DOMOPLAN SICAV, a.s.

Informace o plnění závazků ke dni 30.6.2022 plynoucích z dluhopisového prospektu ze dne 20.9.2020

Bod emisních podmínek 4.4.2.1.

Emitent řádně vyplácí výnos a jmenovitou hodnotu dle emisních podmínek jednotlivých dluhopisových emisí, které jsou součástí dluhopisového programu.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.2.

Z posudku, který si emitent nechal vyhotovit od analytické společnosti Comsense analytics ze dne 25.10.2022 vyplývá následující:

Hodnota finančního majetku DOMOPLAN SICAV v SPV společnostech

Hodnota k 30.6.2022, tis CZK

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

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

Celková hodnota majetkových podílů DOMOPLAN SICAV byla stanovena na 872,006 milionů korun.

Celková hodnota pohledávek DOMOPLAN SICAV za ostatními společnostmi činí 1,077 miliardy korun.

Celková expozice v ostatních společnostech DOMOPLAN SICAV je tak 1,949 mld. korun.

K 30.6.2022 se tržně zpeněžitelný majetek emitenta skládal z

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

Celkem tržní hodnota majetku = 2 152,264 milionu korun

Cizí zdroje DOMPLAN SICAV k 30.6.2022 činily:

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

Celkem dluhy = 393,698 milionu korun

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

Konsolidovaný pohled na finanční pozici

Celková hodnota majetku v SPV:	2 020,790 milionu korun
Finanční majetek DOMOPLAN-investiční 7	0,002 milionu korun
Finanční majetek DOMOPLAN-investiční 12	0,001 milionu korun
Pohledávka DOMOPLAN SICAV za DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV	259,823 milionu korun
Majetková účast DOMOPLAN SICAV v Bohunická Brána SICAV	62,082 milionu korun
Hotovost DOMOPLAN SICAV	97,397 milionu korun
Ostatní aktiva DOMOPLAN SICAV	105,818 milionu korun
Celkem tržní hodnota majetku konsolidovaně:	2 545,913 milionu korun
Celková hodnota dluhů SPV mimo DOMOPLAN SICAV:	514,607 milionu korun
Dluhy DOMOPLAN SICAV:	393,698 milionu korun
Celkem dluhy konsolidovaně:	908,305 milionu korun
Dluhy/Tržní hodnota majetku konsolidovaně:	**35,68 %**
Povolená hodnota dle 4.4.2.2. Emisních podmínek z 22.9.2020:	80,00 %

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.3.

Nedošlo ke změně ovládajících osob emitenta.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.4.

Z výroční zprávy Emitenta za rok 2021 vyplývá, že NAV fondu je z 56 % přiřazeno investorům do prioritních investičních akcií a 44 % do výkonnostních investičních akcií. Závazek plynoucí z bodu 4.4.2.4. říká, že podíl výkonnostních investičních akcií nesmí klesnou pod poměr 0,2 vůči prioritních investičním akciím. K 31.12.2021 byl tento poměr 0,78.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.5.

Všechny nemovitostní SPV vlastněné emitentem vlastní přímo či skrze dceřinou společnost nemovitosti

Všechny nemovitostní SPV společnosti dodržují poměr maximálního zadlužení do 80 % realizačních nákladů projektů

Očekávané výnosové procento (IRR) je u všech společností kalkulováno na hodnotu vyšší než 10 % na veškeré zdroje SPV společností realizujících projekt.

Očekávané výnosové procento (IRR) je u všech společností kalkulováno na hodnotu vyšší než 12 % na zdroje poskytnuté emitentem SPV společností realizujících projekt.

Hodnoty IRR, na základě kterých byly projekty Emitenta schváleny, k 30.6.2022

Projekt	IRR veškeré zdroje	IRR zdroje emitent
Pekárenský dvůr	21,38%	29,93%
Bratislavská	27,45%	40,52%
Bukovka	13,65%	23,68%
Lesní stráně	12,66%	17,86%
Nová Líšeň	23,08%	49,42%
Mariánská cesta	10,56%	17,32%
Starý pivovar	15,57%	20,68%
Stará pošta	15,79%	19,23%
Příční 12	20,42%	24,02%
Příční 14	20,27%	26,86%
Žižkova	13,23%	16,34%
Rezidence Stará	23,88%	23,88%

Emitent v případě projektu Rezidence Stará vzhledem k situaci na trhu bankovních úvěrů projekt schválil na předpokladu, že nebude využívat pákového efektu na úrovni projektového SPV, protože IRR požadované na zdroje emitenta je ve vyšší hodnotě, než je požadovaných 12 %. Proto byl projekt schválen na stejném očekávaném IRR u veškerých použitých zdrojů projektu i zdrojů poskytnutých emitentem (oba 23,88 %).

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.6.

Emitent využívá jako auditora společnost ze seznamu renomovaných auditorů vyjmenovaných v tomto bodě emisních podmínek.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.7.

Emitent k 30.6.2022 vlastnil nemovitosti prostřednictvím společností:

DOMOPLAN – Pekárenský dvůr, s.r.o., IČ 04345568, LV 225, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o., IČ 03629635, LV 1480, katastrální území Mlýnický dvůr

DOMOPLAN – Apartmány Lesní stráně, s.r.o., IČ 02890763, LV 231, katastrální území Ostružná

DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o., IČ 27666999, LV 13073, katastrální území Líšeň

DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., IČ 01862600, LV 9274, katastrální území Brandýs nad Labem

DOMOPLAN – Rezidence Starý pivovar, s.r.o., IČ 02907496, LV 3786, katastrální území Královo Pole

Hotel Stará Pošta, s.r.o., IČ 03856658, LV 60, katastrální území Domašov u Jeseníka

DOMOPLAN – Rezidence Příční 12, s.r.o., IČ 15546071, LV 241, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Rezidence Příční, s.r.o., IČ 01592653, LV 3799, katastrální území Zábrdovice

DOMOPLAN – Bytový dům Žižkova, s.r.o., IČ 02679663, LV 836, katastrální území Veveří

DOMOPLAN - Rezidence Stará, s.r.o., IČ: 04876172, LV 130 katastrální území Zábrdovice

Tržní hodnota vlastněných nemovitostí emitentem k 31.12.2021 stanovená analytickou společností Comsense analytics:

Projekt	Trh pozemek	Uhrazené náklady	Hodnota majetku
Pekárenský dvůr	317 311	234 685	551 996
Bratislavská	22 387		22 387
Bukovka	31 153	6 326	37 479
Lesní stráně	17 460	16 808	34 268
Nová Líšeň	10 486	3 582	14 068
Mariánská cesta	583 370	63 186	646 556
Starý pivovar	77 598	44 032	121 630
Stará pošta	47 720	8 984	56 704
Příční 12	47 002	6 806	53 808
Příční 14	52 620	9 915	62 535
Žižkova	89 703	24 466	114 169
Rezidence Stará	95 416	2 963	98 379
Celkem	**1 392 227**	**421 753**	**1 813 980**

Tis CZK

Aktuální stav projektů z hlediska fáze:

Projekt	Fáze projekt	Basic rate	Fáze	Lokalita	Lokalita	Typ plochy
Pekárenský dvůr	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Bratislavská	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Bukovka	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Lesní stráně	E výstavba	15,00%	1,25%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Nová Líšeň	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Mariánská cesta	E výstavba	15,00%	1,25%	E Středočeský kraj	1,50%	A Čistě rezidenční
Starý pivovar	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Stará pošta	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány
Příční 12	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Příční 14	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Žižkova	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční
Rezidence Stará	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční

S SP – se stavebním povolením

Bez SP – bez stavebního povolení, s platným územním rozhodnutím o umístění stavby

Výstavba – probíhající výstavba, s platným stavebním povolením

Očekávané termíny kolaudace a prodeje projektů

Projekt	Očekávaný termín kolaudace
Pekárenský dvůr	Q2 2024
Bratislavská	Q2 2024
Bukovka	Q3 2025
Lesní stráně	Q3 2024
Nová Líšeň	Q1 2024
Mariánská cesta	Q1 2025
Starý pivovar	Q4 2023
Stará pošta	Q1 2025
Příční 12	Q1 2025
Příční 14	Q1 2025
Žižkova	Q2 2025
Rezidence Stará	Q1 2026

Projekt	Očekávaný termín prodeje
Pekárenský dvůr	Q1 2025
Bratislavská	Q1 2025
Bukovka	Q2 2026
Lesní stráně	Q2 2025
Nová Líšeň	Q3 2024
Mariánská cesta	Q4 2024
Starý pivovar	Q3 2024
Stará pošta	Q3 2025
Příční 12	Q3 2025
Příční 14	Q3 2025
Žižkova	Q4 2025
Rezidence Stará	Q3 2026

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.8.

Emitent nezajistil své závazky zástavním právem nebo jiným obdobným právem třetí osoby, která by omezila práva emitenta k jeho přímo vlastněnému majetku nebo příjmům.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.9.

Emitent neprovedl přeměnu s negativním dopadem na věřitele.

Emitent splňuje tento závazek

Bod emisních podmínek 4.4.2.10.

Emitent neposkytl žádné prostředky společnostem, které by poskytovaly půjčky, úvěry či jiné formy dluhového financování.

Emitent splňuje tento závazek