

# DOMOPLAN

INVESTIČNÍ FOND DO NEMOVITOSTÍ

[topdluhopisy.cz](https://topdluhopisy.cz)

# DOMOPLAN 5,6/2025

Dluhopis

# DLUHOPIS DOMOPLAN

## Emitent dluhopisů

# DOMOPLAN

DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., který je fondem kvalifikovaných investorů, se zabývá investicí do výstavby nemovitostí na území ČR. Investuje především do projektů bytové výstavby v Brně a okolí a rovněž do výstavby horských apartmánů, které se nacházejí v pohoří Jeseníky.

Ke 30. 6. 2020 fond obhospodařoval aktiva ve výši 573 milionů korun; vlastní kapitál, neboli z pohledu dluhopisového věřitele rezervní polštář, činil 396 milionů korun.

Samotný fond vznikl v roce 2017, historie skupiny Domoplan ale sahá do roku 2010. Od té doby dosáhly jednotlivé nemovitostní projekty kolem zakladatele fondu pana Vavříka tržeb 460 milionů korun.

**DOMOPLAN**  
INVESTIČNÍ FOND DO NEMOVITOSTÍ

## Některé realizované projekty skupiny DOMOPLAN

<b>Apartmány Filipovice</b>	tržby 81,5 mil. Kč	dokončeno 2020
<b>Bytový dům DOMINO</b>	tržby 98 mil. Kč	dokončeno 2017
<b>Bytový dům Kadetka</b>	tržby 193 mil. Kč	dokončeno 2015
<b>Rezidence Kopečná</b>	tržby 90 mil. Kč	dokončeno 2014



Tento dokument je propagačním sdělením.  
Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.





## Aktuální projekty

Emitent vypsal dluhopisový program, v jehož rámci může v průběhu 10 let vydat jednotlivé emise v objemu až 5 miliard korun. Každá emise bude vydávána v souvislosti s konkrétními projekty Emitenta. Developerské projekty vyžadují financování po částech podle toho, jak se vyvíjí konkrétní záměr v čase. Projekty tudíž mohou být financovány i několika menšími emisemi tak, aby nebyly prostředky čerpány dříve, než je nezbytně nutné. V současné době je v přípravě sedm projektů, z nichž tři představujeme níže:

### Rezidence Pekárenský dvůr

V rámci Brna ojedinělý koncept bydlení v soukromé zahradě nabídne obyvatelům klid a bezpečí v živém vnitrobloku. A to jen kousek od centra města. Radikální proměna areálu bývalých Dělnických pekáren je jedinečnou investiční příležitostí. V pěti bytových domech plánujeme vystavět 250 bytových a komerčních jednotek, což spolu s projektem Hvězdová činí z DOMOPLANu jednoho z největších investorů v dynamicky rostoucí městské části Brno-Zábrdovice. Ambicí projektu Pekárenský dvůr je oživit prvorepublikový šarm a eleganci každodenního života v Zábrdovicích.

V rámci projektu je naplánován vznik 250 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. Projekt byl zahájen ve 3. kvartále 2020 a plánovaná tržba je 1 052,7 milionu korun.

### Bytový dům Žižkova

Dům v nejžádanější brněnské lokalitě, odkud je blízko do centra i rekreačního areálu na Kraví hoře, v sobě skloubí všechny přednosti moderního městského bydlení. Nachází se na velice atraktivním místě v docházkové vzdálenosti centra města a zároveň na úpatí Kraví hory, která nabízí nespočet možností ke sportovnímu a volnočasovému využití. Tento projekt nemá svým pojetím a lokací v Brně obdobu a jeho exkluzivitu podtrhuje fakt, že je z 60 % rezervován před zahájením stavby.

V rámci projektu je naplánován vznik 67 bytů o dispozicích 1+kk až 5+kk. Začátek realizace je naplánován na 1. čtvrtletí roku 2021 a plánovaná tržba je 568,7 milionů korun.

### Aparthotel Lesní stráně \*\*\*\*

V sousedství vyhlášeného ski resortu Ramzová buduje emitent oázu klidu s prvním lesním wellness v Česku. Horské apartmány s hotelovým servisem nabídnou veškerý komfort pro všechny milovníky aktivní relaxace i rodiny s dětmi.

V rámci projektu je naplánován vznik 60 apartmánů. Začátek realizace je naplánován na 4. čtvrtletí roku 2020 a plánovaná tržba je 205,7 milionů korun.



# DLUHOPIS DOMOPLAN

## Ochrana investice

Součástí parametrů emise jsou závazky emitenta vůči investorům (kovenanty), které jsou pro dluhopisy klíčové a slouží k podstatnému omezení rizik. Tyto závazky slouží k nadstandardní ochraně investora po dobu investice:

- Dluh emitenta i firem v jeho skupině nepřekročí hodnotu 80 % – nedojde k předlužení emitenta ani jeho dceřiných firem nad přijatelnou míru;
- Poměr výkonnostních akcií fondu vůči prioritním akciím fondu neklesne pod 0,2 – zakladatel fondu, pan Vavřík, bude ve fondu vždy významně finančně zaangażovaný;
- Společnost nezmění majitele ani se jinak nepřemění – emitent bude po celou dobu řízen původním zakladatelem fondu;
- Průběžné oceňování nemovitostí – znáte aktuální hodnotu majetku, do kterého investujete;
- Využívání pouze renomovaných auditorů – číslům, které fond uvádí, můžete důvěřovat;
- Informační povinnost emitenta – ke všem důležitým informacím se pravidelně dostanete.

## Klíčové finanční ukazatele fondu ke 30. 6. 2020

- Aktiva 573 milionů CZK
- Vlastní kapitál 396 milionů CZK
- Zadluženost (Cizí zdroje/Aktiva) 31 %

## Parametry dluhopisu

<b>Emitent:</b>	DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
<b>IČ emitenta:</b>	05670047
<b>Správa fondu:</b>	AVANT investiční společnost, a. s.
<b>Depozitář fondu:</b>	CYRRUS, a. s.
<b>Auditor:</b>	Apogeo Audit, s. r. o.
<b>Objem emise:</b>	100 000 000 CZK
<b>Nominální hodnota 1 dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>ISIN:</b>	CZ0003528341
<b>Datum emise:</b>	11. 11. 2020
<b>Splatnost:</b>	11. 11. 2025
<b>Předčasná splatnost:</b>	ne
<b>Kovenanty:</b>	ano
<b>Roční kupon:</b>	5,6 %
<b>Frekvence vyplácení kuponů:</b>	2 × ročně (vždy k 11. 5. a 11. 11.)

Konečné podmínky emise naleznete [zde](#)





## Některá rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

**Kreditní riziko** – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů.

**Tržní riziko** – emitent investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory.

**Riziko konkurence** – emitent je malá společnost. Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky.

**Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

## Rizika spojená s dluhopisy:

**Dluhopisy jako závazky** – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

**Riziko úrokové** – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

**Riziko inflace** – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný

**Riziko likvidity** – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu

**Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích najdete v **Prospektu** a v **Obchodních podmínkách**. Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete **[zde](#)**.



# topdluhopisy.cz

## ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER    Praha    tomas.pfeiler@cyrrus.cz

## TRADING & SALES

JAKUB TRUBAČ    Brno    trubac@cyrrus.cz

MICHAL PŘIKRYL    Praha    prikryl@cyrrus.cz

**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veveří 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a stětech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami. Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.

Společnost v rámci emise dluhopisů provádí vybrané administrativně-technické činnosti spojené s administrací dluhopisů a zároveň se podílí na jejich distribuci. V této souvislosti společnost informuje o případném střetu zájmů. K zamezení střetu zájmů společnost přijala nezbytná opatření, zejména princip absolutní přednosti zájmů zákazníků a dostatečné informovanosti zákazníka, za účelem umožnění kvalifikovaného rozhodnutí zákazníka ve vztahu ke zprostředkování nákupu dluhopisů.



**800 297 787**  
bezplatná infolinka



**[www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)**

