) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)

Obhospodařovatel fondu vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou

(výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

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

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil fondu:

- a) členové představenstva a dozorčí rady,
- b) ředitelé správy majetku

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

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

- a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu

Pevná složka odměn:	447 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	55
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

- b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem v poměrné výši přiřaditelné fondu.

Odměny vedoucích osob:	32 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	414 tis. Kč
Počet příjemců:	51

- 7) Odměna za zhodnocení kapitálu fondu nebyla v účetním období vyplacena. Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

Ve vztahu k fondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.



8) Informace o likviditě, rizikovém profilu fondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva fondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity fondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu fondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil fondu je detailně popsán ve statutu fondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu fondu ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem fondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku fondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu fondu. Osoba provádějící správu majetku fondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel fondu využívá při obhospodařování fondu pákového efektu. Maximální možná míra využití pákového efektu je uvedena ve statutu fondu a činí 1000 % fondového kapitálu. Na základě údajů k 31.12.2018 činila míra využití pákového efektu hodnotu 152 % (dle metody hrubé hodnoty aktiv) / 185 % (dle závazkové metody).

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: Mgr. Ing. Zdeněk Hauzer

Další identifikační údaje: Datum narození 25.6.1971, bytem Chrudimská 2526/2a, Vinohrady, 130 00 Praha 3

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.1.2018 až 30.9.2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Přes 10 let pracoval v bankovníctví nejprve na pozici vedoucího oddělení správy úvěrů korporátní klientely v ČSOB a následně vedoucího úvěrového oddělení ve Fio bance. Od roku 2008 se jako samostatný finanční poradce podílel na restrukturalizaci firem a financování nemovitostních projektů. Od roku 2011 má zkušenosti se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení: Ing. Milan Novotný

Další identifikační údaje: Datum narození 8. 3. 1970, bytem Újice, Čekanov 38, 285 06 Sázava

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 1.1.2018 až 30.9.2018



Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze, v oboru finance, následná mnohaletá praxe v bankovníctví a finančních institucích týkající se zejména správy majetkových účastí, řešení pohledávek a poskytování úvěrů, včetně správy fondů kvalifikovaných investorů v posledním období.

Jméno a příjmení: Ing. Miroslav Šváb

Další identifikační údaje: Datum narození 30.6.1973, bytem Luční 224/14, 594 01 Velké Meziříčí

Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: 10.9.2018 až 31.12.2018

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě Mendelovy Univerzity v Brně, Manažersko-ekonomický obor. Má 10 let zkušenost v bankovníctví s poradenstvím, obchodem, úvěrováním SME, vedením poboček i podpůrných oddělení a s rozvojovými projekty. Od roku 2015 má zkušenost se správou fondů kvalifikovaných investorů zaměřených na úvěry, pohledávky, majetkové účasti a od roku 2018 i se správou fondů zaměřených na developerské a nemovitostní projekty.

10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: Československá obchodní banka, a.s.

IČO: 000 01 350

Sídlo: Praha 5, Radlická 333/150, 150 57

Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

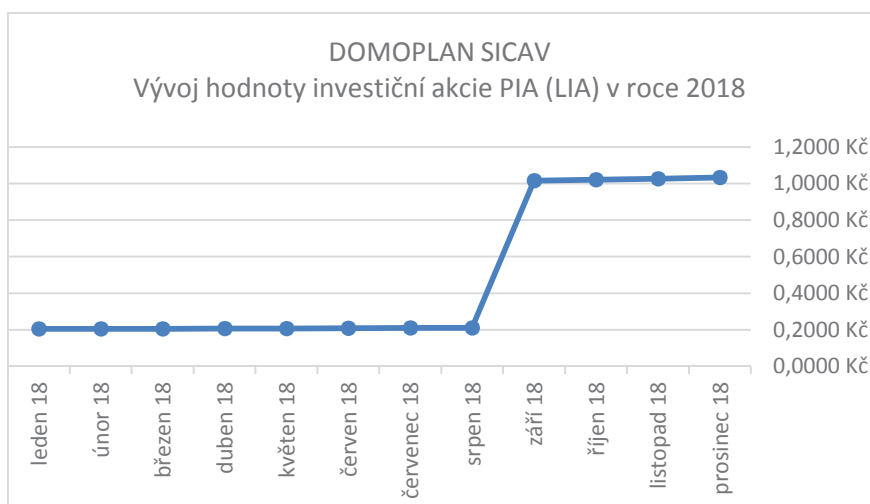
Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

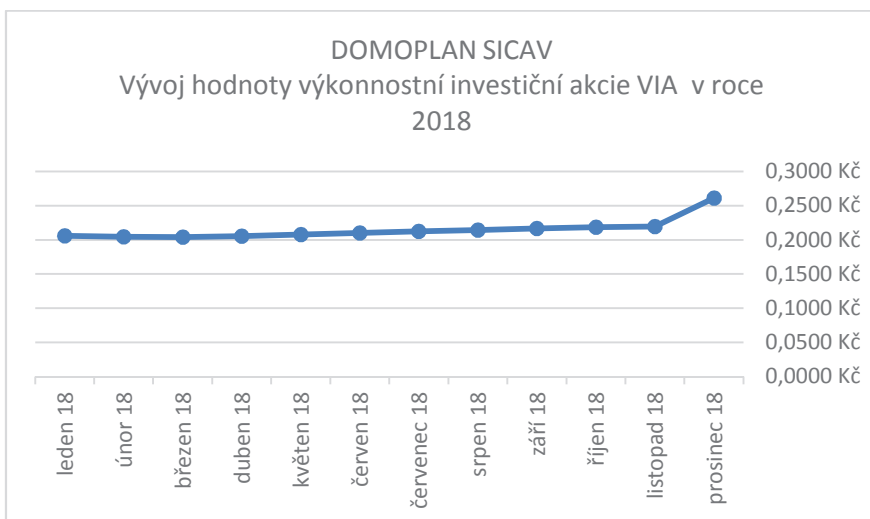
Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.



14) Vývoj hodnoty investiční akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



Jednorázový nárůst hodnoty PIA v září 2018 nastal v důsledku navýšení části fondového kapitálu prostřednictvím příplatku ze strany hlavního akcionáře.



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

15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)

Fond neeviduje žádné soudní nebo rozhodčí spory.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.



17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	729 374 Kč	
Úplata depozitáři:	363 000 Kč	
Odměna auditora:	72 600 Kč	
Údaje o dalších nákladech či daních:		
	Právní a notářské služby	176 053 Kč
	Ostatní správní náklady	119 961 Kč
	Ostatní daně a poplatky	0 Kč

18) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

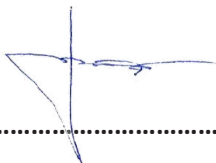
Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek
Funkce: pověřený zmocněnec
Dne: 24. dubna 2019

Podpis:

.....




Příloha č. 1 – Zpráva auditora



**Zpráva nezávislého auditora
o ověření účetní závěrky fondu **DOMOPLAN**
investiční fond s proměnným základním
kapitálem, a. s., k 31. 12. 2018**

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

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Se sídlem: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno

Identifikační číslo: 056 70 047

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1a zákona č. 240/2013 Sb. O investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného podílového fondu

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. 12. 2018, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018, podrozvahy k 31. 12. 2018 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze účetní závěrky Fondu
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší

zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 24. 4. 2019



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



Odpovědný auditor:
Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

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



Subjekt: DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
 Identifikační číslo: 05670047
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
 Rozhodné období: 1.1.2018 - 31.12.2018

ROZVAHA

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období (brutto)	Korekce	Poslední den rozhodného období (netto)	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	Aktiva celkem (Σ)		89 532		89 532	100	89 632	12 803
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank							
2	Státní bezkuponové dluhopisy a ostatní cenné papíry přijímané centrální bankou k refinancování (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) ostatní							
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	12.	16 180		16 180	100	16 280	2 062
	v tom: a) splatné na požádání		16 180		16 180	100	16 280	2 062
	b) ostatní pohledávky							
4	Pohledávky na nebankovními subjekty (Σ)	13.	35 951		35 951		35 951	9 886
	v tom: a) splatné na požádání							
	b) ostatní pohledávky		35 951		35 951		35 951	9 886
5	Dluhové cenné papíry (Σ)							
	v tom: a) vydané vládními institucemi							
	b) vydané ostatními osobami							
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly (Σ)							
	v tom: a) akcie							
	b) podílové listy							
	c) ostatní podíly							
7	Účasti s podstatným vlivem (Σ)	15.	33 201		33 201		33 201	
	z toho: v bankách							
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)							
	z toho: v bankách							
9	Dlouhodobý nehmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) zřizovací výdaje							
	b) goodwill							
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek							
10	Dlouhodobý hmotný majetek (Σ)							
	z toho: a) pozemky a budovy pro provozní činnost							
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek							
11	Ostatní aktiva	18.	4 200		4 200		4 200	855
12	Pohledávky z upsaného základního kapitálu							
13	Náklady a příjmy příštích období							



	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
			<i>INVESTIČNÍ</i>	<i>NEINVESTIČNÍ</i>	<i>CELKEM FOND</i>	<i>CELKEM FOND</i>
	Pasiva celkem (Σ)		89 532	100	89 632	12 803
1	Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Σ)					
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky					
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	21.	69		69	
	v tom: a) splatné na požádání					
	b) ostatní závazky		69		69	
3	Závazky z dluhových cenných papírů (Σ)	22.	3 432		3 432	3 432
	v tom: a) emitované dluhové cenné papíry		3 432		3 432	3 432
	b) ostatní závazky z dluhových cenných papírů					
4	Ostatní pasiva	23.	37 593		37 593	245
5	Výnosy a výdaje příštích období					
6	Rezervy (Σ)	25.	60		60	
	v tom: a) na důchody a podobné závazky					
	b) na daně		60		60	
	c) ostatní					
7	Podřízené závazky					
8	Základání kapitál (Σ)	28.		100	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál			100	100	100
9	Emisní ažio					
10	Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku (Σ)					
	v tom: a) povinné rezervní fondy a rizikové fondy					
	b) ostatní rezervní fondy					
	c) ostatní fondy ze zisku					
11	Rezervní fond na nové ocenění					
12	Kapitálové fondy	28.	41 450		41 450	10 550
13	Oceňovací rozdíly (Σ)		7 316		7 316	
	z toho: a) z majetku a závazků					
	b) ze zajišťovacích derivátů					
	c) z přepočtu účastí		7 701		7 701	
	d) ostatní		-385		-385	
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-1 524		-1 524	
	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta za účetní období					
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	29.	1 136		1 136	-1 524
16	Vlastní kapitál (15+18+19+23+24+25+30+31)	30.	48 378	100	48 478	9 126

Sestaveno dne:	24.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Uhrová	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec



Subjekt: DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
 Sídlo: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
 Identifikační číslo: 05670047
 Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
 Rozhodné období: 1.1.2018 - 31.12.2018

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

	Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období	
		<u>INVESTIČNÍ</u>	<u>NEINVESTIČNÍ</u>	<u>CELKEM FOND</u>	<u>CELKEM FOND</u>	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	4.	2 709		2 709	336
	z toho: a) úroky z dluhových cenných papírů				0	
	b) úroky z ostatních aktiv		2 709		2 709	336
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	4.	225		225	132
	z toho: a) náklady na úroky z dluhových cenných papírů		156		156	132
	b) úroky z ostatních aktiv		69		69	
3	Výnosy z akcií a podílů (Σ)					
	v tom: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem					
	b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem					
	c) ostatní výnosy z akcií a podílů					
4	Výnosy z poplatků a provizí	5.	15		15	56
5	Náklady na poplatky a provize	5.	42		42	60
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.	200		200	
7	Ostatní provozní výnosy					
8	Ostatní provozní náklady	7.				10
9	Správní náklady (Σ)	8.	1 461		1 461	1 714
	v tom: a) náklady na zaměstnance (Σ)					
	z toho: aa) mzdy a platy					
	ab) sociální a zdravotní pojištění					
	ac) ostatní sociální náklady					
	b) ostatní správní náklady		1 461		1 461	1 714
10	Rozpuštění rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku					
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku (Σ)					
	Odpisy dlouhodobého hmotného majetku					
12	Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek					
13	Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám					
14	Rozpuštění opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
15	Ztráty z převodu účastí s rozhodujícím a podstatným vlivem, tvorba a použití opravných položek k účastem s rozhodujícím a podstatným vlivem					
16	Rozpuštění ostatních rezerv					
17	Tvorba a použití ostatních rezerv					
18	Podíl na ziscích nebo ztrátách účastí s rozhodujícím nebo podstatným vlivem					
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		1 196		1 196	-1 524
20	Mimořádné výnosy					
21	Mimořádné náklady					
22	Zisk nebo ztráta za úč.období z mimoř.činnosti před zdaněním					
23	Daň z příjmu	32.	60		60	
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		1 136		1 136	-1 524

Sestaveno dne:	24.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Jana Uhrová	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec



Subjekt: DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno
Identifikační číslo: 05670047
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a
fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

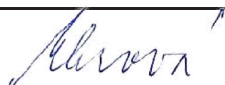
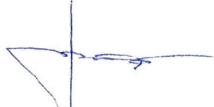
Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018
Rozhodné období: 1.1.2018 - 31.12.2018

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
1	Poskytnuté přísliby a záruky			
2	Poskytnuté zástavy			
3	Pohledávky ze spotových operací			
4	Pohledávky z pevných termínových operací			
5	Pohledávky z opcí			
6	Odepsané pohledávky			
7	Hodnoty předané do úschovy, do správy a k uložení			
8	Hodnoty předané k obhospodařování	34.	89 632	12 803
9	Přijaté přísliby a záruky			
10	Přijaté zástavy a zajištění			
11	Závazky ze spotových operací			
12	Závazky z pevných termínových operací			
13	Závazky z opcí			
14	Hodnoty převzaté do úschovy, do správy a k uložení			
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování			

Sestaveno dne:	24.4.2019	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Jana Uhrová	Mgr. Robert Robek pověřený zmocněnec 



Subjekt: DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Praha 8 - Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, PSČ 18600

Identifikační číslo: 05670047

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

Okamžik sestavení účetní závěrky: 31. prosinec 2018

Rozhodné období: 1.1.2018 - 31.12.2018

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 31.12.2018

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 30.12.2016	0	0	0	0	0	0	0	0
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-1 524	-1 524
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	100	0	0	0	10 550	0	0	10 650
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2017	100	0	0	0	10 550	0	-1 524	9 126
Počáteční stav k 1.1.2018	100	0	0	0	10 550	0	-1 524	9 126
Změny účetních metod	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravy zásadních chyb	0	0	0	0	0	0	0	0
Kursově rozdíly a oceňovací rozdíly nezahnuté do HV	0	0	0	0	0	7 316	0	7 316
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	1 136	1 136
Podíly na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0	0	0
Emise akcií	0	0	0	0	30 500	0	0	30 500
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákupy vlastních akcií	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	400	0	0	400
Zůstatek k 31.12.2018	100	0	0	0	41 450	7 316	-388	48 478

Sestaveno dne:

24.4.2019

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Mgr. Robert Robek

Sestavil:

Jana Uhrová

pověřený zmocněnec



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („Investiční Fond“ nebo „Fond“ nebo „Společnost“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Investiční fond byl dne 14. 12. 2016 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky podle § 597 písm. a) ZISIF. Investiční Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 12. 2016.

Předmět podnikání společnosti

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

Obhospodařovatelem Investičního fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Investičního fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od 5. 1. 2017 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241. AVANT investiční společnost, a.s. byla na základě rozhodnutí zakladatelů Investičního fondu ze dne 5.1.2017 jmenována individuálním statutárním orgánem Investičního fondu, tj. Investiční fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Název Fondu: DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Sídlo: Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno

IČ: 056 70 047

Základní kapitál: 100 tis. Kč

Akcie: 100 000 ks kusová akcie na jméno v listinné podobě

K převodu zakladatelských akcií je nezbytný souhlas statutárního ředitele společnosti.

Statutární orgán – představenstvo a dozorčí rada k 31. prosinci 2018:

Statutární orgán - představenstvo:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	od 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec	od 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Ing. Ondřej Pieran CFA pověřený zmocněnec	od 23. 8. 2018

Společnost zastupuje představenstvo, které je jednočlenné. Je-li členem představenstva právnická osoba, určí pověřeného zmocněnce, který bude člena představenstva a tím i společnost zastupovat. Každý pověřený zmocněnec zastupuje společnost samostatně.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady PhDr. Tomáš Vavřík od 23. 8. 2018

Změny provedené v obchodním rejstříku v roce 2018:

Statutární ředitel	AVANT investiční společnost, a.s., IČ 275 90 241	vymazáno 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Mgr. Robert Robek, pověřený zmocněnec	vymazáno 23. 8. 2018
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Zdeněk Hauzer pověřený zmocněnec	vymazáno 23. 8. 2018

K 31. 12. 2018 byl vlastníkem společnosti Tomáš Vavřík (100 % akcií).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

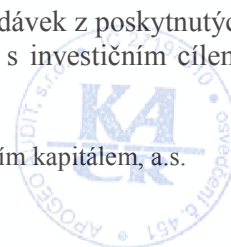
Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi s účinností od 1. 1. 2003, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitost – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů jakožto aktiva dlouhodobě překonávající výnosy z bankovních vkladů, s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičním cílem strategií uvedenou v dle předchozí větě dále re-investována.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, uzavřené dne 18. 1. 2017 (dále jen „depozitář“).

V průběhu účetního období Fond podnikal v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Tato účetní závěrka je řádná za účetní období 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 (dále též „účetní období“).

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

(b) Dluhové cenné papíry, akcie, podílové listy a ostatní podíly

Dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry a akcie včetně podílových listů a ostatních podílů jsou klasifikovány podle záměru Fondu do portfolia:

- a) cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů,
- b) realizovatelných cenných papírů,
- c) cenných papírů držných do splatnosti,
- d) dluhových cenných papírů pořízených v primárních emisích neurčených k obchodování.

Do portfolia do splatnosti mohou být zařazeny pouze dluhové cenné papíry.

Při pořízení jsou dluhopisy a jiné dluhové cenné papíry účtovány v pořizovací ceně zahrnující poměrnou část diskontu nebo ážia. Akcie, podílové listy a ostatní podíly jsou účtovány v pořizovací ceně.

Následně jsou dluhové cenné papíry a akcie, podílové listy a ostatní podíly držené v portfoliu Fondu oceňovány reálnou hodnotou.

Reálná hodnota používaná pro ocenění cenných papírů se stanoví jako tržní cena vyhlášená ke dni stanovení reálné hodnoty, pokud společnost prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat.

DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

V případě veřejně obchodovaných dluhových cenných papírů a majetkových cenných papírů jsou reálné hodnoty rovny cenám dosaženým na veřejném trhu zemí OECD, pokud jsou zároveň splněny požadavky na likviditu cenných papírů.

Není-li možné stanovit reálnou hodnotou jako tržní cenu (např. společnost neprokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat), reálná hodnota se stanoví jako upravená hodnota cenného papíru.

Upravená hodnota cenného papíru se rovná míře účasti na vlastním kapitálu společnosti, pokud se jedná o akcie, míře účasti na vlastním kapitálu podílového Fondu, pokud se jedná o podílové listy a současně hodnotě cenného papíru, pokud se jedná o dluhové cenné papíry.

K dluhovým cenným papírům drženým do splatnosti se tvoří opravné položky. Opravné položky k těmto cenným papírům jsou tvořeny v částce, která odráží pouze změnu rizikovitosti emitenta, nikoliv změny bezrizikových úrokových sazeb, a to podle jednotlivých cenných papírů.

(c) Majetek jako Investiční příležitost

ca) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 60 tis. Kč. Oceňuje se v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

cb) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek je tvořen stanovenými majetkovými položkami s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. Majetek vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku nad 40 tis. Kč zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

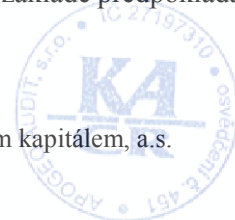
Samostatné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 40 tis. Kč.

Opravné položky vyjadřují dočasné snížení hodnoty aktiva.

Úroky z úvěrů a půjček přijatých na pořízení dlouhodobého hmotného majetku jsou součástí finančních nákladů a nezvyšují pořizovací cenu majetku.

Způsob sestavení odpisového plánu:

V případě, že majetek není oceňován reálnou hodnotou, je jeho netto hodnota postupně snižována odpisy. Odpisy jsou vypočteny z ceny, ve které je majetek oceněn v účetnictví, a to na základě předpokládané doby životnosti.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Dlouhodobý nehmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku, nejdéle do 60 měsíců.

Nehmotný majetek v ocenění do 60 tis. Kč a dobou použitelnosti delší než 1 rok je evidován jako drobný (jiný) dlouhodobý nehmotný majetek a je odepisován rovnoměrně do nákladů po dobu 24 měsíců od data pořízení.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti jednotlivých položek majetku.

Konkrétně pak dlouhodobý hmotný majetek v ocenění převyšujícím 40 tis. Kč je odepisován rovnoměrnými měsíčními odpisy do nákladů po dobu 36 měsíců.

cc) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako možná Investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem dlouhodobého kapitálového zhodnocení.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.

Fond může na základě investiční strategie určené svým statutem investovat do aktiv následujícího druhu:

- Nemovitost za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení
- Nemovitost za účelem dosažení zisku z pronájmu nebo prodeje
- Pohledávek, zápůjček a úvěru za účelem dosažení úrokového výnosu

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- Je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti
- Náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné

Počáteční ocenění

Investice se prvotně ocení na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s pořízením.

Následné oceňování

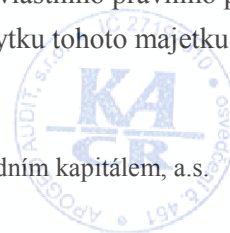
Následné oceňování je provedeno:

- K rozvahovému dni
- Z důvodu trvalého snížení hodnoty

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku a dále dle Vyhlášky 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu.

Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Fond pro určení reálné hodnoty majetku využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty majetku podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena majetku.

(d) Ostatní aktiva

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek, které jsou po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávek za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo, nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

(e) Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky, která je po splatnosti

- a) ne déle než 90 dní, se sníží o 10 %,
- b) déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní, se sníží o 30 %,
- c) déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní, se sníží o 66 %,
- d) déle než 360 dní, se sníží o 100 %.

Základ pro stanovení reálné hodnoty pohledávky za dlužníkem se sníží o 100 %, jestliže proti dlužníkovi bylo zahájeno insolvenční řízení, které dosud neskončilo nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek jeho majetku, anebo byla vydána obdobná rozhodnutí podle zahraničního práva.

Pokud lze důvodně předpokládat, že hodnota pohledávky stanovená postupem výše neodpovídá ceně, za kterou lze předmětný majetek s vynaložením odborné péče zpeněžit, stanoví administrátor hodnotu takového majetku způsobem, který ve smyslu mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie podává věrný a poctivý obraz o jeho reálné hodnotě.

(f) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady fond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví fondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

(g) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu mimořádné účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

(h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

(j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod.

Společnost patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými investicemi do nemovitostí, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie, případně v jejím sousedství.

3. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

4. ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z úroků		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	2 709	336
z dluhových cenných papírů	0	0
ostatní	0	0
Náklady na úroky		
z vkladů	0	0
z úvěrů a zápůjček	-69	0
z dluhových cenných papírů	-156	-132
ostatní	0	0
Čistý úrokový výnos	2 484	204

Fond realizoval ve sledovaném období výnosy z úroků z titulu poskytnutých úvěrů, půjček a zápůjček. Vykázané nákladové úroky souvisely s emitovanými a prodanými dluhopisy a dále úroky z přijatého úvěru. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

5. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2018	2017
Výnosy z poplatků a provizí		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	56
za zprostředkovatelskou činnost	0	0
ostatní	15	0
Náklady na poplatky a provize		
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelskou činnost	-25	-50
ostatní	-17	-10
Celkem	-27	-4

Náklady na poplatky a provize ostatní, jsou ve sledovaném období tvořeny především bankovními poplatky ve výši 12 tis. Kč. Náklady z provizí za zprostředkovatelskou činnost představují odměnu za prostředkování kontaktů o potenciálních zájemcích o dluhopisy. Výnosy z poplatků z operací s cennými papíry tvoří vstupní poplatky investorů. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

6. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2018	2017
Zisk/ztráta z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou	0	0
Zisk/ztráta z derivátových operací	0	0
Zisk/ztráta z devizových operací	0	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	200	0
Celkem	200	0

DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Fond evidoval ve sledovaném období zisk z prodeje majetkové účasti ve výši 200 tis. Kč. Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

7. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY A VÝNOSY

tis. Kč	2018	2017
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	-10
Celkem	0	-10

Fond ve sledovaném období nevykazoval ostatní provozní výnosy.

8. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond evidoval v této účetní závěrce za sledované účetní období tyto správní náklady:

Správní náklady

tis. Kč	2018	2017
Náklady na daňové poradenství	0	0
Právní a notářské služby	176	65
Odměna za výkon funkce	729	715
Služby depozitáře	363	363
Ostatní správní náklady	193	571
Celkem	1 461	1 714

Jedná se o položky vztahující se k investiční činnosti fondu.

Odměna za obhospodařování majetku Fondu společností AVANT investiční společnost, a.s., činila za předmětné účetní období celkem 729 tis. Kč.

Fond neměl v účetním období zaměstnance. Ředitel správy majetku je zaměstnancem AVANT investiční společnost, a.s. individuálního statutárního orgánu akciové společnosti, který současně vykonává funkci obhospodařovatele fondu.

V souladu s depozitářskou smlouvou, kterou za účetní období vykonávala Československá obchodní banka, a.s. platil Fond poplatek, který činil 25 tis. Kč a příslušná výše DPH, za každý započatý měsíc její platnosti. Celkové náklady Fondu na činnost depozitáře činily za účetní období částku 363 tis. Kč.

Jako ostatní správní náklady jsou vykázány především náklady na auditorské služby ve výši 72 tis. Kč, a ostatní správní náklady.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 056 70 047****Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

Mzdy a odměny zaměstnanců

tis. Kč	2018	2017
Mzdy a odměny placené členům představenstva	0	0
Mzdy a odměny placené dozorčí radě	0	0
Ostatní mzdy a odměny zaměstnanců	0	0
Sociální a zdravotní pojištění	0	0
Ostatní sociální náklady	0	0
Celkem	0	0

Průměrný počet zaměstnanců

	k 31.12.2018
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0
- z toho řídicích pracovníků	0
Celkem	0

Fond neměl v účetním období zaměstnance.

9. PŮJČKY A ÚVĚRY POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10. MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY A NÁKLADY

Mimořádné náklady a výnosy Fond neevidoval.

11. POKLADNA

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Pokladna	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném období neevidoval pokladnu.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 056 70 047****Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

12. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Zůstatky na běžných účtech – investiční	16 180	1 962
Zůstatky na kapitálových účtech – neinvestiční	100	100
Termínované vklady	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	16 280	2 062

Fond evidoval ve sledovaném období pohledávky za bankami (zůstatky na účtech).

13. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Poskytnuté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	10 859	9 886
Splatné nad 5 let	25 092	0
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	35 951	9 886

Největší pohledávky z titulu poskytnutých úvěrů:

Dlužník	Poskytnutý úvěr	Úrok	Celkem
Domoplan - Apartmány Filipovice s.r.o.	9 550	909	10 459
Domoplan - Bytový dům Žižkova s.r.o.	8 528	794	9 322
Domoplan Rezidence Starý Pivovar s.r.o.	14 428	1 342	15 770
Celkem:	32 506	3 045	35 551

14. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Držené do splatnosti	0	0
Realizovatelné	0	0
Opravné položky k dluhopisům držených do splatnosti	0	0
Celkem	0	0

Fond neevidoval ve sledovaném období nakoupené dluhové cenné papíry.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 056 70 047****Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

15. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	K 31.12.2018	k 31.12.2017
Akcie oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů	0	0
Akcie realizovatelné	0	0
Poukázky na akcie	0	0
Zatímní listy	0	0
Podílové listy	0	0
Ostatní podíly	33 201	0
Celkem	33 201	0

Fond vlastnil k 31. 12. 2018 podíly ve dvou společnostech. Všechny působí v České republice. Přehled rozhodujícího vlivu k 31. 12. 2018, v tis. Kč:

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
12.11.2018	04303202	Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o.	100%	4 500	5 710	10 210
31.10.2018	03856658	Hotel Stará Pošta, s.r.o.	100%	21 000	1 991	22 991
Celkem				25 500	7 701	33 201

16. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý nehmotný majetek.

17. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Fond neevidoval ve sledovaném období dlouhodobý hmotný majetek.

18. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Pohledávky za odběrateli	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	855
Odložená daňová pohledávka	0	0
Dohadné položky aktivní	0	0
Kladná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	4 200	0
Celkem	4 200	855

Fond ve sledovaném období evidoval 4 200 tis. Kč jako pohledávku z prodeje obchodního podílu.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 056 70 047****Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

19. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném období neevidoval náklady a příjmy příštího období.

20. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	0	0

Fond ve sledovaném období neevidoval závazky vůči bankám.

21. ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Přijaté úvěry a zápůjčky		
z toho:		
Splatné na požádání	0	0
Splatné do 1 roku	0	0
Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	69	0
Celkem	69	0

Fond ve sledovaném období evidoval úrok ve výši 69 tis. Kč k již splacenému úvěru.

22. ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Emitované dluhové cenné papíry	3 432	3 432
Ostatní závazky z dluhových cenných papírů	0	0
Hypoteční zástavní listy	0	0
Směnky	0	0
Celkem	3 432	3 432



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

Fond ve sledovaném období evidoval závazky z vlastní emise dluhových cenných papírů ve výši 3 432 tis. Kč.

Fond evidoval ve sledovaném období 2 typy dluhopisů. Jedná se o DOMO.LIST01 5,00/22 a DOMO.LIST02 4,50/20.

Dluhopisy DOMO.LIST01 5,00/22 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 5 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2018 činí 1 550 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 50 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 77 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 10. 2. 2022.

Dluhopisy DOMO.LIST02 4,50/20 jsou na základě emisních podmínek úročeny sazbou 4,50 % p. a. Celková jmenovitá hodnota k 31. 12. 2018 činí 1 750 tis. Kč (jmenovitá hodnota každého dluhopisu činí 50 tis. Kč). Alikvotní úrokový výnos za sledované účetní období činí 79 tis. Kč. Dluhopisy jsou splatné 10.3.2020.

23. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Závazky za dodavateli	106	172
Přijaté zálohy	0	0
Závazky vůči akcionářům	36 956	0
Závazky vůči státnímu rozpočtu	0	0
Odložený daňový závazek	385	0
Dohadné položky pasivní	146	73
Závazky z obchodování s cennými papíry	0	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0
Ostatní	0	0
Celkem	37 593	245

Fond k 31. 12. 2018 nevykazoval žádné závazky po splatnosti.

Závazky vůči akcionářům tvoří závazek z upsání investičních akcií ve výši 20 000 tis. Kč a závazky z postoupených pohledávek ve výši 16 956 tis. Kč

Dohadné položky pasivní představují k 31. 12. 2018 dohadné položky na auditorské služby ve výši 43 tis. Kč, depozitáře ve výši 30 tis. Kč a umístění sídla ve výši 54 tis. Kč a náklady na provize ve výši 15 tis. Kč.

24. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
Celkem	0	0

Fond k 31. 12. 2018 nevykazoval žádné výnosy příštích období ani výdaje příštích období.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

25. REZERVY A OPRAVNÉ POLOŽKY

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Rezerva na opravy majetku	0	0
Rezerva na daně	60	0
Rezervy na rizika a ztráty	0	0
Rezervy ostatní	0	0
Opravné položky k pohledávkám ke třetím osobám	0	0
Celkem	60	0

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval odpis pohledávek.

26. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval žádné podřízené závazky.

27. ZÁVAZKY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

Fond ve sledovaném účetním období nevidoval závazky kryté zástavním právem.

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY

Fond ve sledovaném účetním období vydal zakladatelské akcie v počtu kusů 100 000 ks o jmenovité hodnotě 1,- Kč. K 31. 12. 2018 vykazoval Fond základní kapitál ve výši 100 tis. Kč. Zapsaný základní kapitál je splacený v plné výši.

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Vydávání investičních akcií fondu bylo zahájeno na základě veřejných výzev ze dne 23. 1. 2017, 18.12.2017 a 19.3.2018. K prvnímu úpisu investičních akcií došlo dne 2. 2. 2017. Fond k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 41 450 tis. Kč.

Počet vydaných akcií typu PIA	1 484 639 ks
Počet vydaných akcií typu VIA	179 163 936 ks

29. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ, REZERVNÍ FONDY A OSTATNÍ FONDY ZE ZISKU

Fond ve sledovaném období vykázal zisk ve výši 1 136 tis. Kč. Fond eviduje neuhrazenou ztrátu z předchozího období ve výši 1 524 tis. Kč.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**IČO: 056 70 047****Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018**

(v celých tis. Kč)

30. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

V tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	100	0	10 550	0	-1 524	9 126
Kurové rozdíly a oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	0	7 316	0	7 316
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	1 136	1 136
Emise akcií	0	0	30 500	0	0	30 900
Ostatní (příplatek do KF)			400			
Zůstatek k 31. 12. 2018	100	0	41 450	7 316	-388	48 478

31. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

Fond eviduje oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů na reálnou hodnotu ve výši 7 701 tis. Kč. Z oceňovacích rozdílu byl vypočten odložený daňový závazek ve výši 385 tis. Kč.

32. SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2018	2017
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	1 195	-1 524
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitelné náklady	6	10
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	1 202	-1 514
Daň vypočtená při použití sazby 5%	60	0

33. ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Ve sledovaném účetním období eviduje fond odložený daňový závazek z oceňovacích rozdílu podílů ve výši 385 tis. Kč.

34. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Aktiva	89 632	12 803
Celkem	89 632	12 803

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



35. IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Fondu.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu

Emitent investičního nástroje v majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako mírné.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Fondu nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Fond z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

K datu vytvoření řádné účetní uzávěrky fond disponoval dostatečnou likviditou.

Riziko vypořádání

Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá majetkové hodnoty ve stanovené lhůtě.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování)

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy (nebo jiného opatrování) může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo v jiném opatrování majetek Fondu.

Ve sledovaném období neměl Fond žádný majetek svěřen do úschovy (nebo jiného opatrování) jiné osobě, toto riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko zrušení Fondu

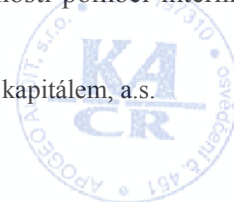
Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Fondu;
- ii. odnětí povolení k činnosti Fondu, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Fondu vlastní kapitál Fondu nedosáhl výše 1 250 000 EUR; resp. v případě, že Fond má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

Česká národní banka odejme povolení k činnosti Fondu, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Fondu nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Fond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře

Rozsah kontroly Fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Kontrolou, zda výpočet aktuální hodnoty akcie Fondu, zda použití výnosu z majetku Fondu, zda nabývání a zcizování majetku Fondu a zda postup při oceňování majetku Fondu jsou v souladu se Zákonem a tímto Statutem, jakož i kontrolou, zda pokyny oprávněné osoby nejsou v rozporu se Zákonem nebo tímto Statutem, není pověřen depozitář. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo Investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.



DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

IČO: 056 70 047

Příloha řádné účetní závěrky za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

(v celých tis. Kč)

V důsledku omezení kontrolní činnosti depozitáře bylo toto riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

36. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Pan PhDr. Tomáš Vavřík postoupil na Fond pohledávky v celkové výši 23 356 tis. Kč. Fondu z této operace vznikl závazek ke dni 31. 12. 2018 ve výši 16 956 tis. Kč. Pan PhDr. Tomáš Vavřík investoval v účetním období do investičních akcií Fondu celkovou částku 30 500 tis. Kč a poskytl příspěvek do kapitálových fondů ve výši 400 tis. Kč. Z tohoto titulu vznikla Fondu pohledávka v celkové výši 30 900 tis. Kč. Pan PhDr. Tomáš Vavřík uhradil převodem na bankovní účet 1 000 tis. Kč, zbylá část pohledávky ve výši 29 900 tis. Kč byla uhrazena zápočtem s evidovaným závazkem ve stejné výši.

Fond má za panem PhDr. Tomášem Vavříkem pohledávku z prodeje obchodního podílu ve výši 4 200 tis. Kč.

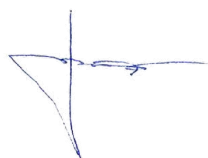
37. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nedošlo k významným událostem, které by měly vliv na účetní závěrku Fondu.

38. OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném účetním období neproběhly žádné opravy minulých let.

Sestaveno dne: 24. 4. 2019



.....
Mgr. Robert Robek
pověřený zmocněnec



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



Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

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

Osoba ovládaná

Název fondu: **DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČO: **056 70 047**

Sídlo: **Údolní 326/11, Brno-město, 602 00 Brno**

1.1. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **PhDr. Tomáš Vavřík**

Datum narození: **8. 6. 1975**

Bytem: **Kopečná 999/33, Staré Brno, 602 00 Brno**

Způsob ovládání: **přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou, se vztahem k ovládané osobě

1.1.1. Osoby ovládané ovládanou osobou

Společnost	IČ	Podíl
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	4303202	100%
Hotel Stará Pošta, s.r.o.	3856658	100%

1.1.2. Osoby ovládané ovládající osobou se vztahem k ovládané osobě

Společnost	IČ	Podíl
DOMOPLAN, a.s.	051 01 077	100%
SKIPARK Filipovice, s.r.o.	278 12 677	67%
DOMOPLAN - Bytový dům Pixel, s.r.o.	027 05 222	100%
DOMOPLAN - Filipovické louky, s.r.o.	048 76 172	100%
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	026 79 663	100%
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	029 07 496	100%
DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o.	028 90 763	100%



1.2 Způsob propojení

Osoby uvedené v odstavci 1.1.2. jsou ovládány prostřednictvím rozhodnutí jediného společníka, který je současně jejich statutárním orgánem.

Společnost DOMOPLAN a.s. je dodavatelem společností DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. a Hotel Stará Pošta, s.r.o. v oblasti projektového řízení a je klíčovou osobou zodpovědnou za úspěšnou realizaci projektů těchto společností. Oblasti činností, které v rámci projektového řízení plně zajišťuje:

1. Konzultace v realitní činnosti.
2. Cenový management.
3. Projektový management.
4. Inženýrská činnost.
5. Management stavby.
6. Technický dozor stavebníka.
7. Koordinátor BOZP.
8. Realitní činnost.
9. Due dilligence.
10. Konzultace ve stavebnictví.
11. Property management, facility servis.
12. Reklamní činnost.
13. Back office.
14. Užívání, pronájem.

Společnost SKIPARK Filipovice podniká ve stejné obci, v jaké své projekty realizují společnosti DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. a Hotel Stará Pošta, s.r.o., vlastněné fondem.

Společnosti DOMOPLAN - Apartmány Lesní stráně, s.r.o., DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o., DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o., DOMOPLAN - Bytový dům Pixel, s.r.o. a DOMOPLAN - Filipovické louky, s.r.o. jsou společnostmi, jejichž podnikatelská činnost je v souladu s investiční strategií fondu a je pravděpodobné, že se stanou předmětem akvizice ze strany fondu.

2) Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Dne 23.3.2018 uzavřela osoba ovládající (postupitel) s osobou ovládanou (postupník) smlouvu o postoupení pohledávek, na základě které osoba ovládající postoupila osobě ovládané pohledávky vůči společnosti **DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova**, s.r.o.. Ovládaná osoba následně uzavřela se společností DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o. smlouvu o úvěru, která pohledávku refinancovala.

Dne 23.3.2018 uzavřela osoba ovládající (postupitel) s osobou ovládanou (postupník) smlouvu o postoupení pohledávek, na základě které osoba ovládající postoupila osobě ovládané pohledávky vůči společnosti **DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar**, s.r.o.. Ovládaná osoba následně uzavřela se společností DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o. smlouvu o úvěru, která pohledávku refinancovala.

Dne 23.3.2018 uzavřela osoba ovládající (vkladatel) s osobou ovládanou (nabyvatel) smlouvu o vkladu podílu, na základě které osoba ovládající převedla osobě ovládané svůj podíl ve výši 100% ve společnosti **DOMOPLAN - Bytový dům Domino** s.r.o., do výlučného vlastnictví nabyvatele. Převod podílu byl formou nepeněžitého vkladu proti úpisu výkonnostních investičních akcií.



Dne 27.8.2018 uzavřela osoba ovládaná (podřízený věřitel/zapůjčitel) se společností **DOMOPLAN – Apartmány Filipovice s.r.o.** (dlužník) a bankou Equa bank a.s. (banka/věřitel) smlouvu o podřízení pohledávek na základě které je osoba ovládaná povinna podřídit veškeré své existující a budoucí pohledávky za dlužníkem bance.

Dne 31.10.2018 uzavřela osoba ovládající (investor) s osobou ovládanou (fond) smlouvu o vkladu a výměně podílu, na základě které osoba ovládající převedla osobě ovládané svůj podíl ve výši 100% ve společnosti **DOMOPLAN – Apartmány Filipovice, s.r.o.** do výlučného vlastnictví nabyvatele. Převod podílu byl formou nepeněžitého vkladu proti úpisu výkonnostních investičních akcií.

Dne 31.10.2018 uzavřela osoba ovládající (investor) s osobou ovládanou (fond) smlouvu o vkladu a výměně podílu, na základě které osoba ovládající převedla osobě ovládané svůj podíl ve výši 100% ve společnosti **Hotel Stará Pošta, s.r.o.** do výlučného vlastnictví nabyvatele. Převod podílu byl formou nepeněžitého vkladu proti úpisu výkonnostních investičních akcií.

Dne 29.11.2018 uzavřela osoba ovládaná (převodce) s osobou ovládající (nabyvatel) smlouvu o převodu podílu, na základě které osoba ovládající převedla osobě ovládané svůj podíl ve výši 100% ve společnosti **DOMOPLAN - Bytový dům Domino s.r.o.**, do výlučného vlastnictví nabyvatele. Převod podílu byl úplatný.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek	31.5.2017	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o úvěru	31.5.2017	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	31.5.2017	X	X
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek	23.3.2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23.3.2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23.3.2018	X	X
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek	23.3.2018	Kupní cena	Pohledávka
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o úvěru	23.3.2018	Úvěr	Úrok
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	Smlouva o započtení pohledávek	23.3.2018	X	X
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu podílu	23.3.2018	Výkonnostní investiční akcie	Podíl
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o. Equa bank a.s.	Smlouva o podřízení pohledávek	27.8.2018	Podřízení pohledávky	X
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o postoupení pohledávek	20.9.2018	Kupní cena	Pohledávka
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku do fondového kapitálu	20.9.2018	X	Příplatek
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o započtení	20.9.2018	X	X
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu	31.10.2018	Výkonnostní investiční akcie	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o vkladu a výměně podílu	31.10.2018	Výkonnostní investiční akcie	Podíl
PhDr. Tomáš Vavřík	Smlouva o převodu podílu	29.11.2018	Podíl	Kupní cena



Úvěry poskytnuté fondem ovládaným osobám

Společnost	Jistina	Datum uzavření
DOMOPLAN - Apartmány Filipovice, s.r.o.	9 550 000,- Kč	31.5.2017

Úvěry poskytnuté fondem osobám ovládaným zakladatelem fondu

Společnost	Jistina	Datum uzavření
DOMOPLAN - Bytový dům Žižkova, s.r.o.	8 528 000 Kč	23.3.2018
DOMOPLAN - Rezidence Starý pivovar, s.r.o.	14 428 000 Kč	23.3.2018

4) Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK žádná újma.

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

Ovládající osoba je pro úspěšný rozvoj fondu osobou klíčovou, která se, prostřednictvím společnosti DOMOPLAN a.s., podílí na projektovém řízení investičních projektů realizovaných fondem a podílí se také na výběru nových investičních příležitostí, jejichž návrhy předkládá obhospodařovateli fondu.

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF.

Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

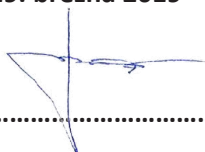
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního ředitele ovládané osoby nebo které si statutární ředitel ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu řediteli ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: **Mgr. Robert Robek**

Funkce: **Zmocněnec statutárního orgánu**

Dne: **29. března 2019**

Podpis:




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

Identifikace majetku	Požizovací hodnota / jistina [v tis. CZK]	Reálná hodnota k 31. 12. 2018 [v tis. CZK]
Zůstatky na běžných účtech + termínované vklady	16 280	16 280
100% obchodní podíl ve firmě Domoplan - Apartmány Filipovice, s.r.o.	4 500	10 210
100% obchodní podíl ve firmě Hotel Stará Pošta, s.r.o.	21 000	22 991
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru Domoplan - Apartmány Filipovice s.r.o.	9 550	10 459
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru Domoplan - Bytový dům Žižkova s.r.o.	8 528	9 321
Pohledávka z titulu poskytnutého úvěru Domoplan Rezidence Starý Pivovar s r.o.	14 428	15 770
Pohledávka z prodeje obchodního podílu ve společnosti DOMOPLAN - Bytový dům Domino s.r.o.	4 200	4 200

