



Tržní ocenění developerských projektů a  
výpočet zadlužení emitenta dluhopisů  
DOMOPLAN IFPZK

COMSENSE ANALYTICS

ONDRA ZARUBA

15.3.2022

## Obsah

Úvod a cíle analýzy .....	2
Předmět ocenění a analýzy .....	3
Metodika ocenění.....	4
Očekávané tržby projektů DOMOPLAN IFPZK.....	7
Očekávané realizační náklady projektů DOMOPLAN IFPZK .....	10
Realizační marže projektů DOMOPLAN IFPZK.....	11
Přiřazení požadované tržní realizační marže a ocenění tržní hodnoty pozemků projektů DOMOPLAN IFPZK .....	12
Hodnota developerských SPV k 31.12.2021.....	13
Ostatní skutečnosti podstatné pro ocenění majetku DOMOPLAN IFPZK.....	14
Hodnota finančního majetku DOMOPLAN IFPZK v SPV společnostech .....	15
Zadlužení emitenta a celková tržní finanční pozice.....	16
Kontakt na zpracovatele.....	17

## Úvod a cíle analýzy

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

Comsense analytics provedla:

- Vyhodnocení tržní hodnoty DOMOPLAN IFPZK vlastněných SPV společností
- Vyhodnocení hodnoty pohledávek DOMOPLAN IFPZK za jí vlastněných SPV společností
- Určení celkové tržní hodnoty majetku DOMOPLAN IFPZK k 31.12.2021
- Výpočet zadlužení na úrovni DOMOPLAN IFPZK z individuální pozice i konsolidované pozice

Informační zdroje:

- Výkaz ploch jednotlivých realizovaných projektů dodaných DOMOPLAN IFPZK
- Realizační rozpočty dodané DOMOPLAN IFPZK
- Cenový průzkum Comsense analytics pro rezidenční projekty
- Finanční výkazy společností ve skupině DOMOPLAN IFPZK k 31.12.2021
- Justice.cz
- Výroční zpráva DOMOPLAN IFPZK za rok 2021
- Dluhopisový prospekt schválený Českou národní bankou 22.9.2020

Postup analýzy:

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

**Analýza Comsense analytics si klade za cíl vyhodnotit výše uvedené v kontextu aktuální tržní situace v odvětví rezidenčního developmentu k datu ocenění 31.12.2021.**

## Předmět ocenění a analýzy

### Předmětem ocenění je majetek ve vlastnictví společností:

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

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

- DOMOPLAN – Rezidence Sedmikráskov – spol. k 21.9.2021 zanikla v důsledku fúze sloučením s nástupnickou společností DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o., pohledávka za touto entitou, která je nyní součástí DOMOPLAN – Na Mariánské cestě, s.r.o. , vykazujeme v analýze separátně
- DOMOPLAN – investiční 12, s.r.o., IČ 04303202 tato společnost vlastní společnost DOMOPLAN – Apartmány Bukovka, s.r.o. , součást konsolidačního celku
- T.E Bohunická Brána s.r.o., IČ: 04296486, LV 5105, katastrální území Starý Lískovec, pohledávka za touto společností
- DOMOPLAN – Rezidence Hvězdová s.r.o., IČ 07890753, LV 1331, katastrální území Zábrdovice, od 3.5.2022 společnost není ve vlastnictví DOMOPLAN investiční fond s proměnných základním kapitálem, a.s. , zbývající tržní hodnota SPV převzatá z výroční zprávy DOMOPLAN IFPZK za rok 2021
- DOMOPLAN investiční fond s proměnných základním kapitálem, a.s. – přímo vlastněný likvidní finanční majetek samotným dluhopisovým emitentem

## Metodika ocenění

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

### Ocenění je provedeno k rozhodnému datu 31.12.2021

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

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

*Očekávané tržby projektu = A*

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

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

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

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

*Již vynaložené náklady projektu = F*

*Cizí zdroje SPV = G*

*Hotovost a ekvivalenty developerského SPV = H*

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

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

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

#### Posouzení relativního zadlužení emitenta

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

*Hodnota majetku emitenta v SPV = K*

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

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

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

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

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

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

Určení požadované realizační marže developerských projektů

Jako výchozí základní trhem požadovanou realizační marži jsme **určili hodnotu 15 % z očekávaných tržeb projektu**. Tato hodnota představuje z pohledu naší společnosti nejnížší možnou požadovanou realizační marži na území České republiky k 31.12.2021, za kterou je možné na sekundárním trhu prodat konkurenčním developerským společností.

Základní realizační marže je nadále u jednotlivých projektů navyšována podle:

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

**Rizikové prémie přidělené za lokalitu**

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

**Rizikové prémie přidělené za fázi realizace**

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

**Rizikové prémie přidělené strukturu ploch**

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

**Příklad přiřazení požadované realizační marže:**

Projekt rekreačních apartmánů v obci Lipno s platným územním rozhodnutím.

Základní sazba = 15 %

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

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

Rekreační apartmány = 1,00 %

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

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

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

## Očekávané tržby projektů DOMOPLAN IFPZK

### Vytvořené plochy a jednotky

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

Projekt	Projektovaná ČPP										
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Admin	Retail	Ost. Kom.	Sklady	Celkem
Pekárenský dvůr	9 932	875	875		462			341			<b>12 485</b>
Bratislavská	1 054	32			62						<b>1 148</b>
Bukovka	2 976	89			126			1 944			<b>5 135</b>
Lesní stráně	2 059	62			126			845			<b>3 092</b>
Nová Líšeň	810	24			18						<b>852</b>
Mariánská cesta	20 940	628			642						<b>22 210</b>
Starý pivovar	1 998			366	34	1 998					<b>4 396</b>
Stará pošta	2 629	79			122			898			<b>3 728</b>
Příční 12	1 828	379			60						<b>2 267</b>
Příční 14	1 828	379			60						<b>2 267</b>
Žižkova	4 462			529	190			60			<b>5 241</b>
<b>Celkem</b>	<b>50 516</b>	<b>2 547</b>	<b>875</b>	<b>895</b>	<b>1 902</b>	<b>1 998</b>		<b>4 088</b>			<b>62 821</b>

Celkem má DOMOPLAN IFPZK v úmyslu se svými projekty vytvořit 50,5 tisíce ČPP čistě bytové plochy plus dalších 12,3 tisíce ČPP plochy připadající na další typ ploch.

### Počet parkovacích stání v projektech

Projekt	Projektovaný parking		
	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	222		<b>222</b>
Bratislavská	31		<b>31</b>
Bukovka	48		<b>48</b>
Lesní stráně		54	<b>54</b>
Nová Líšeň	18		<b>18</b>
Mariánská cesta	343	84	<b>427</b>
Starý pivovar	58		<b>58</b>
Stará pošta		65	<b>65</b>
Příční 12	30		<b>30</b>
Příční 14	30		<b>30</b>
Žižkova	80		<b>80</b>
<b>Celkem</b>	<b>860</b>	<b>203</b>	<b>1 063</b>



## Stanovení očekávaných tržeb u projektů

Níže uvedené jednotkové ceny ploch a parkovacích stání jsou odhadem prodejních cen za m2 ČPP vč. DPH stanovený společností Comsense analytics na základě vlastního cenového průzkumu cen nemovitostí zahrnujícího databázi 15 tisíc jednotek v novostavbách po celé ČR. Zásadní rozdíly hodnoty jednotkových cen u příbuzných lokalit jsou způsobeny rozdílným datem, kdy se nemovitosti nabízely, nabízejí či budou nabízet koncovým zákazníkům. Zohledňujeme rovněž standardy kvality projektů.

Projekt	Cena za ČPP vč. DPH							Celkem
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	
Pekárenský dvůr	110 000	55 000	66 000	82 500	35 000		60 000	<b>98 921</b>
Bratislavská	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000			<b>109 094</b>
Bukovka	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000		55 000	<b>89 324</b>
Lesní stráně	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000		55 000	<b>94 193</b>
Nová Líšeň	110 000	55 000	66 000	82 500	35 000			<b>106 848</b>
Mariánská cesta	100 000	50 000	60 000	75 000	35 000			<b>96 707</b>
Starý pivovar	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000	109 250		<b>109 374</b>
Stará pošta	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000		55 000	<b>96 712</b>
Příční 12	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000			<b>103 270</b>
Příční 14	115 000	57 500	69 000	86 250	35 000			<b>103 270</b>
Žižkova	120 000	60 000	72 000	90 000	35 000		60 000	<b>113 204</b>
<b>Celkem</b>	<b>108 161</b>	<b>54 768</b>	<b>66 000</b>	<b>88 466</b>	<b>35 000</b>	<b>109 250</b>	<b>55 490</b>	<b>99 520</b>

## Určení cen parkovacích stání

Projekt	Parking vč. DPH/ks			Celkem
	Vnitřní	Venkovní		
Pekárenský dvůr	450 000			<b>450 000</b>
Bratislavská	500 000			<b>500 000</b>
Bukovka	400 000			<b>400 000</b>
Lesní stráně		150 000		<b>150 000</b>
Nová Líšeň	500 000			<b>500 000</b>
Mariánská cesta	500 000	200 000		<b>440 984</b>
Starý pivovar	450 000			<b>450 000</b>
Stará pošta		150 000		<b>150 000</b>
Příční 12	500 000			<b>500 000</b>
Příční 14	500 000			<b>500 000</b>
Žižkova	500 000			<b>500 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>478 140</b>	<b>170 690</b>		<b>419 426</b>

## Celková prodejní hodnota vč. DPH, tis CZK

Projekt	Celkem prodejní hodnota vč. DPH							Parking prodej vč. DPH			
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	1 092 520	48 125	57 750		16 170		20 460	<b>1 235 025</b>	99 900		<b>99 900</b>
Bratislavská	121 210	1 818			2 170			<b>125 198</b>	15 500		<b>15 500</b>
Bukovka	342 240	5 134			4 410		106 920	<b>458 704</b>	19 200		<b>19 200</b>
Lesní stráně	236 785	3 552			4 410		46 475	<b>291 222</b>		8 100	<b>8 100</b>
Nová Líšeň	89 100	1 337			630			<b>91 067</b>	9 000		<b>9 000</b>
Mariánská cesta	2 094 000	31 410			22 470			<b>2 147 880</b>	171 500	16 800	<b>188 300</b>
Starý pivovar	229 770			31 568	1 190	218 282		<b>480 809</b>	26 100		<b>26 100</b>
Stará pošta	302 335	4 535			4 270		49 390	<b>360 530</b>		9 750	<b>9 750</b>
Příční 12	210 220	21 793			2 100			<b>234 113</b>	15 000		<b>15 000</b>
Příční 14	210 220	21 793			2 100			<b>234 113</b>	15 000		<b>15 000</b>
Žižkova	535 440			47 610	6 650		3 600	<b>593 300</b>	40 000		<b>40 000</b>
<b>Celkem</b>	<b>5 463 840</b>	<b>139 495</b>	<b>57 750</b>	<b>79 178</b>	<b>66 570</b>	<b>218 282</b>	<b>226 845</b>	<b>6 251 959</b>	<b>411 200</b>	<b>34 650</b>	<b>445 850</b>

### Celková prodejní hodnota bez DPH, tis CZK

DPH	15%	15%	15%	15%	15%	21%	21%		21%	21%	
Projekt	Celkem prodejní hodnota bez DPH								Parking prodej bez DPH		
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Retail	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	950 017	41 848	50 217		14 061		16 909	<b>1 073 053</b>	82 562		<b>82 562</b>
Bratislavská	105 400	1 581			1 887			<b>108 868</b>	12 810		<b>12 810</b>
Bukovka	297 600	4 464			3 835		88 364	<b>394 262</b>	15 868		<b>15 868</b>
Lesní stráně	205 900	3 089			3 835		38 409	<b>251 232</b>		6 694	<b>6 694</b>
Nová Líšeň	77 478	1 162			548			<b>79 188</b>	7 438		<b>7 438</b>
Mariánská cesta	1 820 870	27 313			19 539			<b>1 867 722</b>	141 736	13 884	<b>155 620</b>
Starý pivovar	199 800			27 450	1 035	180 398		<b>408 683</b>	21 570		<b>21 570</b>
Stará pošta	262 900	3 944			3 713		40 818	<b>311 375</b>		8 058	<b>8 058</b>
Příční 12	182 800	18 950			1 826			<b>203 576</b>	12 397		<b>12 397</b>
Příční 14	182 800	18 950			1 826			<b>203 576</b>	12 397		<b>12 397</b>
Žižkova	465 600			41 400	5 783		2 975	<b>515 758</b>	33 058		<b>33 058</b>
<b>Celkem</b>	<b>4 751 165</b>	<b>121 300</b>	<b>50 217</b>	<b>68 850</b>	<b>57 887</b>	<b>180 398</b>	<b>187 475</b>	<b>5 417 293</b>	<b>339 835</b>	<b>28 636</b>	<b>368 471</b>

### Celkové tržby projektů bez DPH, tis CZK

Projekt	Výnosy projektu
Pekárenský dvůr	1 155 615
Bratislavská	121 678
Bukovka	410 130
Lesní stráně	257 927
Nová Líšeň	86 626
Mariánská cesta	2 023 342
Starý pivovar	430 253
Stará pošta	319 433
Příční 12	215 973
Příční 14	215 973
Žižkova	548 816
<b>Celkem</b>	<b>5 785 764</b>

Celková Comsense analytics očekávaná tržba všech projektů DOMOPLAN IFPZK, a.s. je 5,786 mld. CZK

## Očekávané realizační náklady projektů DOMOPLAN IFPZK

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

Projekt	Náklad PSN bez DPH/ČPP										
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Admin	Retail	Ost. Kom.	Skлады	Celkem
Pekárenský dvůr	40 000	20 000	30 000		30 000			37 500			37 459
Bratislavská	45 000	22 500	35 000		35 000			40 000			43 840
Bukovka	45 000	22 500	35 000		35 000			40 000			42 471
Lesní stráně	55 000	22 500	35 000		35 000			40 000			49 436
Nová Líšeň	50 000	22 500	35 000		35 000			40 000			48 899
Mariánská cesta	35 000	15 000	20 000								33 423
Starý pivovar	55 000	20 000	30 000			40 000					43 178
Stará pošta	45 000	22 500	35 000		35 000			40 000			42 992
Příční 12	45 000	22 500	35 000		35 000			40 000			40 974
Příční 14	45 000	22 500	35 000		35 000			40 000			40 974
Žižkova	55 000	22 500	35 000		35 000			40 000			48 552
<b>Celkem</b>	<b>41 638</b>	<b>19 791</b>	<b>30 000</b>		<b>21 346</b>	<b>40 000</b>		<b>39 791</b>			<b>39 211</b>

### Očekávané přímé stavební náklady na 1 ks parkovacího stání

Projekt	PSN/ks bez DPH		
	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	500 000	100 000	500 000
Bratislavská			
Bukovka			
Lesní stráně			
Nová Líšeň			
Mariánská cesta	500 000	100 000	421 311
Starý pivovar	500 000	100 000	500 000
Stará pošta			
Příční 12			
Příční 14			
Žižkova			
<b>Celkem</b>	<b>362 209</b>	<b>41 379</b>	<b>300 941</b>

### Celkem odhadované přímé stavební náklady projektů, tis CZK

Projekt	Přímé stavební náklady										Přímé stavební náklady			
	Bydlení	Balkony	Terasy	Lodžie	Sklepy	Ateliéry	Admin	Retail	Ost. Kom.	Skлады	Celkem	Vnitřní	Venkovní	Celkem
Pekárenský dvůr	397 280	17 500	26 250		13 860			12 788			467 678	111 000		111 000
Bratislavská	47 430	711			2 170						50 311			
Bukovka	133 920	2 009			4 410			77 760			218 099			
Lesní stráně	113 245	1 390			4 410			33 800			152 845			
Nová Líšeň	40 500	547			630						41 677			
Mariánská cesta	732 900	9 423									742 323	171 500	8 400	179 900
Starý pivovar	109 890					79 920					189 810	29 000		29 000
Stará pošta	118 305	1 775			4 270			35 920			160 270			
Příční 12	82 260	8 528			2 100						92 888			
Příční 14	82 260	8 528			2 100						92 888			
Žižkova	245 410				6 650			2 400			254 460			
<b>Celkem</b>	<b>2 103 400</b>	<b>50 409</b>	<b>26 250</b>		<b>40 600</b>	<b>79 920</b>		<b>162 668</b>			<b>2 463 247</b>	<b>311 500</b>	<b>8 400</b>	<b>319 900</b>

Projekt	PSN
Pekárenský dvůr	578 678
Bratislavská	50 311
Bukovka	218 099
Lesní stráně	152 845
Nová Líšeň	41 677
Mariánská cesta	922 223
Starý pivovar	218 810
Stará pošta	160 270
Příční 12	92 888
Příční 14	92 888
Žižkova	254 460
<b>Celkem</b>	<b>2 783 147</b>

Comsense analytics očekává přímé stavební náklady všech projektů DOMOPLAN IFPZK ve výši 2,783 mld. CZK

**Celkové realizační náklady projektů, tis CZK**

Projekt	Provize	Marketing	PSN	Příprava pozemku	Celkem stavba	TDI	Projekce	Inženýring	Projektové řízení	Soft náklady	Celkem náklady
Pekárenský dvůr	23 112	11 556	578 678	15 000	593 678	8 680	28 934	3 000	8 667	6 000	683 627
Bratislavská	2 434	1 217	50 311	2 000	52 311	1 006	4 025	500	913	2 000	64 406
Bukovka	8 203	4 101	218 099	6 000	224 099	3 271	10 905	2 000	3 076	3 000	258 655
Lesní stráně	5 159	2 579	152 845	6 000	158 845	2 293	9 171	2 000	1 934	2 500	184 480
Nová Líšeň	1 733	866	41 677	2 000	43 677	834	3 334	500	650	1 500	53 093
Mariánská cesta	40 467	20 233	922 223	15 000	937 223	13 833	36 889	4 000	15 175	10 000	1 077 821
Starý pivovar	8 605	4 303	218 810	6 000	224 810	3 282	10 941	3 000	3 227	3 000	261 167
Stará pošta	6 389	3 194	160 270	7 000	167 270	3 205	9 616	2 000	2 396	3 000	197 070
Příční 12	4 319	2 160	92 888	4 000	96 888	1 858	4 644	1 000	1 620	2 000	114 489
Příční 14	4 319	2 160	92 888	4 000	96 888	1 858	4 644	1 000	1 620	2 000	114 489
Žižkova	10 976	5 488	254 460	6 000	260 460	3 817	12 723	2 000	4 116	3 500	303 080
<b>Celkem</b>	<b>115 715</b>	<b>57 858</b>	<b>2 783 147</b>	<b>73 000</b>	<b>2 856 147</b>	<b>43 937</b>	<b>135 826</b>	<b>21 000</b>	<b>43 393</b>	<b>38 500</b>	<b>3 312 376</b>

Realizační náklady projektů DOMOPLAN IFPZK jsou odhadovány celkem na částku 3,312 mld. CZK. Dominantní část realizačních nákladů připadá na stavební náklady. Zbytek je tvořen projekčními náklady, obchodními náklady na prodej a propagaci, technický dozor investora, inženýring, projektové řízení a další soft náklady, jako je administrativa, právní a ekonomické služby.

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

Projekt	Výnosy projektu	Celkem náklady	Marže bez pozemku	Marže bez pozemku %
Pekárenský dvůr	1 155 615	683 627	471 987	40,84%
Bratislavská	121 678	64 406	57 272	47,07%
Bukovka	410 130	258 655	151 475	36,93%
Lesní stráně	257 927	184 480	73 446	28,48%
Nová Líšeň	86 626	53 093	33 533	38,71%
Mariánská cesta	2 023 342	1 077 821	945 521	46,73%
Starý pivovar	430 253	261 167	169 086	39,30%
Stará pošta	319 433	197 070	122 363	38,31%
Příční 12	215 973	114 489	101 484	46,99%
Příční 14	215 973	114 489	101 484	46,99%
Žižkova	548 816	303 080	245 735	44,78%
<b>Celkem</b>	<b>5 785 764</b>	<b>3 312 376</b>	<b>2 473 388</b>	<b>42,75%</b>

Bez nákladů na pozemky je realizační marže projektů DOMOPLAN IFPZK námi odhadována na 2,473 mld. CZK. To odpovídá 42,75 % z očekávaných tržeb projektů.

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

Projekt	Požadovaná marže z tržeb trh								Trh marže	Trh pozemek	
	Fáze	Basic rate	Fáze	Lokalita	Lokalita	Typ plochy	Typ plochy	Celkem			
Pekárenský dvůr	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,25%	199 344	272 644	
Bratislavská	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	18,50%	22 510	34 762	
Bukovka	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	24,00%	98 431	53 044	
Lesní stráně	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	24,00%	61 902	11 544	
Nová Lišeň	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	18 192	15 342	
Mariánská cesta	E výstavba	15,00%	1,25%	E Středočeský kraj	1,50%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,75%	359 143	586 378	
Starý pivovar	E výstavba	15,00%	1,25%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	17,25%	74 219	94 867	
Stará pošta	C bez SP	15,00%	5,00%	H Ostatní místa	3,00%	C Rekreační apartmány	1,00%	24,00%	76 664	45 699	
Příční 12	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	45 354	56 130	
Příční 14	D s SP	15,00%	2,50%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	18,50%	39 955	61 529	
Žižkova	C bez SP	15,00%	5,00%	C Brno	1,00%	A Čistě rezidenční	0,00%	21,00%	115 251	130 484	
<b>Celkem</b>									<b>19,20%</b>	<b>1 110 965</b>	<b>1 362 422</b>

Požadovaná tržní marže z tržeb je dle výše uvedené metodiky přiřazena jednotlivým projektům DOMOPLAN IFPZK tak, aby zohlednila stav realizace projektu k 31.12.2021, jeho projektovou dokumentaci a lokalitu projektu. Tržní hodnota pozemků DOMOPLAN IFPZK, na kterých realizuje své developerské projekty, se pohybuje mezi tržním požadavkem na realizační marži mezi 17,25 % z tržeb až 24,00 %. Nejvíce rizikových přírážek bylo uděleno za realizační fázi projektů, protože řada projektů nedisponovala k 31.12.2021 pravomocným stavebním povolením. Projekty rovněž sbíraly rizikové přírážky za lokalitu, protože žádný z nich se nenachází v Praze. Naopak velmi dobrého skóre projekty dosahovaly za typ plochy. **V průměru je hodnota pozemků (vč. případných rozestavěných staveb na nich) v projektech DOMOPLAN IFPZK ohodnocena na 19,20 % požadované realizační marže. To znamená, že hodnota souboru nemovitostí v developerských projektech je vyčíslena na 1,362 mld. korun.**

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

Dovolujeme si upozornit, že z celkové hodnoty pozemků 1,362 mld. CZK, kterou jsme určili, připadá velmi podstatná část (43 %) na projekt Mariánská cesta a 20 % pak na projekt Pekárenský dvůr. Ostatních 9 projektů tvoří v souhrnu hodnotu 37 %.

## Hodnota developerských SPV k 31.12.2021

Projekt	Trh pozemek	Uhrazené náklady	Hodnota majetku	Hotovost	Dluhy banka	Dluhy ostatní	Hodnota aktiv	Hodnota závazků	Hodnota SPV
Pekárenský dvůr	272 644	232 112	504 756	144 878		408 530	649 634	408 530	241 104
Bratislavská	34 762		34 762			0	34 762		34 762
Bukovka	53 044	5 866	58 910	13		18 679	58 923	18 679	40 244
Lesní stráně	11 544	13 189	24 733	745		14 185	25 478	14 185	11 293
Nová Líšeň	15 342	1 852	17 194	1 550		3 402	18 744	3 402	15 342
Mariánská cesta	586 378	40 470	626 848	7 318	105 640	252 665	634 166	358 305	275 861
Starý pivovar	94 867	43 622	138 489	1 312		62 215	139 801	62 215	77 586
Stará pošta	45 699	11 121	56 820		6 192	11 885	56 820	18 077	38 743
Příční 12	56 130	1 296	57 426			101	57 426	101	57 325
Příční 14	61 529	12 036	73 565			22 421	73 565	22 421	51 144
Žižkova	130 484	20 833	151 317		12 519	28 042	151 317	40 561	110 756
<b>Celkem</b>	<b>1 362 422</b>	<b>382 397</b>	<b>1 744 819</b>	<b>155 816</b>	<b>124 351</b>	<b>822 125</b>	<b>1 900 635</b>	<b>946 476</b>	<b>954 159</b>

Výpočet uhrazených nákladů vychází z finančních výkazů jednotlivých developerských SPV společností k 31.12.2021. Uhrazené náklady jsou vypočteny dle vzorce bilanční suma – pozemky – hotovost a ekvivalenty – hospodářský výsledek.

Hodnota projektů DOMOPLAN IFPZK byla k 31.12.2021 954 milionů korun vč. projektu Bukovka, který ovšem v té době nebyl ve vlastnictví DOMOPLAN IFPZK.

## Ostatní skutečnosti podstatné pro ocenění majetku DOMOPLAN IFPZK

K 31.12.2021 nebyl projekt Bukovka (Společnost DOMOPLAN – Apartmány Bukovka s.r.o.) ve vlastnictví DOMOPLAN IFPZK a ani neměl v té době projekt závazky vůči DOMOPLAN IFPZK. Tudíž je třeba vyjmout ho z celkové hodnoty majetku k 31.12.2021.

K 31.12.2021 byl ve vlastnictví projekt Apartmány Filipovice (Společnost DOMOPLAN – Investiční 12 s.r.o.), která měla orientační hodnotu dle výroční zprávy DOMOPLAN IFPZK 4,5 milionu korun a která měla závazky vůči DOMOPLAN IFPZK ve výši 55,843 milionu korun.

K 31.12.2021 byl ve vlastnictví obchodní podíl v DOMOPLAN Bohunická brána SICAV, který dle výroční zprávy DOMOPLAN IFPZK měl hodnotu 60 milionů korun.

K 31.12.2021 byl ve vlastnictví obchodní podíl v DOMOPLAN – Rezidence Hvězdova s.r.o., který dle výroční zprávy měl hodnotu 6,330 milionu korun.

K 31.12.2021 měl DOMOPLAN IFPZK pohledávku za společností Rezidence Sedmikráskov s.r.o. ve výši 9,558 milionu korun.

K 31.12.2021 měl DOMOPLAN IFPZK pohledávku za společností DOMOPLAN a.s. ve výši 36,167 milionu korun.

## Hodnota finančního majetku DOMOPLAN IFPZK v SPV společnostech

## Hodnota k 31.12.2021, tis CZK

Projekt	Aktiva hodnota	Dluhy SPV	Hodnota ekvity SPV	Pohledávky za SPV	Celkem expozice
Pekárenský dvůr	649 634	408 530	241 104	246 578	487 682
Bratislavská	34 762		34 762		34 762
Bukovka					
Lesní stráně	25 478	14 185	11 293	13 549	24 842
Nová Líšeň	18 744	3 402	15 342	3 326	18 668
Mariánská cesta	634 166	358 305	275 861	239 186	515 047
Starý pivovar	139 801	62 215	77 586	59 535	137 121
Stará pošta	56 820	18 077	38 743	10 804	49 547
Příční 12	57 426	101	57 325		57 325
Příční 14	73 565	22 421	51 144	18 771	69 915
Žižkova	151 317	40 561	110 756	23 719	134 475
DOMOPLAN a.s.				36 167	36 167
Rezidence Sedmíráskov				9 558	9 558
Apartmány Filipovice			4 500	55 843	60 343
Bohunická Brána			60 000		
Rezidence Hvězdova			6 330		
<b>Celkem</b>	<b>1 841 712</b>	<b>927 797</b>	<b>984 745</b>	<b>717 036</b>	<b>1 635 451</b>

Kromě výše zmíněných projektů, ze kterých je třeba pro stanovení hodnoty majetku k 31.12.2021 odstranit projekt Bukovka, měl DOMOPLAN IFPZK expozici ještě v dalších 5 entitách (DOMOPLAN a.s., Rezidence Sedmíráskov, Apartmány Filipovice, Bohunická brána a Rezidence Hvězdova) prostřednictvím vlastněné ekvitní pozice či úvěrové pohledávky. Hodnoty těchto ekvitních pozic a pohledávek jsme převzali z výroční zprávy DOMOPLAN IFPZK za rok 2021.

Celková hodnota majetkových podílů DOMOPLAN IFPZK byla stanovena na 984 milionů korun, což je hodnota o 109 milionů korun nižší, než jak oceňuje hodnotu svých majetkových podílů DOMOPLAN IFPZK ve výroční zprávě za rok 2021.

Hodnota pohledávek za společnostmi z úvěrových titulů je ve výši 717 milionů korun a je rovna nominální hodnotě dluhů. Vzhledem k tomu, že žádná z pohledávek není ohrožená, tak jsme je převzali v nominální hodnotě. Zpochybněním těchto pohledávek bychom nemohli dospět ke kladné tržní hodnotě obchodních podílů společností.

Celková expozice v projektech ve formě poskytnutých úvěrů a tržní hodnoty majetkových účastí je námi vyčíslena na 1,635 miliardy korun k 31.12.2021.



## Zadlužení emitenta a celková tržní finanční pozice

K 31.12.2021 se tržně zpeněžitelný majetek emitenta skládal z

- Hodnoty majetkových účastí ve výši 984,745 milionů korun
- Hodnoty pohledávek z úvěrů ve výši 717,036 milionů korun
- Hotovosti ve výši 93,524 milionu korun
- Ostatní aktiva stanovujeme hodnotou 0

**Celkem tržní hodnota majetku = 1 795,305 milionu korun**

Cizí zdroje DOMPLAN IFPZK k 31.12.2021 činily:

- Závazky splatné do 1 roku ve výši 233,838 milionu korun
- Závazky splatné nad 1 rok ve výši 295,796 milionu korun

**Celkem dluhy = 529,634 milionu korun**

Dluhy DOMOPLAN IFPZK /Tržní hodnota majetku DOMOPLAN IFPZK = 29,50 %

### Konsolidovaný pohled na finanční pozici

Celková hodnota majetku v SPV:	1 841,712 milionu korun
DOMOPLAN a.s. úvěr:	36,167 milionu korun
Rezidence Sedmikráskov úvěr:	9,558 milionu korun
Apartmány Filipovice úvěr:	55,843 milionu korun
Obchodní podíl Apartmány Filipovice:	4,5 milionu korun
Obchodní podíl Bohunická brána:	60,0 milionu korun
Obchodní podíl Rezidence Hvězdova:	6,330 milionu korun
Hotovost DOMOPLAN IFPZK:	93,524 milionu korun
<b>Celkem tržní hodnota majetku konsolidovaně:</b>	<b>2 107,634 milionu korun</b>
Celková hodnota dluhů SPV mimo DOMOPLAN IFPZK:	210,761 milionu korun
Dluhy DOMOPLAN IFPZK:	529,634 milionu korun
<b>Celkem dluhy konsolidovaně:</b>	<b>740,395 milionu korun</b>
<b>Dluhy/Tržní hodnota majetku konsolidovaně:</b>	<b>35,13 %</b>
Povolená hodnota dle 4.4.2.2. Emisních podmínek z 22.9.2020:	<b>80,00 %</b>

**DOMOPLAN IFPZK splňuje závazek k 31.12.2021, ke kterému se zavázal v bodě 4.4.2.2. společných emisních podmínek dluhopisového programu.**

15.3.2022

## Kontakt na zpracovatele

### Zpracovatel:

Comsense analytics s.r.o.

IČ: 05626561

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

### Osoba zodpovědná za projekt:

Ondřej Záruba, jednatel společnosti

### Kontakt:

analyzy@comsense.cz

+420 602 237 486