

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

**DOMOPLAN**  
INVESTIČNÍ FOND DO NEMOVITOSTÍ

**Dluhopis**

**DOMOPLAN 5,80 % p. a.**

# Dluhopisová emise DOMOPLAN investiční fond 5,80 %

## Emitent dluhopisů

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. 9. 2019 fond obhospodařoval aktiva ve výši 342 milionů Kč; vlastní kapitál neboli z pohledu dluhopisového věřitele rezervní polštář, činil 251 milionů Kč. Přibližně čtyři pětiny vlastního kapitálu pak náleží zakladateli fondu Tomáši Vavříkovi. To ukazuje na jeho silnou angažovanost a důvěru v hospodaření fondu.

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

Součástí parametrů emise jsou závazky emitenta vůči investorům (kovenanty), které jsou pro dluhopisy klíčové a slouží k podstatnému omezení rizik:

- Podíl zakladatelských akcií na bilanční sumě v minimální výši 15 %.
- Každá další emise dluhopisů bude splatná až po splatnosti této emise.
- Cizí zdroje nepřesáhnou 70 % hodnoty bilanční sumy fondu.
- Expozice pana Vavříka ve fondu bude minimálně 20 mil. Kč po dobu 5 let. Současně je garantováno po dobu 3 let, že pan Vavřík bude jediný vlastník zakladatelských akcií.

## DOMOPLAN

INVESTIČNÍ FOND DO NEMOVITOSTÍ

### Některé realizované projekty skupiny DOMOPLAN

Bytový dům Domino	tržby 98 mil. Kč	dokončeno 2017
Bytový dům Kadetka	tržby 193 mil. Kč	dokončeno 2015
Rezidence Kopečná	tržby 90 mil. Kč	dokončeno 2014

### Aktuální projekty DOMOPLAN investiční fond

#### Apartmány Filipovice

Developerský projekt na výstavbu dvou apartmánových domů o dvanácti bytových jednotkách v každém domě. Celkově bude k dispozici 24 bytových jednotek a velikosti 1+kk, 2+kk a 3+kk s plochou od 33 m<sup>2</sup> do 65 m<sup>2</sup>. Projekt byl zahájen v červnu loňského roku a měl by být dokončen v listopadu 2019 s celkovým finančním obratem 80 mil. Kč a čistou marží 70 %. V současnosti je 21 z 24 bytových jednotek prodáno.

#### Plánované projekty

##### Hotel Stará Pošta

V rámci developerského projektu dojde k výstavbě nové apartmánové části, ke které přibude úprava stávajícího objektu hotelu také na apartmány. Celková výstavba bude nabízet 3 400 m<sup>2</sup> prodejní plochy s plánem na zahájení realizace březen 2020 **s plánovaným dokončením červenec 2021.**





Hrubý zisk projektu je plánován ve výši 68 mil. Kč. Již nyní tvoří vlastní zdroje zakladatele 33 mil. Kč. Hotel je již součástí majetku fondu.

#### Apartmány Lesní Stráně

Projekt na výstavbu horských apartmánů v obci Ramzová v Jeseníkách, aktuálně ve fázi žádosti o územní rozhodnutí. Plánované zahájení výstavby je v roce 2020/2021 s tržbami 180 milionů korun.

#### Rezidence Hvězdova

47 bytů v blízkosti parku Hvězdička v Brně, aktuálně ve fázi platného územního rozhodnutí a byla podána žádost o stavební povolení. Plánované zahájení stavby začátek roku 2020 s očekávanými tržbami 190 milionů korun.

#### Rezidence Starý Pivovar

Bytový dům v Brně v městské části Královo Pole. Projekt je ve fázi žádosti o územní rozhodnutí. Plánované tržby 300 milionů korun.

#### Klíčové finanční ukazatele fondu k 30. 9. 2019

- Aktiva 342 mil. Kč
- Vlastní kapitál 251 mil. Kč
- Zadluženost (Cizí zdroje/Aktiva) 27 %

#### Parametry dluhopisu a fondu

<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>	ČSOB, a.s.
<b>Auditor:</b>	Apogeo Audit, s.r.o.
<b>ISIN:</b>	CZ0003523235
<b>Objem emise:</b>	24 000 000 Kč
<b>Nominální hodnota 1 dluhopisu</b>	10 000 Kč
<b>Datum emise:</b>	1. 10. 2019
<b>Datum splatnosti:</b>	1. 10. 2022
<b>Doba investice:</b>	3 roky
<b>Roční kupón:</b>	5,80 %
<b>Frekvence vyplácení:</b>	ročně
<b>Podoba dluhopisů:</b>	zaknihovaná



## Důležité informace

**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. Splacení dluhopisů je sice zajištěno zástavním, právem k emitentem vlastněným nemovitostem ve prospěch agenta pro zajištění, nicméně postavení agenta pro zajištění je pouze na smluvní, nikoli na zákonné bázi a existuje zde právní riziko nevymahatelnosti zajištění. Dále existuje riziko, že i v případě bezproblémové realizace zástavního práva a přes vynaloženou odbornou péči agenta pro zajištění nemusí realizované zajištění pokrýt veškeré nároky vlastníků z dluhopisů. **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 [Emisních podmínkách](#). ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).

### ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER      Praha      tomas.pfeiler@cyrrus.cz

### TRADING & SALES

DENISA RŮŽIČKOVÁ      Brno      denisa.ruzickova@cyrrus.cz

MICHAL PŘIKRYL      Praha      prikryl@cyrrus.cz

[topdluhopisy.cz](http://topdluhopisy.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 střetech 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.

800 297 787 | [www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)

bezplatná infolinka