



# Výroční zpráva fondu

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2019

## Obsah

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Použité zkratky .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| 1. Základní údaje o Fondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| a) Základní kapitál Fondu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| b) Údaje o cenných papírech.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| 2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 10 |
| a) Přehled investiční činnosti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10 |
| b) Finanční přehled.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11 |
| c) Přehled portfolia.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 11 |
| d) Významné majetkové účasti .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12 |
| e) Přehled výsledků Fondu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13 |
| f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 13 |
| g) Zdroje kapitálu.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP) .....                                                                                                                                                                         | 15 |
| i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....                                                                                                                                                                                                                        | 16 |
| j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....                                             | 16 |
| k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....                                                                                                                                                                                                              | 17 |
| 3. Textová část Výroční zprávy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18 |
| a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                                                                | 18 |
| b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                         | 18 |
| c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....                                                                                                                                                                                                               | 18 |
| d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF) .....                                                                                                                                                                          | 18 |
| e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)..... | 18 |
| f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....                                                                                                                   | 19 |
| g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP).....                                                                                | 19 |
| h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....                | 19 |
| i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....     | 19 |
| j) 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, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....                                                                                                       | 19 |
| k) | Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 19 |
| l) | 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....                                                                                                                                                                     | 20 |
| m) | Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 20 |
| n) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) ..... | 20 |
| o) | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF) .....                                                                                                                                                                | 21 |
| 4. | Další informace o emitentovi.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 22 |
| a) | Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22 |
| b) | Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 24 |
| c) | Peněžitá a nepeněžitá příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 25 |
| d) | Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) .....                                                                                | 25 |
| e) | Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za Fond a zvláště za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 26 |
| f) | Organizační struktura.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 26 |
| g) | Hlavní akcionáři.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 27 |
| h) | Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanovy Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....                                 | 27 |
| i) | Dividendová politika .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 28 |
| j) | Regulační prostředí .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| k) | Zaměstnanci.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 29 |
| l) | Významné smlouvy.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29 |
| m) | Regulované trhy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29 |
| n) | Rating.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29 |
| o) | Alternativní výkonnostní ukazatele.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 5. | Samostatná část Výroční zprávy .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) | Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)                                                     | 30 |
| b) | Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)                                                                                                                    | 30 |
| c) | Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)                                                                                                                                                             | 31 |
| d) | Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)                                                                                                                                                | 31 |
| e) | Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)                                                                                                                  | 32 |
| f) | Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)                                                                                                                                                                            | 32 |
| g) | Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)                                                               | 32 |
| h) | Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)                                                                                                                                                                                                                                                             | 32 |
| i) | Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)                                                                                                                                                                                                                                                | 33 |
| j) | Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)                                                                                                                                                                                                                                            | 33 |
| k) | Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)                                                                                                                                                                                                                      | 34 |
| l) | Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| m) | Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)                                                                                                                                                                                                                                                          | 34 |
| n) | Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)                 | 34 |
| o) | Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) | 34 |
| p) | Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)                                                                                       | 35 |
| q) | Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)     | 35 |
| 6. | Prohlášení oprávněných osob Fondu                                                                                                                                                                                                                                                                               | 36 |
| 7. | Přílohy                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 37 |
|    | Příloha č. 1 – Zpráva auditora                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 38 |
|    | Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem                                                                                                                                                                                                                                                           | 46 |
|    | Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období                                                                                                                                                                                                                                                               | 88 |
| a) | Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)                                                                                                                                                                                                                            | 88 |
| b) | Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK                                                                                                                                                                                                                                 | 88 |
| c) | Způsob a prostředky ovládnání                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89 |
| d) | Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)                                                                                                                                                            | 90 |
| e) | Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)                                                                                                                                                                                             | 90 |
| f) | Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)                                                                                                                                                                                                                                     | 90 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| g) | Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 91 |
|    | Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....                                                                                                   | 92 |
|    | Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období..... | 93 |

## 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, ve znění pozdějších předpisů                                                    |
| AVANT IS                   | AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                        |
| BCPP                       | Burza cenných papírů Praha, a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ČNB                        | Česká národní banka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Fond                       | Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                 |
| IAS/IFRS                   | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Investiční fondový kapitál | Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ISIN                       | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů                                                                                                                                                                                                                                                         |
| LEI                        | Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/informace-o-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/informace-o-lei</a> )                                             |
| Nařízení o prospektu       | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu   | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ostatní jmění              | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF                                                                                                                                                                                                                     |
| OZ                         | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Transparenční směrnice     | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů                                                             |
| VoBÚP                      | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                |
| Vyhláška o ochraně trhu    | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                               |
| Výroční zpráva             | Tato výroční zpráva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|               |                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Účetní období | Období od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2019                                                                                        |
| ZISIF         | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                     |
| ZoA           | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů                                                             |
| ZOK           | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ           | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů                                                            |
| ZPKT          | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů                                         |

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU) Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící posledním dnem Účetního období.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

|                                  |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název Fondu                      | Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.                                                                             |
| Sídlo                            | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                      |
| IČO                              | 241 30 249                                                                                                                                           |
| LEI                              | 315700B1HGKKAQKPIZ13                                                                                                                                 |
| Místo registrace                 | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17277                                                                       |
| Vznik Fondu                      | 17. 6. 2011                                                                                                                                          |
| Doba trvání Fondu                | doba neurčitá                                                                                                                                        |
| Typ Fondu a jeho právní forma    | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem               |
| Právní režim                     | Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice                                                                |
| Země sídla Fondu                 | Česká republika                                                                                                                                      |
| Telefonní číslo a webové stránky | +420 267 997 795, <a href="http://www.avantfunds.cz">www.avantfunds.cz</a>                                                                           |
| Obhospodařovatel                 | AVANT IS                                                                                                                                             |
| Poznámka                         | Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.<br>Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF. |

### a) Základní kapitál Fondu

|                          |                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Výše fondového kapitálu: | 447 623 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období) |
|                          | z toho neinvestiční fondový kapitál: 153 tis. Kč   |
|                          | (z toho 124.000 Kč zapisovaný základní kapitál)    |
|                          | z toho Investiční fondový kapitál: 447 470 tis. Kč |

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Podoba                               | listinný cenný papír          |
| Forma                                | na jméno                      |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové                        |
| Obchodovatelnost                     | nejsou veřejně obchodovatelné |
| Převoditelnost                       | převoditelnost je omezena     |
| ISIN                                 | nebylo přiděleno              |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 1 240 ks                      |
| Změny v Účetním období               |                               |



|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Nově vydané | 0 ks v objemu 0 tis. Kč |
| Odkoupené   | N/A                     |

#### Výkonnostní investiční akcie

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Podoba                               | listinný cenný papír                                       |
| Forma                                | na jméno                                                   |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové                                                     |
| Obchodovatelnost                     | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost                       | převoditelnost je omezena                                  |
| ISIN                                 | CZ0008042090                                               |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 2.480.000 ks                                               |
| Změny v Účetním období               |                                                            |
| Nově vydané                          | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                    |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                    |

#### Prioritní investiční akcie

|                                      |                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Podoba                               | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.                                                      |
| Forma                                | na jméno                                                                                                                                     |
| Jmenovitá hodnota                    | kusové                                                                                                                                       |
| Obchodovatelnost                     | Od 5. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením NATLAND IFPZK PIA. |
| Převoditelnost                       | volně převoditelné                                                                                                                           |
| ISIN                                 | CZ0008042801                                                                                                                                 |
| Počet akcií ke konci Účetního období | 1.277.215 ks                                                                                                                                 |
| Změny v Účetním období               |                                                                                                                                              |
| Nově vydané                          | 658.455 ks v objemu 87.406 tis. Kč                                                                                                           |
| Odkoupené                            | 0 ks v objemu 0 tis. Kč                                                                                                                      |

## 2. Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (ust. § 436 odst. 2 ZOK)

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie a na ně připadajícímu nerozdělenému zisku z minulých období. V účetním období nedošlo ke změně ostatního jmění.

Hospodaření s investičním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši - **28 033 tis. Kč** před zdaněním. Zisk byl tvořen primárně výnosem z prodaných nemovitostí a úroky z poskytnutých úvěrů.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor bez geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby finální fáze developerského projektu Čakovický park a na něj navazující projekt bytový dům Sedmikráska. Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Čakovický park, které má Fond přímo v majetku.

Jako další zdroj financování své investiční činnosti emitoval Fond dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,47 % p.a. splatné v roce 2024. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota dluhopisů činila 300.000 tis. Kč s možností navýšení objemu emise, k němuž došlo 29.7.2019 kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dosáhla: **450.000 tis. Kč**. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. ISIN dluhopisu: CZ0003521643. Prospektu dluhopisů, je k dispozici na webových stránkách Emitenta [www.nrif.cz](http://www.nrif.cz), v sekci „Pro investory“ a na webových stránkách hlavního manažera emise: [https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise\\_cennych\\_papiru](https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru), v sekci Důležité informace, Emise cenných papírů.

V rámci nové investiční strategie, kdy se Fond zaměřil na akvizice nemovitostních společností a jejich úvěrování (oproti dřívějším přímým investicím do nemovitostí). V rámci toho Fond nabyl 100% podíly ve společnostech: Lipenecký statek a.s. (IČO: 025 72 486) dne 30. 5. 2019; ClubHouse, a.s. (IČO: 278 87 847) dne 10. 7. 2019; VILMOT s.r.o. (IČO: 274 45 470) dne 15. 7. 2019 a ClubHouse Phase II, a.s. (IČO: 284 10 173) dne 30. 10. 2019. Současně dne 21. 8. 2019 získal Fond opční práva na 100 % obchodního podílu spol. Harfa s.r.o. (IČO: 250 60 341).

**Fond aktuálně neplánuje výplatu podílu na zisku na žádný druh investiční akcie.**

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v nemovitostních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu, ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií umožňuje veřejnou obchodovatelnost jím vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá

investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

#### b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

| Ukazatel             | Investiční část  | Neinvestiční část |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Dlouhodobá aktiva    | 600 649          | -                 |
| Krátkodobá aktiva    | 410 333          | 153               |
| <b>Aktiva celkem</b> | <b>1 010 982</b> | <b>153</b>        |

| Ukazatel             | Investiční část  | Neinvestiční část |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Vlastní kapitál      | 447 470          | 153               |
| Dlouhodobé závazky   | 481 901          | 0                 |
| Krátkodobé závazky   | 81 611           | 0                 |
| <b>Pasiva celkem</b> | <b>1 010 982</b> | <b>153</b>        |

#### c) Přehled portfolia

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o investičním portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Ukazatel                        | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | % podíl | změna v %   |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|-------------|
| Celková investiční aktiva Fondu | 798 705                                               | 1 010 982                             | 100 %   | 26,58 %     |
| Peněžní prostředky              | 370 740                                               | 99 270                                | 9,82 %  | - 73,22 %   |
| Majetkové účasti                | 300                                                   | 110 300                               | 10,91 % | 36 666,67 % |
| Poskytnuté úvěry                | -                                                     | 490 349                               | 48,50 % | -           |
| Ostatní                         | 110 545                                               | 8 831                                 | 0,87 %  | - 92,01 %   |
| Nemovitosti                     | 317 120                                               | 302 232                               | 29,90 % | - 4,69 %    |

#### Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

#### d) Významné majetkové účasti

Fond v průběhu Účetního období nabyt do majetku portfolio společností v České republice (100% majetková účast):

##### ClubHouse, a.s.

- IČO: 278 87 847. Držení od 10. 7. 2019.
- Charakteristika investice: Obsahem podnikatelského plánu společnosti je realizace bytového projektu v Praze 5 Lipencích, nedaleko Zbraslavi. Projekt se nachází ve fázi projektové přípravy.

##### ClubHouse Phase II, a.s.

- IČO: 284 10 173. Držení od 30. 10. 2019.
- Charakteristika investice: Obsahem podnikatelského plánu společnosti je realizace developerského projektu zahrnujícího výstavbu ubytovacího zařízení a sportovního klubu pro návštěvníky golfového hřiště Prague City Golf Club, které tvoří dvě ubytovací budovy, každá o čtyřech nadzemních a jednom podzemním podlaží s 29 ubytovacími jednotkami o celkové hrubé podlažní ploše 3.400 m<sup>2</sup> a sportovní klub o dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží o celkové hrubé podlažní ploše 797 m<sup>2</sup> v Praze Lipencích a jejich následný prodej. Společnost ClubHouse Phase II, a.s. je vlastníkem pozemků určených pro předmětnou výstavbu a v současné chvíli probíhají projektové práce pro potřeby územního řízení na vydání rozhodnutí o umístění stavby. Na projekt bylo vydáno stavební povolení a aktuálně probíhá výběr dodavatele.

##### Lipenecký statek a.s.

- IČO: 025 72 486. Držení od 30. 5. 2019.
- Charakteristika investice: Lipenecký park – realizuje developerský projekt v přírodním prostředí Prahy – Lipenců – byty a komfortní řadové rodinné domy uprostřed zeleně a všech sportovních možností, které tato lokalita nabízí. Struktura projektu: 43 bytových jednotek od 1+kk do 4+kk o velikosti 30–130 m<sup>2</sup>, 19 řadových rodinných domů 5+kk, 6+kk, v podzemních podlažích bytového domu garážová stání. Projekt se nachází ve fázi výstavby.

##### VILMOT s.r.o.

- IČO: 274 45 470. Držení od 21. 8. 2019.
- Charakteristika investice: Společnost připravuje developerský projekt zahrnující dva bytové domy s bytovými a komerčními jednotkami. Bytový dům A sestává ze tří nadzemních podlaží s tím, že poslední podlaží je označeno jako obytné podkroví a jednoho podzemního podlaží. Bytový dům B sestává ze dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemních podlaží. Pod oběma bytovými domy jsou dále umístěna další dvě společná podzemní podlaží (2. PP a 3. PP) sloužící zejména jako prostor pro garážová stání, technické a úložné prostory. Bytové jednotky v rámci bytového domu nabízí čistou plochu mezi 48,8 a 168,1 metry čtverečními, přičemž průměrná plocha bytu je 110,1 m<sup>2</sup>. Celková čistá podlahová plocha všech 25 bytových jednotek činí 2 752,7 m<sup>2</sup>. Většina bytových jednotek disponuje buď balkónem či terasou, nebo předzahrádkou. Z poskytnutých podkladů rozumíme, že sklepní kóje budou umístěny ve druhém/třetím podzemním podlaží, konkrétní počty kójí, jejich distribuce a rozměry nám však nebyly poskytnuty. Projekt obsahuje 55 míst pro garážové stání. Na projekt bylo vydáno územní rozhodnutí a probíhají projektové práce k projektu pro stavební povolení.

##### Harfa s.r.o.

- IČO: 250 60 341. Držení 100% opce na podíl od 21. 8. 2019.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje developerský projekt v Pražských Vysočanech: Polyfunkční dům Rezidence Harfistka se skládá z bytů, ateliérů i studií různých rozměrů a dispozic. Struktura projektu: 82 bytů 2+kk až 4+kk o velikosti 52–113 m<sup>2</sup>, 68 ateliérů a ubytovacích jednotek 1+kk a 2+kk o velikosti 30–61 m<sup>2</sup>, komerční plochy, 2 podzemní podlaží garážových stání a sklepů. Projekt se nachází ve fázi výstavby.

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky Výroční zprávy, kap. 17 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.

#### e) Přehled výsledků Fondu

Pro účely přehledu výsledků byly využity hodnoty, kdy byly nemovitosti přeceněné na reálnou hodnotu v souladu se statutem Fondu, což představuje odchýlení od hodnot uvedených v příloze k účetní závěrce.

Finanční výkonnost Fondu lze definovat následujícími údaji v tis. Kč

| Ukazatel                                   | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Výnosy z prodeje nemovitostí               | 358 590         | -                 |
| Výnosy z přijatých úroků                   | 10 507          | -                 |
| Nerealizované výnosy (z přecenění majetku) | - 90 129        | -                 |
| Ostatní výnosy                             | 653             | -                 |
| Výnosy celkem                              | 279 621         | -                 |
| Správní náklady                            | 20 438          | -                 |
| Ostatní náklady                            | 287 216         | -                 |
| Náklady celkem                             | 307 654         | -                 |
| HV po zdanění                              | - 28 033        | -                 |

#### Komentář k přehledu výsledků

V minulém období vykazoval Fond primární výnosy z prodeje nemovitostí a výnosy z přijatých úroků, což po odečtení investičních nákladů přineslo Fondu zisk.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Fondu.

Nerealizované výnosy (z přecenění majetku) představují zisk/ztrátu z přecenění nemovitostí a finančních investic na reálnou hodnotu, které byly pro účely kalkulace NAV zahrnuty do výkazu o úplném výsledku za rok 2019.

#### f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

##### Hlavní finanční ukazatelé

| Ukazatel                                     | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období | Změna v %  |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| NAV Fondu                                    | 416 321 825 Kč                                        | 447 469 543 Kč                        | 7,48 %     |
| Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv  | 103 %                                                 | 204 %                                 | 98 %       |
| Pákový efekt dle standardní závazkové metody | 192 %                                                 | 226 %                                 | 18 %       |
| Nové investice                               | -                                                     | 80 407 Kč                             | -          |
| Čistý zisk                                   | 96 607 271 Kč                                         | - 28 033 366 Kč                       | - 129,02 % |
| Hodnota výkonnostní investiční akcie         | 135,28840 Kč                                          | 108,6253 Kč                           | - 19,71 %  |

|                                    |              |             |        |
|------------------------------------|--------------|-------------|--------|
| Hodnota prioritní investiční akcie | 130,34620 Kč | 139,4274 Kč | 6,97 % |
|------------------------------------|--------------|-------------|--------|

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. o) Výroční zprávy.

#### g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

| Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Vlastní kapitál                      | 447 470         | 153               |

| Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč | Investiční část | Neinvestiční část |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Krátkodobé závazky                   | 81 611          | -                 |
| Dlouhodobé závazky                   | 481 901         | -                 |

#### Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

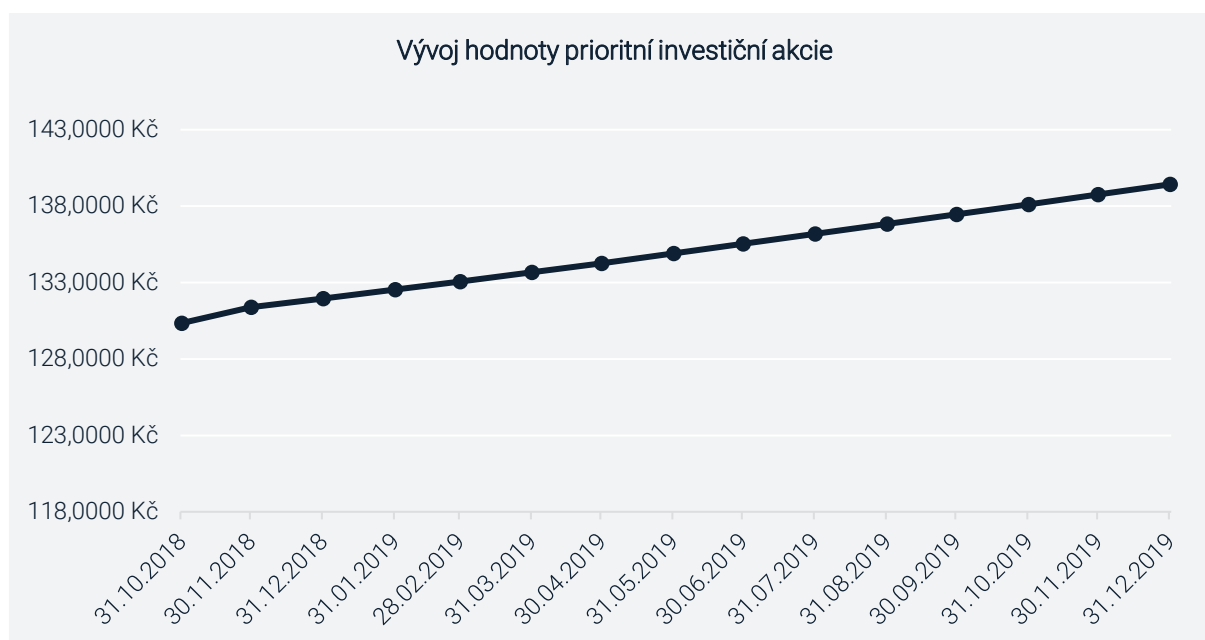
#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

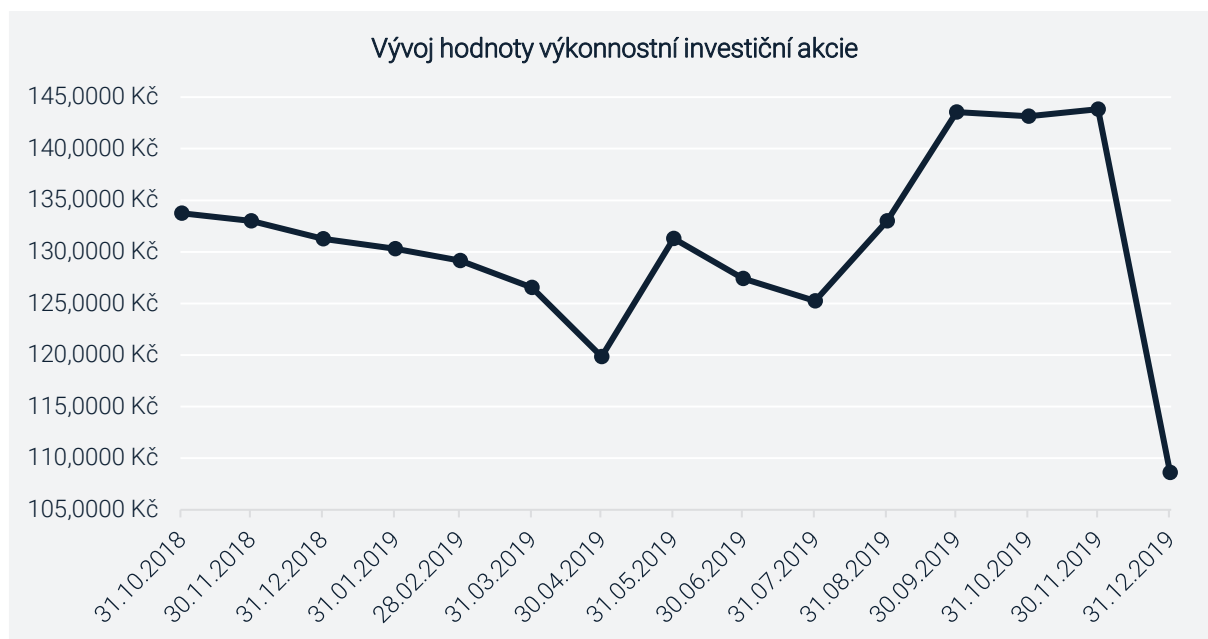
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)





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

**i) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období nedržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

**j) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)**

Po skončení Účetního období Fond dne 30. 1. 2020 nabyl 50% majetkovou účast ve společnosti Rezidence Kubištova s.r.o., IČO: 045 55 791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 249660, za cenu: 21.200 tis. Kč a rozhodl o nákupu pohledávky za touto společností ve výši 28.800 tis. Kč.

Dne 25. 2. 2020 Fond nabyl 100% majetkovou účast ve společnosti BP Veleslavín, a.s., IČO: 273 93 283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 10269 za cenu: 9.000 tis. Kč a rozhodl o poskytnutí úvěru společnosti do výše 5.000 tis. Kč.

Fond dále dne 27. 3. 2020 uzavřel smlouvu o úvěru do výše 77.500. tis. Kč, se spol. Raiffeisenbank a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, Česká republika, IČO: 492 40 901, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051 (dále jen „Raiffeisenbank a.s.“) jako úvěrujícím, za účelem financování realizace projektu „Rezidence Sedmíkráska“; smlouvu o zástavě nemovitostí (projektových pozemků a projektové budovy) ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek ze smlouvy o dílo s generálním dodavatelem (pro realizaci projektové budovy) ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek z bankovních záruk ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek na pojistné plnění z pojistné smlouvy generálního dodavatele, uzavírané mezi Fondem, generálním dodavatelem a Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek na pojistné plnění z pojistné smlouvy Fondu, ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech Fondu ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o zástavě pohledávek ze smluv o budoucích kupních smlouvách a kupních smluv, ve prospěch Raiffeisenbank a.s.; smlouvu o podřízenosti dluhu a patronátní dohodě, uzavírané mezi Fondem, společností Natland Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 029 36 992, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu



H, vložce 1396, společností Natland Finance investiční fond, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 030 73 866, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložce 19802 ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Od skončení Účetního období do data vyhotovení této Výroční zprávy Fond poskytl čerpání úvěrů ve výši 21.500 tis. Kč (TISOVERA, s.r.o., IČO: 014 80 928); 38.500 tis. Kč (Harfa s.r.o., IČO: 250 60 341); 1.000 tis. Kč (ClubHouse Phase II, a.s., IČO: 284 10 173); 5.000 tis. Kč (BP Veleslavín, a.s., IČO: 273 93 283) a 200 tis. Kč (Rezidence Kubištova s.r.o., IČO: 045 55 791).

Od skončení Účetního období do data vyhotovení této Výroční zprávy Fond obdržel splacení poskytnutých úvěrů: 64.800 tis. Kč (Natland Finance investiční fond, a.s., IČO: 030 73 866).

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

**k) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)**

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu zejména investiční činností do dokončení závěrečné fáze developerského projektu Čakovický park a na něj navazující etapy – bytový dům Sedmikráska. Fond bude současně investovat formou poskytování úvěrů do jím držených majetkových účastí v nemovitostních společnostech.

V průběhu dalšího účetního období bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Výnosy lze nadále očekávat z prodeje nemovitostí (bytů v dokončených projektech), úroků z poskytnutých úvěrů, případně dividend z ovládaných nemovitostních společností.

Současně bude Fond analyzovat potenciální akviziční příležitosti dalších nemovitostí a nemovitostních společností s projekty zaměřených primárně na rezidenční development.

V průběhu roku 2020 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být dopad zmíněných opatření na realitní trh (omezení poptávky) a souvisící potenciální pokles ceny nemovitostí určených k bydlení, což by nepochybně mělo vliv na rychlost divestičního procesu (prodeje bytů) a výnosy z něj.

### 3. Textová část Výroční zprávy

#### a) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

#### b) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

#### c) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

#### d) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

#### e) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | JUDr. Petr Krátký                                                       |
| Další identifikační údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | datum narození: 4. 1. 1975<br>bytem: Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4 |
| Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:<br>Znalosti a zkušenosti portfolio manažera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | po celé Účetní období                                                   |
| <p>2001 – titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice;</p> <p>2003 – titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice;</p> <p>2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha;</p> <p>2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha.</p> <p>Před nástupem funkce portfolio manažera působil déle než 10 let ve sféře finančních institucí. Mj. Česká pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT IS, kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti.</p> |                                                                         |

- f) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Název                              | Česká spořitelna, a.s.                  |
| IČO                                | 452 44 782                              |
| Sídlo                              | Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000 |
| Výkon činnosti depozitáře pro Fond | celé Účetní období                      |

- g) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- h) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

- i) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

- j) 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, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

- k) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividendy.

V Účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividendy.

V účetním období předcházejícím Účetní období byla k investičním akciím vyplacena dividendy ve výši 30.000 tis. Kč na všechny výnosové akcie.

- l) 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

|                                             |                                      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Úplata obhospodařovateli za obhospodařování | 2 658 tis. Kč                        |
| Úplata depozitáři za služby depozitáře      | 540 tis. Kč                          |
| Úplata depozitáře za správu cenných papírů  | 0 Kč                                 |
| Úplata administrátora                       | zahrnuta v úplatě za obhospodařování |
| Úplata hlavního podpůrce                    | 0 Kč                                 |
| Úplata auditora                             | 430 tis. Kč                          |
| Údaje o dalších nákladech či daních         |                                      |
| Opravy majetku                              | 745 tis. Kč                          |
| Právní a notářské služby                    | 1 242 tis. Kč                        |
| Poradenství a konzultace                    | 8 139 Kč                             |
| Ostatní správní náklady                     | 6 432 tis. Kč                        |
| Ostatní daně a poplatky                     | 253 Kč                               |

Úplaty jsou hrazeny na vrub Investičního fondového kapitálu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností Fondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění.

- m) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

Ke dni 23. 12. 2019 byla ve statutu aktualizována úplata AVANT IS za obhospodařování majetku Fondu za měsíc prosinec.

- n) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i pověření zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, 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 pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. 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 pracovníci 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.

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Pevná složka odměn            | 1 395 561 Kč |
| Pohyblivá složka odměn        | 0 Kč         |
| Počet příjemců                | 46           |
| Odměny za zhodnocení kapitálu | 0 Kč         |

**o) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, 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 zamezování střetu zájmů.

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

- Statutární ředitel a správní rada,
- 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 vyvážená. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Odměny vedoucích osob       | 152 928 Kč   |
| Počet příjemců              | 4            |
| Odměny ostatních pracovníků | 1 242 633 Kč |
| Počet příjemců              | 42           |

#### 4. Další informace o emitentovi

##### a) Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

###### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

##### Pověření zmocněnci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Jméno a příjmení</b>          | Mgr. Robert Robek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Další identifikační údaje</b> | datum narození: 7. 9. 1970<br>bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Období výkonu funkce</b>      | celé Účetní období                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Znalosti a zkušenosti</b>     | Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 5letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS. |
| <b>Jméno a příjmení</b>          | Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Další identifikační údaje</b> | datum narození: 18. 3. 1983<br>bytem: Rolnická 56, 73551 Bohumín                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Období výkonu funkce</b>      | celé Účetní období                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Znalosti a zkušenosti</b>     | Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.                                                                                                                                           |



Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Pověření zmocněnci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

#### Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení:          | Tomáš Raška, MBA, LL.M.                                                          |
| Další identifikační údaje: | datum narození: 23. 5. 1978,<br>bytem: Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4 |
| Období výkonu funkce:      | celé účetní období                                                               |

##### Znalosti a zkušenosti:

Je absolventem Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Titul MBA získal na Business School Netherlands, poté pokračoval ve studiu na London International Graduate School, kde obhájil titul LL.M. Je zakladatelem a majoritním akcionářem Natland Group. Ve skupině Natland Group zodpovídá za realizaci strategie a řízení klíčových projektů napříč segmenty finančních služeb a korporátních investic, zejména v oblasti distressed assets. V oblasti investic a consultingu působí od roku 2001.

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení:          | Ing. Karel Týc                                                      |
| Další identifikační údaje: | datum narození: 26. 10. 1968,<br>bytem: Březovská 486, 252 45 Zvole |
| Období výkonu funkce:      | celé účetní období                                                  |

##### Znalosti a zkušenosti:

Vystudoval ČVUT a VŠE. Je autorizovaným inženýrem pozemních staveb ČKAIT a členem Svazu stavebních inženýrů SSI. Začínal jako vedoucí developmentu u společnosti STOREA. Poté nastoupil jako koordinátor projektu a projektový manažer administrativních budov a obchodních center ve společnosti Skanska Property Czech Republic. Před příchodem do Natland Group působil Karel Týc na pozici partnera a člena představenstva společnosti M&K Development, ve které se zaměřoval především na rozvoj developerských projektů.

|                            |                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Jméno a příjmení:          | Ing. David Manych                                                               |
| Další identifikační údaje: | datum narození: 8. 6. 1978,<br>bytem: Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5 |
| Období výkonu funkce:      | celé účetní období                                                              |

##### Znalosti a zkušenosti:

Po absolvování VŠE v Praze pracoval jako asistent auditora a audit manažer v BDO, následně pak získával a uplatňoval znalosti a zkušenosti v mezinárodní skupině Telefonica a O2 v Praze a Slough/Londýně ve financích. V investiční skupině Natland Group působí od srpna 2013 jako Group CFO. Ze své pozice aktivně spolurozhoduje o akviziční politice skupiny i jejím strategickém směřování. Vykonává dozor a naplňuje výkon akcionářských práv.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 Výroční zprávy.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Členové kontrolního orgánu nemají uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

#### Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Jméno a příjmení | Ing. Václav Urban (předseda) |
| Jméno a příjmení | RNDr. Dušan Brabec (člen)    |
| Jméno a příjmení | Ing. Radim Horník (člen)     |

#### Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Jméno a příjmení | Jana Sečkářová    |
| Jméno a příjmení | Ivan Ševeček      |
| Jméno a příjmení | JUDr. Petr Krátký |

#### Prohlášení

Nikdo z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebyl za předešlých pět let odsouzen za podvodný trestný čin a není ani nebyl v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací. Vůči žádnému z členů správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů. Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů ani vrcholového vedení a Fondem v Účetním období nenastaly žádné střety zájmů.

#### b) Principy odměňování osob s řídicí pravomocí Fondu, jména a příjmení těchto osob a popis jejich činnosti a s nimi spojených působností a rozhodovacích pravomocí (§ 118 odst. 4 písm. h) ZPKT)

Osobou s řídicí pravomocí Fondu je AVANT IS, která zastává funkci statutárního orgánu, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA, a Mgr. Robertem Robkem.

K poslednímu dni Účetního období Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

Osoba s řídicí pravomocí Fondu je odměňována za výkon činností obhospodařování a administrace na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny s variabilní složkou. Tato smlouva včetně odměňování musí být schválena valnou hromadou Fondu.

Úplata za obhospodařování majetku Fondu a jeho administraci je (v souladu se statutem a smlouvou o výkonu funkce) hrazena z majetku Fondu souvisejícího s investiční činností a je určena následovně:

- 68.000,- Kč za každý započatý kalendářní měsíc (s výjimkou měsíce březen 2019, v němž činí 98.000,- Kč a měsíce prosinec 2019, v němž činí 110.000,- Kč);
- 30.000,- Kč za zpracování účetní závěrky v mezinárodních účetních standardech za každý měsíc, pro který bude příslušnými právními předpisy a metodikou České národní banky vyžadována, přičemž za účetní závěrku v mezinárodních účetních standardech pro účely pololetní, resp. výroční zprávy je tato odměna 90.000,- Kč pro každé kalendářní pololetí;
- 0,4 % p. a. z hodnoty prioritních investičních akcií, které nejsou zastaveny ve prospěch věřitele Fondu jako zástava za úvěr pro Fond, hrazena měsíčně z hodnoty vypočtené ke konci předchozího rozhodného období;
- 0,5 % p.a. z původně investovaných částek akcionářů Fondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků), za nabízení investic do Fondu, pokud AVANT IS zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Pro investice nabízené a upsané v období od 3. 9. 2018 do 31. 12. 2018 se odměna dle tohoto odstavce zvyšuje na 0,7 % p.a.

Variabilní složka odměny je vyplácena na základě auditovaných účetních dat schválených valnou hromadou Fondu.

Součástí odměny obhospodařovateli je úplata za veškeré činnosti při obhospodařování (§ 5 odst. 1 ZISIF) a administraci majetku Fondu (§ 38 odst. 1 ZISIF) s výjimkou:



- vedení účetnictví Fondu, kterým byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba, společnost JCA consulting s.r.o., IČO: 275 92 901, se sídlem Běluňská 306/49, Horní Počernice, Praha 9, PSČ 193 00.

Odměna statutárního orgánu nevybízí k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu.

c) Peněžité a nepeněžité příjmy, které přijaly za Účetní období osoby s řídicí pravomocí od Fondu a od osob ovládaných Fondem (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

#### Statutární orgán

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Peněžité příjmy   | 1 395 561 Kč |
| Nepeněžité příjmy | N/A          |

#### Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Peněžité příjmy   | N/A |
| Nepeněžité příjmy | N/A |

#### Členové kontrolního orgánu souhrnně

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Peněžité příjmy   | N/A |
| Nepeněžité příjmy | N/A |

#### Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Peněžité příjmy   | 152 928 Kč |
| Nepeněžité příjmy | N/A        |

d) Počet akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Fondu, opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím nebo obdobným cenným papírům představujících podíl na Fondu a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

#### Statutární orgán

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Akcie Fondu                                                                        | 0                 |
| Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu | nebyly poskytnuty |

Ve vlastnictví statutárního orgánu Fondu nejsou žádné akcie ani obdobné cenné papíry ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

#### Pověření zmocněnci, resp. členové statutárního orgánu souhrnně

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Akcie Fondu                                                                        | 0                 |
| Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu | nebyly poskytnuty |

Pověření zmocněnci jako členové statutárního orgánu a jako osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) nevlastní žádné akcie ani obdobné cenné papíry ani žádná jiná práva k akciím představující podíl na Fondu.

#### Členové kontrolního orgánu souhrnně

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Akcie Fondu                                                                        | 0                 |
| Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu | nebyly poskytnuty |

Ostatní osoby s řídicí pravomocí souhrnně

|                                                                                    |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Akcie Fondu                                                                        | 0                 |
| Opce a srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Fondu | nebyly poskytnuty |

e) Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za Fond a zvlášť za konsolidovaný celek (§ 118 odst. 4 písm. k) ZPKT)

Za Účetní období byly auditorem za povinný audit roční účetní závěrky účtovány následující odměny:

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Účtovaná odměna auditora                     | 380 tis. Kč |
| Odměna za povinný audit roční účetní závěrky | 110 tis. Kč |
| Odměna za jiné ověřovací služby              | 270 Kč      |
| Odměna za daňové poradenství                 | 0 tis. Kč   |
| Odměna za jiné neauditorské služby           | 0 Kč        |

Výkon vnitřního auditu Fondu vykonává AVANT IS v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon vnitřního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou Fond vyplácí společnosti AVANT IS na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

f) Organizační struktura

Dceřiné společnosti

|                                        |                                                                               |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma                         | ClubHouse, a.s.                                                               |
| Další identifikační údaje              | IČO: 278 87 847<br>e sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech | 100 %/100 %                                                                   |
| Obchodní firma                         | ClubHouse Phase II, a.s.                                                      |
| Další identifikační údaje              | IČO: 284 10 173<br>e sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech | 100 %/100 %                                                                   |
| Obchodní firma                         | Lipenecký statek a.s.                                                         |
| Další identifikační údaje              | IČO: 025 72 486<br>e sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech | 100 %/100 %                                                                   |
| Obchodní firma                         | VILMOT s.r.o.                                                                 |
| Další identifikační údaje              | IČO: 274 45 470<br>se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech | 100 %/100 %                                                                   |

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

g) Hlavní akcionáři

|                                              |                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma                               | Natland Group, SE                                                             |
| Další identifikační údaje                    | IČO: 029 36 992<br>se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Výše podílu k posledním dni Účetního období  | 89,8 %                                                                        |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu | 89,8 %/89,8 %                                                                 |
| Typ účasti                                   | Přímá                                                                         |

|                                              |                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma                               | Natland Finance investiční fond, a.s.                                         |
| Další identifikační údaje                    | IČO: 030 73 866<br>se sídlem: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Výše podílu k posledním dni Účetního období  | 10,2 %                                                                        |
| Účast na kapitálu /hlasovacích právech Fondu | 10,2 %/10,2 %                                                                 |
| Typ účasti                                   | Přímá                                                                         |

Fond je nepřímo ovládán Tomášem Raškou, MBA, LL.M. jakožto ovládající osobou hlavního akcionáře Fondu, společnosti Natland Group, SE.

Další informace jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

h) Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu, a to alespoň odkazem na zákon upravující právní poměry obchodních společností a družstev a stanov Fondu, pokud se jedná o druh akcie, nebo na srovnatelný zahraniční právní předpis a stanovám obdobný dokument Fondu, pokud se jedná o druh obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

#### Zakladatelské akcie

Tyto cenné papíry jsou vydávány k zapisovanému základnímu kapitálu, jehož výše je též uváděna v obchodním rejstříku. Podíl na zapisovaném základním kapitálu se u zakladatelských akcií určí podle počtu akcií. Zakladatelské akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

#### Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění.

Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění.

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

#### Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

### Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Investičního fondového kapitálu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

### i) Dividendová politika

Valná hromada Fondu může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Podílem na zisku akcionářů Fondu je dividendy určená poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu Fondu k datu výplaty dividendy určenému k takovému účelu valnou hromadou Fondu. Souhrn vyplacených dividend za příslušné účetní období nesmí být vyšší, než je hospodářský výsledek za příslušné účetní období po odečtení prostředků povinně převáděných do kapitálových fondů Fondu, jsou-li zřízeny, a neuhrazených ztrát minulých let a po přičtení nerozděleného zisku minulých let a fondů vytvořených ze zisku, které Fond může použít dle svého volného uvážení. Fond nesmí vyplatit zisk nebo prostředky z jiných vlastních zdrojů, ani na ně vyplácet zálohy, pokud by si tím přivodil úpadek.

Fond nemá stanoveny pevné zásady dividendové politiky.

### j) Regulační prostředí

Regulace kapitálového trhu stanoví rámec pro podnikání Fondu na kapitálovém trhu, přičemž tato činnost je upravena zejména ZPKT a ZISIF. ČNB na základě těchto zákonů upravuje pravidla pro vstup na kapitálový trh, pravidla jednání s investory a klienty a pravidla tržní transparency. ČNB se tak významně podílí na přípravě řady právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Regulace zahrnuje zpravidla činnosti tuzemských investičních fondů a jejich obhospodařovatelů, administrátorů a depozitářů.

Fond podléhá regulaci ČNB, která plní úlohu integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled nad subjekty a nad infrastrukturou kapitálového trhu. Při výkonu dohledu nad finančním trhem posiluje ČNB důvěru investorů a emitentů především tím, že přispívá k ochraně investorů a podporuje transparentnost finančního trhu a tržní disciplínu. V rámci výkonu dohledu nad investičními společnostmi a fondy se ČNB zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem, což jsou především fondy kolektivního investování spravující finanční prostředky veřejnosti. Dohled ČNB nad kapitálovým trhem zahrnuje mimo jiné také licenční, schvalovací a povolovací činnosti, kontrolu dodržování zákonů a přímo použitelných předpisů Evropské unie (v případě, že je k této kontrole ČNB zmocněna), vyhlášek a opatření vydaných ČNB, ukládání nápravných opatření, řízení o přestupcích a zajišťování činnosti regulace a aktivity v oblasti mezinárodní spolupráce.

Dohled nad kapitálovým trhem ČNB provádí následnou kontrolní činnost, která je zaměřena na dodržování stanovené regulace, dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond uvádí, že neviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou ani obecnou politiku, která by významně ovlivnila nebo by mohla ovlivnit provoz Fondu, a to ať už přímo, nebo nepřímo.

#### k) Zaměstnanci

Ke konci Účetního období neměl Fond žádné zaměstnance.

#### l) Významné smlouvy

Významné smlouvy uzavřené Fondem v průběhu Účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Fondu, jsou uvedeny v příloze č. 3 Výroční zprávy.

#### m) Regulované trhy

Cenné papíry vydané Fondem uvedené v části 2 písm. a) Výroční zprávy jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu BCPP.

#### n) Rating

Fond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Fondu nebyl přidělen.

#### o) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku „Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF“ na str. 49 přílohy.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

## 5. Samostatná část Výroční zprávy

### a) Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Fondu a jeho konsolidačního celku k rizikům, kterým Fond a jeho konsolidační celek je nebo může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. b) ZPKT)

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Fondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – JCA consulting s.r.o., IČO: 275 92 901, se sídlem Běluňská 306/49, Horní Počernice, Praha 9, PSČ 193 00.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Fondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřazeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Fondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

### b) Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu, dozorčí rady či jiného výkonného nebo kontrolního orgánu Fondu a, jsou-li zřízeny, také jejich výborů (§ 118 odst. 4 písm. c) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je statutární ředitel, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování



investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje pověřené zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých pověřených zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Kontrolním orgánem Fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášeníschopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady. Správní rada zejména kontroluje činnost obhospodařovatele při obhospodařování a administraci majetku Fondu.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Fond nezřizuje výbor odborníků ve smyslu ust. § 284 odst. 3 ZISIF.

**c) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)**

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu Fondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel Fondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětin) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu.

**d) Zvláštní působnost statutárního orgánu nebo správní rady podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)**

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.



**e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu nebo obdobného shromáždění vlastníků cenných papírů představujících podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)**

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 60 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu 100 % hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

**f) Informace o kodexech řízení a správy Fondu, které jsou pro něj závazné, nebo které dobrovolně dodržuje (§ 118 odst. 4 písm. j) ZPKT)**

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci Fondu řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Fondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči Fondu, resp. investorům Fondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Fondu, které by byly pro Fond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

**g) Popis, jak Fond naplňuje kodex řízení a správy společnosti, který je pro něj závazný nebo který dobrovolně dodržuje, a to zejména ve vztahu k tématům, která mají podle jeho odůvodněné úvahy pro společníky největší význam (§ 118 odst. 6 ZPKT)**

Fond nemá žádný kodex řízení a správy, který by pro něj byl závazný nebo který by dobrovolně dodržoval.

**h) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)**

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

i) Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

| Položka vlastního (fondového) kapitálu                                               | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem                                                     | 416 321                                               | 447 623                               |
| Základní zapisovaný kapitál                                                          | 124                                                   | 124                                   |
| Kapitálové fondy                                                                     | 62 471                                                | 148 636                               |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti | 29                                                    | 29                                    |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti   | 255 873                                               | 326 867                               |
| Zisk nebo ztráta za účetní období                                                    | 97 823                                                | -28 033                               |

Části fondového kapitálu Fondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

| Cenný papír                      | Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období | Stav k poslednímu dni Účetního období |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Vlastní (fondový) kapitál celkem | 416 321                                               | 447 623                               |
| Zakladatelské akcie              | 153                                                   | 153                                   |
| Výkonnostní investiční akcie     | 335 515                                               | 178 079                               |
| Prioritní investiční akcie       | 80 653                                                | 269 391                               |

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedené v ust. § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu, zřízený pro tento účel depozitářem Fondu. Za peněžní částku došlou na účet Fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

j) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

**k) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)**

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

| Vlastník podílu                       | Výše podílu k poslednímu dni Účetního období |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| Natland Group, SE                     | 89,8 %                                       |
| Natland Finance investiční fond, a.s. | 10,2 %                                       |

**l) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)**

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. h) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

**m) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)**

Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

**n) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)**

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv.

**o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro Fond vážně poškozující (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)**

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

- q) Programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

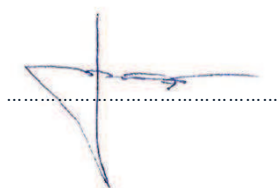
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 30. 4. 2020

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a horizontal line and a small flourish, positioned above a dotted line.

## 7. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
- Příloha č. 5 – Názvy společností, v nichž byli jednotliví členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení Fondu členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech s uvedením toho, zda příslušná osoba stále je či není členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem.

Příloha č. 1 – Zpráva auditora



## Zpráva nezávislého auditora

# Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

za ověřované období  
od 1.10.2018 do 31.12.2019

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
IČ: 24 13 02 49  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín  
Právní forma: Akciová společnost  
Spisová značka: B 17277, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.  
140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79  
IČ: 602 03 480; C 25463, Městský soud Praha  
Tel.: +420 222 826 311, [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)

## Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 31.12.2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.**

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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 Společnosti 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.

### Přístup auditu

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### Rozsah auditu

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k opravené účetní závěrce jako celku, tj. procesy a kontroly Společnosti a podnikatelské prostředí relevantní pro Společnost.



#### Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující se k účetní závěrce jako celku (viz níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

---

**Celková hladina významnosti:**

5 100 tis. Kč

**Stanovení:**

1,50% z celkového obrátu společnosti

**Zdůvodnění základu pro stanovení významnosti:**

Jsme názoru, že celkový obrát společnosti je nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti. Jsme přesvědčeni, že hodnota obrátu za účetní období jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro vyhodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

---

**Hlavní záležitosti**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

---

**Výnosy z prodeje bytů**

Společnost investuje do výstavby a následného prodeje bytů v rámci projektu "Čakovický Park". Správné vykázání výnosů souvisejících s prodejem bytů je hlavní záležitostí auditu.

**Náš přístup:**

- posouzení správnosti nastavení systému evidence bytů z hlediska výstavby
- ověření alokace nákladů na výstavbu a z hlediska prodejů bytů
- správnost nastavení systému ověřena na

Důvodem je skutečnost, že nesprávné vykázání vzorku evidence prodaných bytů výnosů, a s tím souvisejících nákladů, z prodeje bytů by mělo zásadní vliv na věrný a poctivý obraz účetní závěrky.



### **Hodnota zásob**

Společnost investuje do výstavby projektu "Čakovický Park". Ke dni účetní závěrky má Společnost zásoby vykázané z titulu rozpracovaného projektu.

Považujeme jejich ocenění za hlavní záležitost auditu.

### **Náš přístup:**

- Posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovednosti odhadců;
- Pochopení celého procesu oceňování a technik využívaných odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 evidovaných pozemků a budov, procento rozpracovanosti projektů, tržní cena za m2 bytů a pozemků v dané lokalitě a čase.
- obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce
- ověření pořizovací ceny zásob na podpůrnou dokumentaci; oprávněnost aktivace jednotlivých položek nákladů

### **Hodnota finančních investic**

Společnost během roku 2019 nakoupila obchodní podíly v jiných developerských společnostech. Vzhledem k povaze účetní jednotky (Investiční jednotka dle IFRS 10) obchodní podíly v daných společnostech se přeceňují na reálnou hodnotu

Považujeme jejich ocenění za hlavní záležitost auditu.

### **Náš přístup:**

- Posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovednosti odhadců;
- Pochopení celého procesu oceňování a technik využívaných odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají trhu;
- ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 evidovaných pozemků a budov, procento rozpracovanosti projektů, tržní cena za m2 bytů a pozemků v dané lokalitě a čase.
- obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce



### Ostatní informace uvedené v opravné výroční zprávě

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

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 opravené 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 Společnosti, 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 statutárního ředitele, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti za účetní závěrku

Statutární ředitel odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií 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 statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada a výbor pro audit.



### 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 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit společnosti 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu opravené účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



### Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 27.03.2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky. Auditorem odpovědným za zakázku je Radek Stein.

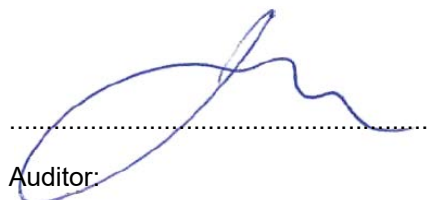
#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29.04.2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že jsme Fondu neposkytli žádné služby uvedené v čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Fondu neposkytli žádné jiné neauditorské služby.

V Praze dne 30.04.2020



Auditor:  
Ing. Radek Stein  
číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR

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



Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

|                                                           | Pozn. | 31/12/2019 | 30/09/2018 <sup>1)</sup> | 01/01/2018 |
|-----------------------------------------------------------|-------|------------|--------------------------|------------|
| <b>AKTIVA</b>                                             |       |            |                          |            |
| <b>AKTIVA - neinvestiční</b>                              |       |            |                          |            |
| Peníze                                                    | 8.7   | 153        | 153                      | 153        |
| Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem                     |       | 153        | 153                      | 153        |
| <b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b> |       |            |                          |            |
|                                                           |       | 153        | 153                      | 153        |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                                  |       |            |                          |            |
| Finanční investice                                        | 8.1   | 110 300    | 300                      | -          |
| Poskytnuté úvěry                                          | 8.2   | 490 350    | -                        | -          |
| Odložená daňová pohledávka                                | 9.11  | 20 002     | 6 047                    | 6 360      |
| Dlouhodobá aktiva celkem                                  |       | 620 652    | 6 347                    | 6 360      |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>                                  |       |            |                          |            |
| Zásoby                                                    | 8.3   | 144 633    | 186 912                  | 224 615    |
| Obchodní a jiné pohledávky                                | 8.4   | 5 259      | 4 103                    | 5 186      |
| Pohledávky z titulu daně z příjmu                         | 8.5   | 3 550      | -                        | -          |
| Náklady příštích období                                   | 8.6   | 22         | 74                       | 50         |
| Peníze                                                    | 8.7   | 99 270     | 370 447                  | 287 954    |
| Krátkodobá aktiva celkem                                  |       | 252 734    | 561 536                  | 517 805    |
| <b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>      |       |            |                          |            |
|                                                           |       | 873 386    | 567 883                  | 524 165    |
| <b>AKTIVA celkem</b>                                      |       |            |                          |            |
|                                                           |       | 873 539    | 568 036                  | 524 318    |



Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

**VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY**

**Vlastní kapitál - neinvestiční**

|                                              |       |            |            |            |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|------------|
| Vložený kapitál                              | 8.8.1 | 124        | 124        | 124        |
| Nerozdělené výsledky                         | 8.8.2 | 29         | 29         | 29         |
| <b>Vlastní kapitál – neinvestiční celkem</b> |       | <b>153</b> | <b>153</b> | <b>153</b> |

**Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné  
k zakladatelským akciím celkem**

**153 153 153**

**Dlouhodobé závazky**

|                                  |      |                |                |                |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|
| Obchodní a jiné závazky          | 8.9  | 17 296         | 24 446         | -              |
| Ostatní dlouhodobé závazky       | 8.9  | 10 447         | 2 463          | 38 235         |
| Úvěry a zápůjčky                 | 8.10 | -              | 174 380        | 213 497        |
| Emitované dluhopisy              | 8.11 | 440 628        | -              | -              |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b> |      | <b>468 371</b> | <b>201 289</b> | <b>251 732</b> |

**Krátkodobé závazky**

|                                  |      |               |                |                |
|----------------------------------|------|---------------|----------------|----------------|
| Obchodní a jiné závazky          | 8.9  | 75 293        | 170 923        | 146 559        |
| Emitované dluhopisy              | 8.11 | 2 256         | -              | -              |
| Závazky z titulu splatné daně    | 9.11 | -             | 2 190          | 2 775          |
| Výnosy a výdaje příštích období  | 8.12 | 3 123         | 1 262          | 3 424          |
| Rezervy                          | 8.13 | 940           | -              | -              |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b> |      | <b>81 612</b> | <b>174 375</b> | <b>152 758</b> |

**Závazky celkem (mimo čistých aktiv  
připadajících na držitele investičních  
akcií s právem na odkup)**

**549 983 375 664 404 490**

**Čistá aktiva připadající na držitele  
investičních akcií s právem na  
odkup**

**323 403 192 219 119 675**

**Celkové závazky a čistá aktiva  
připadající na držitele investičních  
akcií s právem na odkup**

**873 386 567 883 524 165**

**Vlastní kapitál a závazky celkem**

**873 539 568 036 524 318**



Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle  
§ 196 odst. 1 ZISIF)  
k 31. prosinci 2019  
(v tis. Kč)

|                                                                              |                |                |                |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele<br>investičních akcií s právem na odkup | 323 403        | 192 219        | 119 675        |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu                                           | 43 891         | 115 773        | 114 495        |
| Snížení hodnoty zásob o výpůjční<br>náklady                                  | -1 284         | -1 153         | -1 640         |
| Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené<br>opravné položky                         | 114 993        | 122 096        | 128 832        |
| Odložená daň                                                                 | -33 533        | -12 767        | -13 002        |
| <b>Fondový kapitál z investiční činnosti<br/>dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>     | <b>447 470</b> | <b>416 168</b> | <b>348 360</b> |



1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

|                                                                                                                                  | Poznámky | 10/2018-12/2019 | 1-9/2018 <sup>1)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|------------------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek                                                                                                | 9.1      | 358 590         | 329 884                |
| Náklady na prodané bytové jednotky                                                                                               | 9.1      | -249 856        | -213 687               |
| Ostatní služby                                                                                                                   | 9.2      | -20 439         | -9 342                 |
| Osobní náklady na zaměstnance                                                                                                    | 9.3      | -83             | -44                    |
| Finanční výnosy                                                                                                                  | 9.4      | 10 507          | -                      |
| Finanční náklady                                                                                                                 | 9.5      | -20 398         | -4 608                 |
| Ostatní výnosy                                                                                                                   | 9.6      | 652             | 465                    |
| Ostatní náklady                                                                                                                  | 9.7      | -1 908          | -1 458                 |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv                                                                                                  | 9.8      | 7 104           | 6 736                  |
| Tvorba rezerv                                                                                                                    | 9.9      | -940            | -                      |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů                                                                                         | 9.10     | -18 246         | -                      |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                                                                        |          | <b>64 983</b>   | <b>107 946</b>         |
| Daň ze zisku                                                                                                                     | 9.11     | 10 447          | -5 467                 |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> |          | <b>75 430</b>   | <b>102 479</b>         |
| <b>Ostatní úplný výsledek</b>                                                                                                    |          |                 |                        |
| Dopad odložené daně z přecenění majetku                                                                                          | 9.11     | -               | 65                     |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>                                                                                  |          | <b>-</b>        | <b>65</b>              |
| <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>                                                                                             |          | <b>75 430</b>   | <b>102 544</b>         |
| <b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>                             |          | <b>75 430</b>   | <b>102 544</b>         |
| <b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>                                                             |          | <b>-</b>        | <b>-</b>               |

Hospodářský výsledek byl jak v roce 2019, tak v roce 2018, dosažen pouze investiční činností.



1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

|                                                                                          | Poznámka | 10/2018-12/2019 | 1-9/2018 <sup>1)</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|------------------------|
| <b>Peněžní tok z provozních činností</b>                                                 |          |                 |                        |
| Zisk za období                                                                           |          | -               | -                      |
| Úpravy o:                                                                                |          |                 |                        |
| Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup |          | 75 431          | 102 545                |
| Daňový náklad                                                                            | 9.11     | -10 447         | 5 467                  |
| Úrokové náklady                                                                          | 9.5      | 15 867          | 3 193                  |
| Úrokové výnosy                                                                           | 9.4      | -10 507         | -                      |
| Změny z přecenění                                                                        | 9.10     | 18 246          | -6 736                 |
| Tvorba opravných položek a rezerv                                                        |          | -6 164          | -                      |
|                                                                                          |          | 82 426          | 104 469                |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek                                               | 8.4      | -1 103          | 1 058                  |
| Změna stavu zásob                                                                        | 8.3      | 49 383          | 44 439                 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků                                                  | 8.9      | -92 092         | 13 039                 |
| Zaplacené daně ze zisku                                                                  | 9.11     | -9 317          | -7 317                 |
| Pořízení dlouhodobého majetku                                                            | 8.1      | -128 546        | -300                   |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček                                                | 8.2      | -479 843        | -                      |
| Přijaté úroky                                                                            | 8.2      | -               | -                      |
| <b>Čisté peníze z provozních činností</b>                                                |          | <b>-579 092</b> | <b>155 388</b>         |
| <b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>                                  |          |                 |                        |
| Peněžní prostředky nabyté fúzí                                                           |          | 293             | -                      |
| Emise investičních akcií                                                                 | 8.14     | 87 407          | -                      |
| Emise dluhopisů                                                                          | 8.11     | 438 205         | -                      |
| Výplata podílu na zisku                                                                  | 8.14     | -30 000         | -30 000                |
| Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček                                                   | 8.10     | -170 186        | -42 895                |
|                                                                                          | 8.10     |                 |                        |
| Zaplacené úroky                                                                          | 8.11     | -17 804         | -                      |
| <b>Čisté peníze použité ve financování</b>                                               |          | <b>307 915</b>  | <b>-72 895</b>         |
| <b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>                                       |          | <b>-271 177</b> | <b>82 493</b>          |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>                                    |          | <b>370 600</b>  | <b>288 107</b>         |
| <b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období</b>                                      | 8.7      | <b>99 423</b>   | <b>370 600</b>         |



1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA  
ODKUP

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

|                                                                                                       | Poznámka | 31/12/2019     | 30/9/2018 <sup>1)</sup> | 2017           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-------------------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií<br>k počátku období                                        |          | 192 219        | 119 675                 | 314 017        |
| Vliv fúze/Opravy minulých let                                                                         |          | -1 647         | 0                       | -200 838       |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií<br>k počátku období upravená                               |          | 190 572        | 119 675                 | 113 179        |
| Příjem z vydaných investičních akcií                                                                  | 8.14     | 87 407         | 0                       | 61 876         |
| Splacení investičních akcií                                                                           |          |                |                         |                |
| Výplata podílu na zisku                                                                               | 8.14     | -30 000        | -30 000                 | -30 000        |
| <b>Změna čistých aktiv z transakcí<br/>s investičními akciemi</b>                                     |          | <b>57 407</b>  | <b>-30 000</b>          | <b>31 876</b>  |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na<br>držitele investičních akcií s právem na<br>odkup po zdanění |          | 75 430         | 102 544                 | -25 380        |
| Zisk/ztráta připadající na držitele dosud<br>nevydaných investičních akcií                            | 8.14     | -6             | -                       | -              |
| <b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke<br/>konci období</b>                                 | 8.14     | <b>323 403</b> | <b>192 219</b>          | <b>119 675</b> |



1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního)  
k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

| V tis. Kč                                 | Základní kapitál | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Zůstatek k 1.1.2018                       | 124              | 29               | 153             |
| Změny v roce 2018                         |                  |                  |                 |
| Rozdělení zisku 2017                      |                  |                  | -               |
| Úplný výsledek hospodaření                |                  |                  | -               |
| Zůstatek k<br>30. září 2018 <sup>1)</sup> | 124              | 29               | 153             |
| Změny za období 10/2018-12/2019           |                  |                  |                 |
| Rozdělení zisku 2018                      | -                | -                | -               |
| Úplný výsledek hospodaření                | -                | -                | -               |
| Zůstatek k<br>31. prosinci 2019           | 124              | 29               | 153             |



1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

## KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Vznik a charakteristika Fondu

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vznikl dne 17. června 2011 zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, pod vložkou 17277.

Od roku 2016 jsou akcie Fondu přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

Tato individuální účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2019, za účetní období od 1. 10. 2018 do 31. 12. 2019.

Vzhledem k tomu, že byla k 30. 9. 2018 vyhotovena účetní závěrka za období 1. 1. 2018 – 30. 9. 2018 z důvodu fúze Fondu se společností WESTEROS Company, s. r. o. rozhodná účetní závěrka je zpracována za období 1. 10. 2018 – 31. 12. 2019. S ohledem na odlišnou délku vykazovaného období, nejsou výsledky aktuálního a minulého účetního období plně srovnatelné.

V průběhu účetního období Fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem, kdy Fond investoval do aktiv na území České republiky, tj. do pozemků a výstavby bytových domů.

|                                     |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                     | Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.                                                                             |
| Sídlo společnosti:                  | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                      |
| Den zápisu do obchodního rejstříku: | 17. června 2011                                                                                                                                      |
| IČO:                                | 241 30 249                                                                                                                                           |
| DIČ:                                | CZ24130249                                                                                                                                           |
| Právní forma:                       | akciová společnost                                                                                                                                   |
| Zapsána do obchodního rejstříku:    | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17277                                                                                               |
| Předmět podnikání:                  | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Vykazovací období:                  | 1. 10. 2018– 31. 12. 2019                                                                                                                            |

Investiční fond je od 8. 8. 2011 registrován jako plátce DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2019:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
den vzniku členství: 31.3.2016

při výkonu funkce zastupuje:

Robert Robek, dat. nar. 7. září 1970  
Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10  
Pověřený zmocněnec

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, dat. nar. 18. března 1983  
Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín  
pověřený zmocněnec





Způsob jednání:

Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí činnost společnosti a jedná za společnost. Pověřený zmocněnec zastupuje společnost a podepisuje za ni samostatně.

**Správní rada:**

**Člen správní rady**

Tomáš Raška, MBA, dat. nar. 23. května 1978  
Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4  
Den vzniku členství: 31. března 2016

**Člen správní rady**

Ing. Karel Týc, dat. nar. 26. října 1968  
Březovská 486, 252 45 Zvole  
Den vzniku členství: 31. března 2016

**Člen správní rady**

Ing. David Manych, dat. nar. 8. června 1978  
Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5  
Den vzniku členství: 31. března 2016

### Změny v obchodním rejstříku

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

Dne 28. února 2019 došlo v obchodním rejstříku k zápisu skutečnosti o projektu fúze sloučením ze dne 28.1.2019, kdy došlo ke sloučení, při němž na společnost Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jakožto společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti: WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 042 43 935.

Dne 2. dubna 2019 došlo v obchodním rejstříku ke změně názvu Fondu. Název Fondu do 2. dubna 2019: První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

### Vlastníci Fondu k 31. 12. 2019:

Společnost: Natland Finance investiční fond, a. s.  
Spisová značka: B 19802 vedená u MS v Praze  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 030 73 866  
Způsob ovládaní 10,16 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby

Mateřská společnost: Natland Group, SE,  
Spisová značka: H 1396 vedená u MS v Praze  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
IČO: 029 36 992  
Způsob ovládaní 89,84 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s.r.o., se sídlem Na vápenném 310/5, Praha 4 – Podolí (IČ: 078 20 381) má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 91,08 %.

Akcionáři Mateřské společnosti jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 7,92 % a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 1,0 %.

Mezi akcionáři Mateřské společnosti nebyla uzavřena akcionářská dohoda a akcionáři nejednají ve shodě z jakéhokoli jiného důvodu. Ovládající osobou Mateřské společnosti je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.).



**Údaje o investiční společnosti, která byla administrátorem Fondu v rozhodném období**

V rozhodném období obhospodařovala Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. tato investiční společnost:

**AVANT investiční společnost, a.s.**

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8  
IČO: 275 90 241

**Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu**

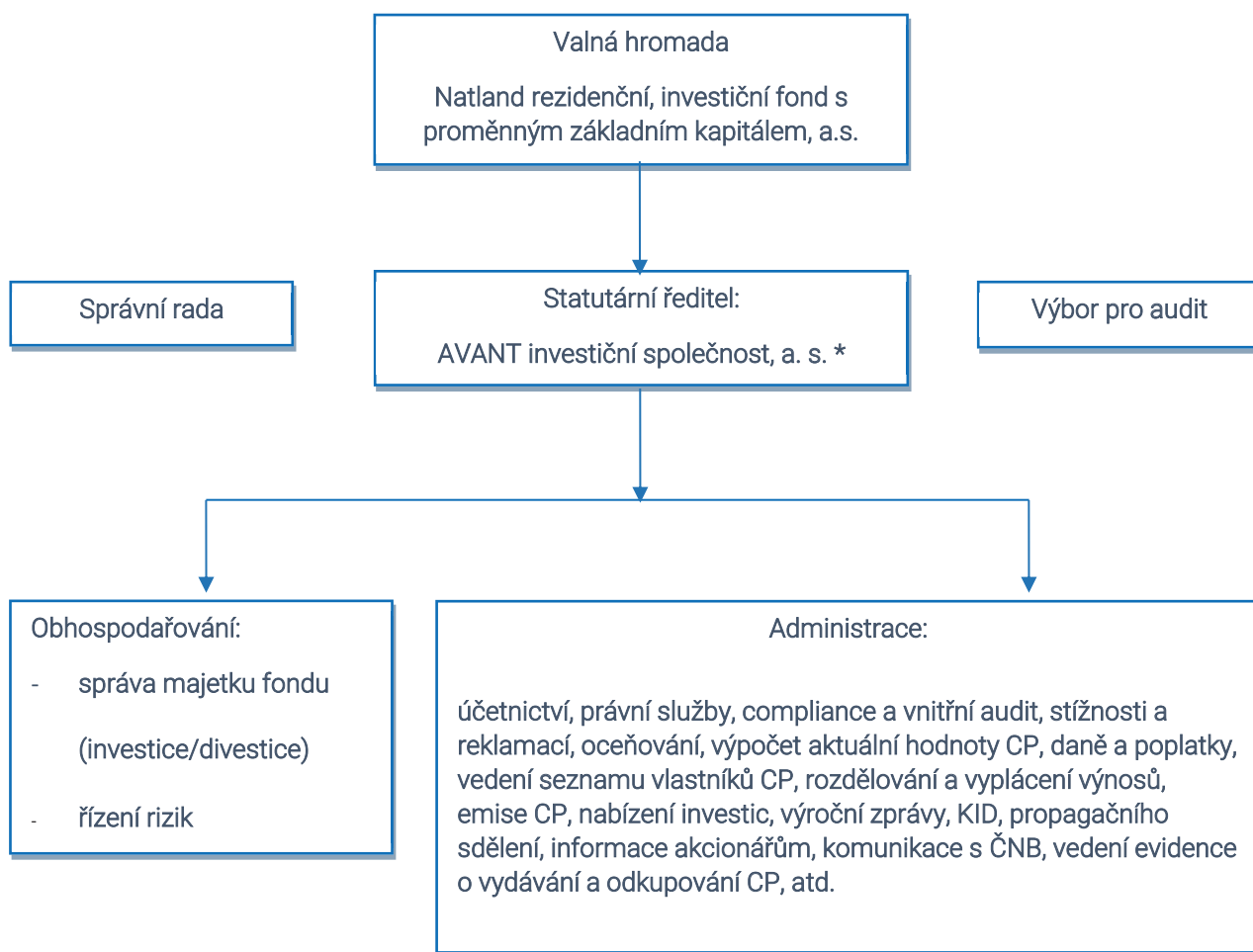
V rozhodném období depozitářem Fondu Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byla tato společnost:

**Česká spořitelna, a.s.**

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

**Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období**

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti Fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21.7.2014



## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. října 2018 a končící 31. prosince 2019.

Účetní závěrka vychází z účetních záznamů upravených tak, aby ve všech významných aspektech odpovídaly IFRS. Uvedené účetní metody byly konzistentně aplikovány pro všechna účetní období uvedená v této účetní závěrce.

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2019, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku. Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na akruální bázi účetnictví.

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

### 2.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

### 2.2. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

#### 2.2.1. ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být reklasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- **Úpravy standardu IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Tato novelizace upřesňuje použití IFRS 9 na jiné finanční nástroje v přidruženém nebo společném podniku na které se nepoužije ekvivalenční metoda (dlouhodobé účasti).

Dopad na účetní jednotku:

Fond nemá účasti na přidružených ani společných podnicích, proto na vykazování nemá novelizace vliv.

- **IFRS 16 Leasingy (vydaný v lednu 2016, platný od 1. 1. 2019)**

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Standard ruší současný dvojitý účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem. Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu.



Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

Dopad na účetní jednotku:

Použití tohoto standardu má pro Fond vliv pouze jako na pronajímatele, a protože se vykazování pronajímatele se zavedením tohoto standardu nemění od předchozího IAS 17, nemá jeho použití na Fond vliv.

- **Úpravy standardu IFRS 9 Předčasné splacení s negativní kompenzací (vydaný v říjnu 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy IFRS 9 objasňují, že za účelem posouzení, zda prvek předčasného splacení splňuje podmínku SPPI (tj. budoucí smluvní peněžní toky představují výhradně splátky jistiny a platby úroků), může strana, která uplatňuje tuto možnost, zaplatit nebo obdržet přiměřenou náhradu za předčasné splacení bez ohledu na důvod předčasného splacení. Jinými slovy předčasné splacení s negativní kompenzací automaticky neznamena nesplnění podmínky SPPI.

Dopad na účetní jednotku:

Vedení Fondu vyhodnotilo že z novelizace neplyne žádný dopad do účetní závěrky za rok 2019.

- **IFRIC 23 Nejistota týkající se daní ze zisku (vydaný v červnu, 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Jestliže existuje nejistota ohledně postupů týkajících se daní ze zisku, tato interpretace řeší:

- zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě;
- předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů;
- jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; a
- jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato interpretace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nepůsobí ve složitém prostředí mezinárodního zdanění/nemá významné nejisté daňové pozice.

- **Úpravy standardu IAS 19 Zaměstnanec požitky (vydaný v únoru 2018, platný od 1. 1. 2019)**

Úpravy objasňují, že náklady na minulé služby (nebo zisk nebo ztráta z vypořádání) se vypočítávají oceněním závazku z definovaných požitků (aktiva) za použití aktualizovaných předpokladů a porovnáním nabízených požitků a aktiv plánu před změnou i po změně plánu (nebo krácení nebo vypořádání), ale bez zohlednění dopadu maximální výše aktiv (která může vzniknout, když je plán definovaných požitků v přebytkové pozici). V IAS 19 je nyní jasně uvedeno, že změna dopadu maximální výše aktiv, která může vyplývat ze změny plánu (nebo krácení nebo vypořádání), je stanovena ve druhém kroku a je vykázána běžným způsobem v ostatním úplném výsledku.

Dále byla upravena ustanovení, která se týkají ocenění nákladů na běžné služby a čistého úroku z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků. Účetní jednotka bude nyní povinna použít aktualizované předpoklady z tohoto přecenění, aby určila náklady na běžné služby a čistý úrok po zbývajících částí účetního období po změně plánu. V případě čistého úroku ze změn vyplývá, že čistý úrok za období po změně plánu je vypočten vynásobením čistého závazku (aktiva) ze stanoveného požitku přeceněním podle IAS 19.99



diskontní sazbou použitou při přecenění (při zohlednění dopadu příspěvků a plateb souvisejících s požitky z čistého závazku (aktiva) z definovaných požitků).

Dopad na účetní jednotku:

Fond nevykazuje žádné penzijní plány, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- **Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 (vydaný v prosinci 2017, platný od 1. 1. 2019)**

Dokument Roční zdokonalení mezinárodních standardů účetního výkaznictví pro cyklus 2015–2017 mění standardy IAS 12 Daně ze zisku, IAS 23 Výpůjční náklady, IFRS 3 Podnikové kombinace a IFRS 11 Společná ujednání.

- Úpravy standardu IAS 12 Daně ze zisku

Tato úprava upravuje použití splatné a odložené daně ve smyslu IFRS 9, kdy toto opatření je třeba použít již v okamžiku, jakmile vykáže závazek zaplatit dividendu. Účetní jednotka pak musí vykázat daňové důsledky dividend v zisku nebo ztrátě v ostatním úplném výsledku, nebo vlastním kapitálu podle toho, kde daná jednotka původně vykazala tyto transakce.

Dopad na účetní jednotku:

V roce 2019 vedení Fondu nerozhodlo o výplatě dividend, proto změna nemá vliv na účetní závěrku.

- Úpravy standardu IAS 23 Výpůjční náklady

Tato novelizace upravuje aktivaci výpůjčních nákladů, které účetní jednotka použije za účelem získání způsobilého aktiva. Míra aktivace je váženým průměrem výpůjčních nákladů vztahujících se k veškerým výpůjčkám dané účetní jednotky, které během daného období zůstávají nesplaceny. Výše aktivovaných výpůjčních nákladů během období nesmí překročit výši výpůjčních nákladů vynaložených během tohoto období.

Dopad na účetní jednotku:

Vzhledem k tomu, že Fond aktivuje pouze výpůjční náklady, které jsou specifické za účelem získání způsobilého aktiva, nemá úprava standardu vliv na účetní závěrku roku 2019.

- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, účetní jednotka uplatňuje požadavky na postupnou podnikovou kombinaci (akvizice po krocích), včetně přecenění svého dříve drženého podílu ve společné činnosti reálnou hodnotou. Dříve držený podíl, který má být přeceněn, zahrnuje veškerá nevykázaná aktiva, závazky a goodwill týkající se společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- Úpravy standardu IFRS 11 Společná ujednání

Úpravy standardu IFRS 11 objasňují, že pokud strana, která se účastní, ale nemá společnou kontrolu nad společnou činností, která je podnikem, získá společnou kontrolu nad takovou společnou činností, účetní jednotka nepřeceňuje svůj dříve držený podíl ve společné činnosti.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nemá vliv na účetní závěrku.



## 2.2.2. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA, ALE NEJSOU DOPOSUD ÚČINNÁ A NEBYLA FONDEM POUŽITA

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2019, ale mohou být použity dříve.

- **Reforma referenčních úrokových sazeb (vydaný v červenci 2014, platný od 1. 1. 2020)**
  - Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje
  - Úprava standardu IFRS 7 Finanční nástroje
  - Úprava standardu IAS 39 Finanční nástroje

Úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Úpravy jsou povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby účetní jednotky uplatňovaly tyto požadavky na zajišťovací účetnictví za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- **Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech (vydaný v březnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem, který nabyl účinnosti vydáním dne 29. března 2018, rada IASB vydala také Změny odkazů na koncepční rámec ve standardech IFRS. Dokument obsahuje:

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky
- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 34 Mezitimní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky
- Úpravy standardu IAS 38 Nehmotná aktiva
- Úpravy standardu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie
- Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace
- Úpravy standardu IFRS 6 Průzkum a vyhodnocování nerostných zdrojů
- Úpravy standardu IFRIC 19 Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji
- Úpravy standardu IFRIC 20 Náklady na odklizení skrývky v produkční fázi povrchového dolu
- Úpravy standardu IFRIC 22 Cizoměnové transakce a zálohová plnění

Ne všechny úpravy však aktualizují znění s ohledem na odkazy a citace z rámce tak, aby odkazovaly na novelizovaný Koncepční rámec. Některá znění jsou aktualizována pouze tak, aby ukazovala, na kterou verzi Rámce odkazují (Rámec IASB přijatý radou IASB v roce 2001, Rámec IASB z roku 2010 nebo nový revidovaný Rámec z roku 2018) nebo že definice ve standardu nebyly aktualizovány pomocí nových definic obsažených v novelizovaném Koncepčním rámci.

- **Definice pojmu „významný“ (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky

Úpravy mají usnadnit pochopení definice pojmu významný, jejich cílem není změnit základní koncepci významnosti ve standardech IFRS. Součástí nové definice se stal pojem „zastření“ významných informací nevýznamnými informacemi. Hranice významnosti ovlivňující uživatele byla změněna z „mohla by ovlivnit“ na „mohlo by se důvodně očekávat, že ovlivní“.

Rada IASB pro zajištění jednotnosti upravila další standardy a Koncepční rámec, které obsahují definici pojmu významný nebo na termín „významný“ odkazují:

- Úpravy standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 10 Události po skončení účetního období





- Úpravy standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, změny v účetních odhadech a chyby
- Úpravy standardu IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato úprava nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

- **Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v říjnu 2018, platný od 1. 1. 2020)**

Dle standardu IFRS 3 Podnikové kombinace účetní jednotka rozhodne, zda určitá transakce či jiná událost je podnikovou kombinací, použitím definice obsažené v tomto standardu, která vyžaduje, aby nabytá aktiva a převzaté závazky tvořily podnik. Pokud nabytá aktiva podnik netvoří, účetní jednotka o transakci či jiné události účtuje jako o pořízení aktiva. Úpravy standardu mají vyjasnit definici podniku s cílem usnadnit její praktické provádění.

Dopad na účetní jednotku:

Fond k 31. 12. 2019 neeviduje podnikové kombinace dle IFRS 3, proto úprava standardu nebude mít při prvotní aplikaci vliv na účetní závěrku.

**Standards a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU**

K datu sestavení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následujících standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017),
- Úpravy standardu IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (vydané v lednu 2020)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

### 3. FUNKČNÍ A PREZENTAČNÍ MĚNA

Tato individuální účetní závěrka Fondu je prezentována v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční i prezentační měnou Fondu a je to měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Všechny finanční informace prezentované v Kč jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

### 4. POUŽÍVANÉ ÚČETNÍ METODY

Důležitá účetní pravidla a metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

#### 4.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí kapitálově. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.



Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změní okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období z neinvestiční činnosti Fondu se provádí kapitálově, zatímco z investiční činnosti Fondu se oprava provádí upravením počátečního stavu Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

## ZMĚNA ÚČETNÍ METODY

V souladu se standardy IFRS, resp. IAS 2 byla přijata metoda oceňování zásob na úrovni nákladů spojených s nákupem, přeměnou a jinými náklady vynaloženými v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Vlivy dříve aplikované metody oceňování reálnou hodnotou byly pro potřeby vykazování eliminovány. Současně se změnou oceňování byly aktivovány výpůjční náklady do pořizovací ceny zásob a byla vytvořena opravná položka u zásob, kde jejich čistá realizovatelná hodnota je nižší než pořizovací hodnota. V návaznosti na uvedené změny byl proveden přepočet odložené daně. Oprava byla provedena retrospektivně a vliv změn je uveden v následující tabulce:

### Vliv 2017

| Výkaz o finanční pozici                                                   | Po opravě | Před opravou |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Aktiva</b>                                                             |           |              |
| Odložená daňová pohledávka                                                | 6 360     | -            |
| Zásoby                                                                    | 224 615   | 468 375      |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                | 5 186     | 3 112        |
| <b>Pasiva</b>                                                             |           |              |
| Odložený daňový závazek                                                   | -         | 6 642        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 119 675   | 348 360      |

### Vliv 2018

| Výkaz o finanční pozici                                                   | Po opravě | Před opravou |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Aktiva</b>                                                             |           |              |
| Odložená daňová pohledávka                                                | 6 047     | -            |
| Zásoby                                                                    | 186 912   | 427 370      |
| Obchodní a jiné pohledávky                                                | 4 103     | 361          |
| <b>Pasiva</b>                                                             |           |              |
| Odložený daňový závazek                                                   | -         | 6 720        |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 192 219   | 416 168      |





| Výkaz o úplném výsledku                                                                                                          | Po opravě      | Před opravou  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek                                                                                                | 329 884        | 329 884       |
| Náklady na prodané bytové jednotky                                                                                               | -213 687       | -209 890      |
| Ostatní služby                                                                                                                   | -9 342         | -9 341        |
| Osobní náklady na zaměstnance                                                                                                    | -44            | -44           |
| Finanční náklady                                                                                                                 | -4 608         | -7 918        |
| Ostatní výnosy                                                                                                                   | 465            | 465           |
| Ostatní náklady                                                                                                                  | -1 458         | -1 458        |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv                                                                                                  | 6 736          | -             |
| Změna reálné hodnoty zásob                                                                                                       |                | 1 280         |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                                                                        | <b>107 479</b> | <b>97 823</b> |
| Daně ze zisku                                                                                                                    | -5 467         | -5 155        |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> | <b>102 479</b> | <b>97 823</b> |
| Dopad odložené daně z přecenění majetku                                                                                          | 65             | -14           |
| <b>Celkový úplný výsledek</b>                                                                                                    | <b>102 544</b> | <b>97 809</b> |

Výše uvedená změna metody oceňování způsobuje odchylku mezi hodnotou vlastního kapitálu stanovenou dle Mezinárodních účetních standardů a hodnotou fondového kapitálu z investiční činnosti ve smyslu § 16 odst. 5 ZISIF, resp. § 191 odst. 1 ZISIF. Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na základě vlastního kapitálu dle Mezinárodních účetních standardů je nově zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici.

#### 4.2. OKAMŽIK 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odliv ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### 4.3. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

Účetní závěrka Fondu je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Fondu vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Fondu a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.



Při sestavování účetní závěrky Fondu se transakce v jiné měně, než je funkční měna Fondu (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

#### 4.4. ZÁSObY

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Zásoby jsou k datu účetní závěrky testovány na hodnotu čisté realizovatelné hodnoty, tj. zda náklady na pořízení zásob nejsou vyšší než reprodukční cena zásob. Snížení ocenění zásob na čistou realizovatelnou hodnotu se vykazuje ve výkazu o úplném výsledku v období, ve kterém vznikly okolnosti, které vedly k přecenění zásob. Čistá realizovatelná hodnota je určena na základě znaleckého posudku – viz. kapitola 5.5.

#### 4.5. FINANČNÍ NÁSTROJE

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií:

| tis. Kč                                  | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční<br>aktiva/závazky<br>v reálné<br>hodnotě | Ostatní<br>závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem  |
|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| <b>K 31.12.2019</b>                      |                                          |                                                   |                                            |         |
| Investice do majetkových účastí          | -                                        | 110 300                                           | -                                          | 110 300 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy   | -                                        | 5 281                                             | -                                          | 5 281   |
| Poskytnuté půjčky a úvěry                | -                                        | 490 350                                           | -                                          | 490 350 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 99 423                                   | -                                                 | -                                          | 99 423  |
| Emitované dluhopisy                      | -                                        | 442 884                                           | -                                          | 442 884 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy      | -                                        | 106 159                                           | -                                          | 106 159 |



| tis. Kč                                     | Úvěry,<br>pohledávky a<br>ostatní aktiva | Finanční<br>aktiva v<br>reálné<br>hodnotě | Ostatní<br>závazky<br>v naběhlé<br>hodnotě | Celkem  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|
| <b>K 30.9.2018</b>                          |                                          |                                           |                                            |         |
| Investice do majetkových účastí             | -                                        | 300                                       | -                                          | 300     |
| Obchodní a ostatní pohledávky a<br>zálohy   | -                                        | 4 177                                     | -                                          | 4 177   |
| Peněžní prostředky a peněžní<br>ekvivalenty | 370 600                                  | -                                         | -                                          | 370 600 |
| Přijaté půjčky a úvěry                      | -                                        | 174 380                                   | -                                          | 174 380 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy         | -                                        | 199 094                                   | -                                          | 199 094 |

#### 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Fond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Fondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Fond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užítka z vlastnictví.

Investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku Fondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Fondu.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích

parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení administrátora.

Půjčky a úvěry byly oceněny reálnou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota.

#### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Pro stanovení reálné hodnoty byl použit majetkový způsob ocenění. Majetkový způsob ocenění je založen na statickém pojetí. Jedná se o ocenění jednotlivých složek majetku a dluhů společnosti. Hodnota společnosti se získá jako součet hodnot všeho jejího majetku, od něhož se odečte hodnota dluhů.

#### **4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky**

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky, která představuje aproximaci jejich reálné hodnoty.

Fond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

#### **4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty**

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

#### **4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě**

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Fondu – viz. bod 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

#### 4.5.5. Obchodní a jiné závazky

Obchodní závazky jsou závazky zaplatit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky.

Součástí obchodních závazků jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

#### 4.6. VLASTNÍ KAPITÁL

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál – zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

#### 4.7. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi Fondu dle Statutu čl. 13.12 spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF

Důsledkem je odchýlení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem Fondu.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu.

Žádné vlastní akcie nejsou v držení Fondu, ani jménem Fondu a ani v držení jeho dceřiné společnosti.

Fond vydává (kromě zakladatelských akcií) dva druhy investičních akcií:

- Prioritní investiční akcie ISIN CZ0008042801
- Výnosové investiční akcie ISIN CZ0008042090

Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1. REZIDENČNÍ IFPZK.

Fond eviduje k 31.12.2019 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 8 000 500 Kč. Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku závazky za akcionáři. Dále Fond eviduje úpisy prioritních investičních akcií ve výši 5 037 000 Kč, které byly upsány a uhrazeny po konci účetního období.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů) právo na prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části ČAI připadající na prioritní investiční akcie.



investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p. a., (do 28.2.2019), resp. 5,4 % p. a., (od 1.3.2019), omezené však současně dosažitelným maximem zhodnocení 5,1 % p. a., (do 28.2.2019), resp. 5,52 % p. a., (od 1.3.2019).

Změna ČAI společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na ČAI prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly statutem předepsaného zhodnocení.

Zbývající změna ČAI společnosti se přiřazuje na ČAI výnosových investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie.

Cílové zhodnocení prioritních investičních akcií může být, v případě nedostatečné výkonnosti Fondu hrazeno na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií je podmíněno dostatečnou hodnotou ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na řízení Fondu, avšak je sní spojeno právo akcionáře podílet se na zisku Fondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář předkládá společnosti. Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Fondu ve lhůtě:

- a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých);
- b) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých);
- c) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých),

Součástí položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup (dále jen „Čistá aktiva investorů“, nebo „ČAI“) jsou:

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

#### 4.8. REZERVY

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Fond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku vykázaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.





#### 4.9. DANĚ ZE ZISKU

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Fond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Fond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

#### 4.10. VÝNOSY

Výnosy z investičního majetku (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Fond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázané, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Fondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázané v okamžiku, kdy Fond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Fondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

##### 4.10.1. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

###### a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy Fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

###### b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhu nebo pohledávky a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje



předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávané době trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

#### 4.11. PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ

Fond v průběhu výstavby nemovitostních projektů vykazovaných jako zásoby, které jsou považovány za krátkodobý majetek, přijímá zálohy od konečných zákazníků, které jsou v závazcích Fondu vykazovány jako závazky krátkodobé. V případě, že výstavba bude probíhat v období delším jak 12 měsíců, vykazují se jako dlouhodobé. Přijaté zálohy jsou tak vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu.

#### 4.12. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

### 5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

#### 5.1. FOND JAKO INVESTIČNÍ JEDNOTKA

Fond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovatelů neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. V rámci skupiny sestavuje konsolidovanou účetní závěrku Natland Group SE.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.28, tj. Fond má:

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;





- investory, kteří nejsou s Fondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

Výše uvedené charakteristiky byly splněny po dobu trvání celého účetního období.

## 5.2. STRUKTURA ÚČETNÍCH VÝKAZŮ

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část Fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část Fondu), je v tomto ohledu rozlišen i výkaz finanční situace.

## 5.3. UKAZATEL ZISKU NA AKCII

S ohledem na výše uvedené v bodu „Klasifikace emitovaných investičních akcií“ Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředený) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## 6. FOND VE SMYSLU ZISIF

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí.

Na výše uvedený majetek Fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držena za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

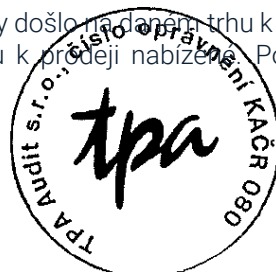
Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno nezávislým znalcem pomocí metody tržního porovnání. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.

Pro stanovení reálné hodnoty nemovitostí byly použity metody porovnávací a reziduální.

### Porovnávací metoda

Srovnávací metoda se nejvíce využívá k ocenění nemovitostí v případě, kdy došlo na daném trhu k prodeji podobných nemovitostí, nebo jsou podobné nemovitosti na tomto trhu k prodeji nabízeny. Použitím



tohoto přístupu, odhadce zjišťuje hodnotu nemovitosti porovnáváním cen podobných nemovitostí na trhu s oceňovanou nemovitostí.

#### Reziduální metoda

Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádium připravenosti a nehrozí zde tedy úplná změna konceptu projektu. Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, demolici, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.

### 7. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován Statutární ředitel Společnosti, které přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Zásoby – jedná se o pronajímání a prodeje bytových a nebytových prostor.
- Finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty – jedná se o segment spojený s investicemi do dceřiných společností
- Segment Ostatní představuje ostatní náklady a výnosy, které nelze přiřadit výše uvedeným segmentům



Informace o segmentech je možné analyzovat takto:

| 31. prosince 2019                                                                                                                | Zásoby         | Majetkové účasti | Ostatní        | Celkem        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek                                                                                                | 358 590        | -                | -              | 358 590       |
| Náklady na prodané bytové jednotky                                                                                               | -249 856       | -                | -              | -249 856      |
| Ostatní služby                                                                                                                   | -6 249         | -                | -14 190        | -20 439       |
| Osobní náklady na zaměstnance                                                                                                    | -              | -                | -83            | -83           |
| Finanční výnosy                                                                                                                  | -              | 6 488            | 4 019          | 10 507        |
| Finanční náklady                                                                                                                 | -              | -15 573          | -4 825         | -20 398       |
| Ostatní výnosy                                                                                                                   | 652            | -                | -              | 652           |
| Ostatní náklady                                                                                                                  | -1 905         | -                | -3             | -1 908        |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv                                                                                                  | 7 104          | -                | -              | 7 104         |
| Tvorba rezerv                                                                                                                    | -              | -                | -940           | -940          |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů                                                                                         | -              | -18 246          | -              | -18 246       |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                                                                        | <b>108 336</b> | <b>-27 331</b>   | <b>-16 022</b> | <b>64 983</b> |
| Daň ze zisku                                                                                                                     | 10 496         | -1 308           | 1 259          | 10 447        |
| <b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup</b> | <b>118 832</b> | <b>-28 639</b>   | <b>-14 763</b> | <b>75 430</b> |
| <b>Ostatní úplný výsledek</b>                                                                                                    |                |                  |                |               |
| Dopad odložené daně z přecenění majetku                                                                                          | -              | -                | -              | -             |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>                                                                                  | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Celkový úplný výsledek za rok</b>                                                                                             | <b>118 832</b> | <b>-28 639</b>   | <b>-14 763</b> | <b>75 430</b> |
| Aktiva                                                                                                                           | 171 497        | 598 869          | 103 173        | 873 539       |
| Závazky                                                                                                                          | 77 839         | 442 884          | 32 260         | 552 983       |

## 8. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

### 8.1. FINANČNÍ INVESTICE

| Společnost               | IČO        | Země působení | Podíl    |                | Investice      |                |
|--------------------------|------------|---------------|----------|----------------|----------------|----------------|
|                          |            |               | 2019     | RH 2019        | Poř. Honot.    | Přecenění      |
| VILMOT s.r.o.            | 274 45 470 | ČR            | 100 %    | -              | 3 200          | -3 200         |
| ClubHouse, a.s.          | 278 87 847 | ČR            | 100 %    | 16 017         | 17 646         | -1 629         |
| ClubHouse Phase II, a.s. | 284 10 173 | ČR            | 100 %    | 21 609         | 3 200          | 18 409         |
| Lipenecký statek a.s.    | 025 72 486 | ČR            | 100 %    | -              | 64 500         | -64 500        |
| Harfa, s. r. o.          | 250 60 341 | ČR            | -        | 72 674         | 40 000         | 32 674         |
| <b>CELKEM</b>            | <b>-</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>110 300</b> | <b>128 546</b> | <b>-18 246</b> |



V roce 2018 Fond vykazoval obchodní podíl ve společnosti WESTEROS Company, s. r. o. ve výši 300 tis. Kč. K 30. 9. 2018 byla uskutečněna fúze s touto společností a z tohoto důvodu investice zanikla.

V roce 2019 byl realizován nákup nemovitostních společností VILMOT, s. r. o., ClubHouse, a. s., ClubHouse Phase II, a. s. a Lipenecký statek, a. s. V roce 2019 byla uzavřena smlouva na nákup obchodních podílů Harfa, s. r. o. s právem call opce. Vedení Fondu shledalo, že Fond uzavřením smlouvy a úhradou kupní ceny s držitelem opce na nákup 100% podílu (transakce splňuje kritéria pro investici do dceřiného podniku, když platí, že Fond ovládá společnost, do níž investoval, prostřednictvím práva na uplatnění call opce má nad ní faktickou moc a ze své angažovanosti v jednotce je vystaven variabilním výnosům, na které má právo, spojené s možností využívat k ovlivňovat své výnosy z angažovanosti ve společnosti). Realitní investice prostřednictvím společností dávají Fondu jednodušší pozici pro exit strategii. V případě úspěšné realizace projektu končícího prodejem bytových jednotek bude činnost společností ukončena likvidací. V případě neočekávaného poklesu cen nemovitostí, kdy by se pokračování developerského projektu nejevilo rentabilním může Fond prodat příslušnou nemovitostní společnost rychleji než by případné převody nemovitostí vlastněných napřímo.

Finanční investice byly k 31. 12. 2019 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného externím znalcem.

## 8.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Ostatní finanční aktiva představují poskytnuté dlouhodobé úvěry. Jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku.

Fond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky, jako krátkodobé. K 31. 12. 2019 Fond krátkodobé poskytnuté úvěry neevidoval.

### Dlouhodobé

| v tis. Kč                                    | 31/12/2019     | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|----------------------------------------------|----------------|------------|------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 314 684        | -          | -          |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám     | 175 666        | -          | -          |
| <b>Celkem</b>                                | <b>490 350</b> | -          | -          |
| Z toho: jistina                              | 479 843        |            |            |
| naběhlé úroky                                | 10 507         |            |            |

## 8.3. ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se změnou metody oceňování zásob (viz bod 4.1) pro potřeby Výkazu o finanční pozici nepřeceňuje.

K datu účetní závěrky byli zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a bylo provedeno přecenění pod úroveň nákladů v celkové výši 114 992 tis. Kč.

V souladu se statutem Fond tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).



| v tis. Kč                                | 31/12/2019     | 30/09/2018     | 01/01/2018     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Pozemky                                  | 4 491          | 2 138          | 2 240          |
| Nemovitosti ve výstavbě                  | 124 227        | 172 028        | 207 848        |
| Nemovitosti dokončené a určené k prodeji | 10 733         | 10 417         | 12 453         |
| Ostatní nemovitosti                      | 250            | -              | -              |
| Poskytnuté zálohy na pořízení zásob      | 4 932          | 2 329          | 2 074          |
| <b>Zásoby celkem</b>                     | <b>144 633</b> | <b>186 912</b> | <b>224 615</b> |

V tomto účetním období byla zahájena finální fáze projektu Čakovický park představující výstavbu bytových jednotek a na něj navazující projekt bytového domu Sedmíkráska.

#### 8.4. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

| v tis. Kč                                | 31/12/2019   | 30/09/2018   | 01/01/2018   |
|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Odebíratelé                              | 147          | 6            | 1 879        |
| Poskytnuté zálohy                        | 5 078        | 4 097        | 3 276        |
| Ostatní pohledávky                       | -            | -            | 36           |
| Pohledávky za státem                     | 34           | -            | -            |
| <b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b> | <b>5 259</b> | <b>4 103</b> | <b>5 186</b> |

Poskytnuté zálohy představují především úhrady společenstvím vlastníků jednotek za služby spojené s užíváním bytů.

Poskytnuté zálohy na pořízení zásob představují zálohy na služby spojené s výstavbou a prodejem bytů, tj. marketingové služby, koordinace stavebních zakázek apod.

#### 8.5. POHLEDÁVKY Z TITULU DANĚ Z PŘÍJMŮ

V roce 2019 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 7 059 tis. Kč. Zaplacené zálohy byli poníženy o vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 3 508 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že zálohy převyšují daňovou povinnost byla ve výkazu o finanční situaci vykázána pohledávka za Finančním úřadem. V minulých letech Fond neevidoval daňové pohledávky z titulu daně z příjmů právnických osob.

#### 8.6. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| v tis. Kč                                      | 31/12/2019 | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Náklady příštích období                        | 22         | 24         | 6          |
| Příjmy příštích období                         | -          | 50         | 44         |
| <b>Náklady a příjmy příštích období celkem</b> | <b>22</b>  | <b>74</b>  | <b>50</b>  |

Náklady příštích období představují náklady na pojištění odpovědnosti a daň z nemovitosti. V roce 2019 Fond neevidoval žádné příjmy příštích období.

#### 8.7. PENÍZE

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31. 12.2019 činí 99 423 tis. Kč (2018: 370 893 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 31.12.2019 99 270 tis. Kč (2018: 370 740 tis. Kč).

Fond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu, na kterém jsou uloženy finanční prostředky ve výši 124 tis. Kč. Tyto prostředky představují

hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku Fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 tis. Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

## 8.8. VLASTNÍ KAPITÁL

### 8.8.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond k 31. 12. 2019 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

### 8.8.2. NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují zejména nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let.

## 8.9. OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

### Dlouhodobé

| <i>v tis. Kč</i>               | 31/12/2019    | 30/09/2018    | 01/01/2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Obchodní a jiné závazky        | 17 296        | 24 446        | -          |
| <b>Obchodní závazky celkem</b> | <b>17 296</b> | <b>24 446</b> | <b>-</b>   |

| <i>v tis. Kč</i>                         | 31/12/2019    | 30/09/2018   | 01/01/2018    |
|------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Ostatní dlouhodobé závazky               | 10 447        | 2 463        | 38 235        |
| <b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b> | <b>10 447</b> | <b>2 463</b> | <b>38 235</b> |

Obchodní a jiné závazky ve výši 17 296 tis. Kč (2018: 24 446 Kč) jsou re-klasifikovaná část přijatých záloh na byty a stavební úpravy. Tyto dlouhodobé zálohy jsou drženy na vázaném účtu, Fond s nimi nemůže disponovat.

Ostatní dlouhodobé závazky představují především zádržné, jež je závazkem Fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínek, že vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem odstraněny. Toto zádržné představuje 10 % z fakturovaných částek. Část těchto závazků ve výši 15 923 tis. Kč byla v aktuálním účetním období re-klasifikována jako krátkodobé závazky.

### Krátkodobé

| <i>v tis. Kč</i>                                 | 31/12/2019    | 30/09/2018     | 01/01/2018     |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Dodavatelé                                       | 21 864        | 47 816         | 28 047         |
| Přijaté zálohy na byty                           | 34 174        | 58 950         | 117 630        |
| Zádržné                                          | 15 923        | 37 137         | -              |
| Zaměstnanci                                      | 1             | 2              | 2              |
| Závazky vůči státu                               | -             | 759            | 68             |
| Dohadné účty pasivní                             | 361           | 572            | 659            |
| Závazky za akcionáře                             | 2 970         | 25 357         | -              |
| Ostatní závazky                                  | -             | 330            | 153            |
| <b>Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem</b> | <b>75 293</b> | <b>170 923</b> | <b>146 559</b> |



## 8.10.ÚVĚRY A ZÁPŮJČKY

| <i>v tis. Kč</i>                   | 31/12/2019 | 30/09/2018     | 01/01/2018     |
|------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Dlouhodobé bankovní úvěry          | -          | 99 892         | 142 202        |
| Půjčky a úvěry od spřízněných osob | -          | 74 488         | 71 295         |
| <b>Celkem</b>                      | -          | <b>174 380</b> | <b>213 497</b> |

K datu účetní závěrky Fond splatil všechny závazky z přijatých úvěrů a zápůjček.

## 8.11.EMITOVANÉ DLUHOPISY

V roce 2019 došlo k emisi dluhopisů v objemu 450 000 tis. Kč se splatností v roce 2024. Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,47 % p. a. splatný pololetně zpětně. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 15. května 2019. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 15. května 2024.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jejich jmenovité hodnoty ke dni splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů, který je vyplácen zpětně za příslušné pololetí. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech, které jsou považovány za případech neplnění povinností Emisními podmínkami. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, dále zajištěny zástavním právem prvního pořadí k níže specifikovaným zakladatelským a investičním akciím Emitenta ve vlastnictví společnosti NATLAND Group, SE a společnosti Natland Finance investiční fond, a.s.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003521643.

Náklady na emisi dluhopisů činily 11 795 tis. Kč a snižují jmenovitou hodnotu dluhopisu, následně je dluhopis úročen efektivní úrokovou sazbou, která činí 6,10 % p. a.

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v roce 2020.

| <i>v tis. Kč</i>                   | 31/12/2019     | 30/09/2018 | 01/01/2018 |
|------------------------------------|----------------|------------|------------|
| Emitované dluhopisy – jistina      | 440 628        | -          | -          |
| Emitované dluhopisy – naběhlý úrok | 2 256          | -          | -          |
| <b>Celkem</b>                      | <b>442 884</b> | -          | -          |
| <b>Krátkodobá část dluhopisů</b>   | <b>440 628</b> | -          | -          |
| <b>Dlouhodobá část dluhopisů</b>   | <b>2 256</b>   | -          | -          |

## 8.12.VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

| <i>v tis. Kč</i>                              | 31/12/2019   | 30/09/2018   | 01/01/2018   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Výdaje příštích období                        | 3 123        | 1 262        | 3 424        |
| Výnosy příštích období                        | -            | -            | -            |
| <b>Výnosy a výdaje příštích období celkem</b> | <b>3 123</b> | <b>1 262</b> | <b>3 424</b> |

Největší položkou výdajů ve sledovaném období jsou výdaje za poradenské a konzultační služby, výkon funkce a služby depozitáře.





### 8.13. TVORBA REZERV

V roce 2019 byly vytvořeny rezervy ve výši 940 tis. Kč na audit účetní závěrky a zpracování znaleckých posudků.

### 8.14. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

Ve sledovaném období byl vyplacen podíl na zisku společností Natland Finance investiční fond a.s. a NG Holding, a.s.

Fond eviduje k 31.12.2019 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 8 000 500 Kč. Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku závazky za akcionáře. Dále Fond eviduje úpisy prioritních investičních akcií ve výši 5 037 000 Kč, které byly upsány a uhrazeny po konci účetního období.

K 31.12.2019 Fond eviduje zisk ve výši 6 tis. Kč, který připadá na investiční akcie, které nebyli k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk snižuje hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi.

| V celých jednotkách                               | 31/12/2019 | 30/09/2018 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Hodnota investiční akcie PIA                      | 139,4274   | 131,9593   |
| Hodnota investiční akcie VIA                      | 108,6253   | 131,2505   |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období    | 618 760    | 618 760    |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v období | 658 455    | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v období | -          | -          |
| Počet investičních akcií PIA na konci období      | 1 277 215  | 618 760    |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období    | 2 480 000  | 2 480 000  |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v období | -          | -          |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v období | -          | -          |
| Počet investičních akcií VIA na konci období      | 2 480 000  | 2 480 000  |

## 9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 9.1. ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK

| v tis. Kč                          | 31/12/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek  | 358 590        | 329 884        |
| Náklady na prodané bytové jednotky | -249 856       | -213 687       |
| <b>Celkem</b>                      | <b>108 734</b> | <b>116 197</b> |

### 9.2. OSTATNÍ SLUŽBY

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 9 341 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže a v tabulce Všeobecných nákladů v rámci této kapitoly.



| v tis. Kč                                    | 31/12/2019    | 30/09/2018   |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu        | 430           | 66           |
| z toho:                                      |               |              |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky    | 110           | 66           |
| Právní a notářské služby                     | 1 242         | 282          |
| Odměna za výkon obhospodařování/administrace | 2 658         | 999          |
| Služby depozitáře                            | 540           | 270          |
| Ostatní náklady                              | 1 010         | 2 971        |
| Poradenské a konzultační služby              | 8 139         | -            |
| Daně a poplatky                              | 253           | 342          |
| Spotřeba energií a tepla                     | 64            | 3            |
| Opravy a údržba majetku                      | 745           | 213          |
| Propagace a reklama                          | 2 564         | 20           |
| Řízení prodeje                               | 2 794         | 4 176        |
| <b>Celkem</b>                                | <b>20 439</b> | <b>9 342</b> |

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, která v daném účetním období vykonávala Česká spořitelna a.s.

Ostatní náklady Fondu tvoří zejména náklady na stanovení hodnoty investičních akcií, náklady na znalecké posudky, služby vedení účetnictví, vedení evidence emise atp.

### 9.3. NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

#### Mzdy a odměny zaměstnanců

| v tis. Kč                      | 31/12/2019 | 30/09/2018 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Mzdové náklady                 | 67         | 36         |
| Sociální a zdravotní pojištění | 16         | 8          |
| Ostatní sociální náklady       | -          | -          |
| <b>Celkem</b>                  | <b>83</b>  | <b>44</b>  |

#### Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů společnosti

|                                 | 31/12/2019 | 30/09/2018 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Zaměstnanci                     | -          | -          |
| Počet členů statutárního orgánu | 1          | 1          |
| Počet členů dozorčí rady        | 3          | 3          |
| <b>Celkem</b>                   | <b>4</b>   | <b>4</b>   |

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

### 9.4. FINANČNÍ VÝNOSY

| v tis. Kč                         | 31/12/2019    | 30/09/2018 |
|-----------------------------------|---------------|------------|
| Úrokové výnosy – spřízněné strany | 6 488         | -          |
| Úrokové výnosy – třetí strany     | 4 019         | -          |
| <b>Finanční výnosy celkem</b>     | <b>10 507</b> | <b>-</b>   |

V roce 2019 Fond vykazoval úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů spřízněným stranám i třetím osobám.



## 9.5. FINANČNÍ NÁKLADY

| v tis. Kč                          | 31/12/2019    | 30/09/2018   |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Úrokové náklady – spřízněné strany | 2 716         | 3 193        |
| Úrokové náklady – třetí strany     | -             | -            |
| Úrokové náklady – dluhopisy        | 15 573        |              |
| Ostatní finanční náklady           | 2 109         | 1 415        |
| <b>Finanční náklady celkem</b>     | <b>20 398</b> | <b>4 608</b> |

Úrokové náklady představují úroky z přijatých bankovních úvěrů a výpůjček. Ostatní finanční náklady jsou poplatky spojené s vedením bankovních úvěrů.

Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady.

## 9.6. OSTATNÍ VÝNOSY

| v tis. Kč               | 31/12/2019 | 30/09/2018 |
|-------------------------|------------|------------|
| Ostatní provozní výnosy | 652        | 465        |
| <b>Celkem</b>           | <b>652</b> | <b>465</b> |

Ostatní provozní výnosy představují zejména příspěvky na náklady na vybudování infrastruktury.

## 9.7. OSTATNÍ NÁKLADY

| v tis. Kč                | 31/12/2019   | 30/09/2018   |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Vyúčtování služeb        | 395          | 341          |
| Správa objektů           | 37           | 14           |
| Pokuty a sankce          | 1 400        | 723          |
| Ostatní provozní náklady | 76           | 380          |
| <b>Celkem</b>            | <b>1 908</b> | <b>1 458</b> |

Ostatní provozní náklady představují především náklady na pojistné.

## 9.8. ZTRÁTA ZE SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

| v tis. Kč                            | 31/12/2019   | 30/09/2018   |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv | 7 104        | 6 736        |
| <b>Celkem</b>                        | <b>7 104</b> | <b>6 736</b> |

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu. V roce 2019 došlo k rozpuštění části opravné položky k zásobám, která byla vytvořena v roce 2017.

## 9.9. TVORBA REZERV

V roce 2019 byly vytvořeny rezervy na audit účetní závěrky ve výši 310 tis. Kč a zpracování znaleckých posudků ve výši 630 tis. Kč.

## 9.10. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Vzhledem k tomu, že Fond oceňuje své investice do obchodních podílů jako finančních aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů zahrnuté do úplné výsledku hospodaření.

K 31. 12. 2019 došlo ke snížení reálné hodnoty investic do obchodních podílů ve výši 18 246 tis. Kč vykázaných jako ztráta ve výkazu o úplném výsledku.



## 9.11.DANĚ ZE ZISKU

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, když do účetního období, prodlouženého vlivem fúze, Fond vstoupil se statutem tzn. základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 19 % s ohledem na předpoklad, že Fond v době splatnosti daně nebude základním investičním fondem.

### Splatná daň běžného roku

| v tis. Kč                                              | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk před zdanění dle IFRS                             | 64 984       | 107 947      |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | 1 626        | -6 249       |
| Zisk před zdaněním dle CAS                             | 66 610       | 101 698      |
| Úprava daňového základu – částky zvyšující VH          | 3 800        | 399          |
| Daňové odpisy                                          | -246         | -277         |
| Daňový základ                                          | 70 164       | 101 820      |
| Uplatněná daňová ztráta                                | -            | -            |
| Daňový základ po odečtu ztráty                         | 70 164       | 101 820      |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5%                        | 3 508        | 5 091        |
| <b>Daň z příjmů</b>                                    | <b>3 508</b> | <b>5 091</b> |

### Pohyby vedoucí k odložené dani k 31.12.2019

| v tis. Kč                                                   | 31. 12. 2019   | 31. 12. 2018  |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Snížení hodnoty zásob – opravná položka                     | -114 992       | -122 096      |
| Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady         | 1 284          | 1 153         |
| Hodnota vytvořených rezerv                                  | -940           | -             |
| Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady       | 9 372          | -             |
| Základ pro výpočet odložené daně                            | -105 276       | -120 943      |
| Odložená daň 5 %                                            | -              | -6 047        |
| Odložená daň 19 %                                           | -20 002        | -             |
| <b>Celkem odložená daň</b>                                  | <b>-20 002</b> | <b>-6 047</b> |
| <b>Zůstatek odložené daně z minulého roku</b>               | <b>-6 047</b>  | <b>-6 359</b> |
| <b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b> | <b>-13 955</b> | <b>312</b>    |

| V tis. Kč                                            | 31/12/2019    | 30/09/2018    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření</b> |               |               |
| Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů        | -3 508        | -5 091        |
| Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů       | -             | -64           |
| Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce     | 13 955        | -312          |
| <b>Celkem</b>                                        | <b>10 447</b> | <b>-5 467</b> |

### Daň ze zisku vykázaná v ostatním úplném výsledku

|                                               |          |           |
|-----------------------------------------------|----------|-----------|
| Odložená daň z přecenění oceň. rozdílů z fúze | -        | 65        |
| <b>Celkem</b>                                 | <b>-</b> | <b>65</b> |

## 10. ŘÍZENÍ ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do nemovitostních projektů s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie.



Dostatečná výše ČAI představuje pro investory určitou záruku, že jim bude jejich investice v pořádku vyplacena zpět. Řízení zdrojů financování Fondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Fondu po časově neomezenou dobu při maximalizaci výnosů akcionářů. Dále za účelem udržovat optimální poměr ČAI a jiných cizích zdrojů.

Velikost zdrojů financování by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost Fondu, tj. ČAI, by měly, pokud možno, převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly ČAI a jiné zdroje rovnat. Je nutné odlišovat náklady na pořízení ČAI a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení obou složek financování.

Fond sleduje zdroje financování na základě poměru ČAI a jiných zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém ČAI. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček, závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace) snížené o stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů. Zdroje financování jsou kalkulovány jako ČAI vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

#### POMĚR ČAI A JINÝCH ZDROJŮ

| <i>v tis. Kč</i>                                | 31/12/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Celkové závazky                                 | 549 983        | 375 664        |
| Minus: peníze a peněžní ekvivalenty             | -99 270        | -370 447       |
| <b>Čistý dluh</b>                               | <b>450 713</b> | <b>5 217</b>   |
| ČAI                                             | 323 403        | 192 219        |
| <b>Celkové zdroje financování</b>               | <b>774 116</b> | <b>197 436</b> |
| <b>Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování</b> | <b>41,78 %</b> | <b>97,36 %</b> |

#### 11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

| Spojená osoba                               | Pohledávky<br>k 31/12/2019 | Závazky<br>k 31/12/2019 | Vztah<br>k emitentovi                   | Popis<br>transakce                        | Hodnota transakce                                                                                                   |
|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ClubHouse, a.s.<br>IČO: 278 87 847          | 32 152 424                 | -                       | dceřiný<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Smlouva o<br>úvěru ze dne<br>10. 7. 2019  | ClubHouse, a.s. jako<br>úvěrovaný obdržel od<br>účetní jednotky<br>úvěrový rámec do<br>výše 31.097.000 Kč.          |
| Harfa s.r.o.<br>IČO: 250 60 341             | 37 921 830                 | -                       | dceřiný<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Smlouva o<br>úvěru ze dne<br>10. 7. 2019  | Harfa s.r.o. jako<br>úvěrovaný obdržel od<br>účetní jednotky<br>úvěrový rámec do<br>výše 35.993.000 Kč.             |
| Harfa s.r.o.<br>IČO: 250 60 341             | 44 677 162                 | -                       | dceřiný<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Smlouva o<br>úvěru ze dne<br>15. 10. 2019 | Harfa s.r.o. jako<br>úvěrovaný obdržel od<br>účetní jednotky<br>úvěrový rámec do<br>výše 100.000.000 Kč.            |
| Lipenecký<br>statek a.s.<br>IČO: 025 72 486 | 15 678 082                 | -                       | dceřiný<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Smlouva o<br>úvěru ze dne<br>13. 12. 2018 | Lipenecký statek a.s.<br>jako úvěrovaný<br>obdržel od účetní<br>jednotky úvěrový<br>rámec do výše<br>15.000.000 Kč. |

|                                                          |             |   |                                  |                                                                |                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------|-------------|---|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lipenecký statek a.s.<br>IČO: 025 72 486                 | 21 238 007  | - | dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 6. 8. 2019                              | Lipenecký statek a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 21.000.000 Kč.                                                                                                          |
| Natland finance investiční fond, a.s.<br>IČO: 030 73 866 | 120 406 027 | - | sesterský podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 12. 12. 2019                            | Natland Finance investiční fond, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 120.000.000 Kč.                                                                                         |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                     | -           | - | mateřský podnik účetní jednotky  | Smlouva o převodu cenných papírů ze dne 10. 7. 2019            | Natland Group, SE jako jediný akcionář spol. ClubHouse, a.s. převedl všechny své cenné papíry do vlastnictví účetní jednotky, která za tyto cenné papíry uhradila kupní cenu ve výši 17.646.000 Kč            |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                     | -           | - | mateřský podnik účetní jednotky  | Smlouva o převodu podílu s právem call opce ze dne 21. 8. 2019 | Natland Group, SE převedl 100% podíl spol. Harfa s.r.o. do vlastnictví účetní jednotky, která za tento podíl uhradila kupní cenu ve výši 40.000.000 Kč.                                                       |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                     | -           | - | mateřský podnik účetní jednotky  | Smlouva o převodu cenných papírů ze dne 30. 5. 2019            | Natland Group, SE jakožto jediný akcionář převedl všechny své cenné papíry spol. Lipenecký statek, a.s. do vlastnictví účetní jednotky, která za tyto cenné papíry uhradila kupní cenu ve výši 64.500.000 Kč. |
| VILMOT s.r.o.<br>IČO: 274 45 470                         | 42 610 724  | - | dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019                             | VILMOT s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 41.212.000 Kč.                                                                                                                  |
| WESTEROS Company, s.r.o.<br>IČO: 042 43 935              | -           | - | dceřiný podnik účetní jednotky   | Smlouva o úvěru ze dne 13. 12. 2018                            | WESTEROS Company, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový                                                                                                                                    |

|                                                |   |   |                                           |                                          |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                |   |   |                                           |                                          | rámec do výše<br>2.200.000 Kč.                                                                                        |
| WESTEROS<br>Company, s.r.o.<br>IČO: 042 43 935 | - | - | dceřiný<br>podnik<br>účetní<br>jednotky   | Smlouva o<br>úvěru ze dne<br>11. 2. 2019 | WESTEROS Company,<br>s.r.o. jako úvěrovaný<br>obdržel od účetní<br>jednotky úvěrový<br>rámec do výše<br>5.450.000 Kč. |
| Natland<br>Finance<br>investiční fond<br>a.s.  | - | - | sesterský<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Výplata<br>podílu na<br>zisku            | Výplata podílu na<br>zisku ve výši<br>3.048.000 Kč                                                                    |
| Natland Group,<br>SE                           | - | - | mateřský<br>podnik                        | Výplata<br>podílu na<br>zisku            | Výplata podílu na<br>zisku ve výši<br>26.952.000 Kč                                                                   |
| Natland<br>Management,<br>s.r.o.               | - | - | sesterský<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Transakce<br>z obchodních<br>vztahů      | Transakce<br>z obchodních vztahů<br>z a rok 2019 ve výši<br>25 331 134 Kč                                             |
| Natland Real<br>Estate, a.s.                   | - | - | sesterský<br>podnik<br>účetní<br>jednotky | Transakce<br>z obchodních<br>vztahů      | Transakce<br>z obchodních vztahů<br>z a rok 2019 ve výši<br>8 974 253                                                 |

Vztahy se společnostmi WESTEROS Company, s. r. o. zanikly v rámci fúze sloučením s Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

## 12. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období nebyly z Fondu vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

## 13. ŘÍZENÍ RIZIK

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je přijatý limitní systém definující soustavu limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Rizika, jimž je Fond vystaven z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

### 13.1. Typy podstupovaných rizik

#### Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu



jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

Riziko úrokové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou výše úrokových sazeb či změnou spotové bezrizikové výnosové křivky určité měny. Jedná se o dopad na hodnotu úrokově citlivých aktiv a pasiv společnosti.

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě. Riziko považujeme za střední.

#### Kreditní riziko

Kreditní riziko spočívající v nedodržení závazku protistranou obchodu (např. dlužníkem, finanční institucí, dodavatelem služby) nebo emitentem investičního nástroje. Fond řídí toto riziko komplexní analýzou a selekcí protistran obchodu a emitentů. Výsledkem této činnosti je maximalizace výnosů ve vztahu k podstupovanému kreditnímu riziku.

Kreditní riziko je vzhledem k objemu poskytnutých úvěrů v aktivech Fondu minimální a vzhledem výši prostředků na běžných účtech také minimální.

#### Likviditní riziko

Je schopnost Fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí. Likviditní riziko Fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci, kterých Fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

Likviditní riziko bylo vyhodnoceno vzhledem k výši prostředků na běžných účtech jako minimální.

#### Operační, právní a ostatní rizika

Řízení operačních, právních a ostatních rizik je upraveno statutem Fondu a vnitřními předpisy Fondu. Vzhledem k povaze podnikání, kterou je činnost kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, musí být veškeré investice Fondu realizovány v souladu s platným statutem Fondu a podléhají kontrole ze strany depozitáře Fondu.

#### 13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

| typ expozice                      | typ rizika      | protistrana | hodnota | koncentrace |
|-----------------------------------|-----------------|-------------|---------|-------------|
| Obchodní podíly                   | tržní           |             | 110 300 | 12,6 %      |
| Dlouhodobé pohledávky             | kreditní, tržní |             | 490 350 | 56,1 %      |
| Nemovitosti ve výstavbě           | tržní           |             | 144 633 | 16,6 %      |
| Obchodní a jiné pohledávky        | kreditní        |             | 5 259   | 0,6 %       |
| Pohledávka z titulu daně z příjmu | kreditní        | ČR          | 3 550   | 0,4 %       |
| Pohledávky z titulu odložené daně |                 |             | 20 002  | 2,3 %       |
| Náklady a příjmy příštích období  |                 |             | 22      | 0,0 %       |
| Peníze a peněžní ekvivalenty      | kreditní        | RB, ČS      | 99 270  | 11,4 %      |
|                                   |                 |             | 873 386 | 100,0 %     |

### 13.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

|               | Úvěry   | Pohledávky | Běžné účty | Celkem  |
|---------------|---------|------------|------------|---------|
| Standartní    | 490 350 | 5 259      | 99 270     | 594 879 |
| Po splatnosti |         |            |            |         |
| Přesmlouvané  |         |            |            |         |
| Ztrátové      |         |            |            |         |
| Celkem        | 490 350 | 5 259      | 99 270     | 594 879 |

### 13.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

|                | <1 Y   | 1 – 5 Y | >5 Y | Celkem  |
|----------------|--------|---------|------|---------|
| Pevný kupon    | 81 612 | 468 371 | 0    | 549 983 |
| Plovoucí kupon | 0      | 0       | 0    | 0       |

Finanční deriváty v tis. Kč

|                | <1 Y | 1 – 5 Y | >5 Y | Celkem |
|----------------|------|---------|------|--------|
| Pevný kupon    | 0    | 0       | 0    | 0      |
| Plovoucí kupon | 0    | 0       | 0    | 0      |

| Vydané dluhopisy   |        |           |
|--------------------|--------|-----------|
| Název              | Objem  | Splatnost |
| NATLAND R. 5,47/24 | 45 000 | 15/5/2024 |

### 13.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

|                                     | Hodnota*parametr | Zisk a ztráta | Vlastní kapitál |
|-------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| Riziko ceny nemovitostí ve výstavbě | 302 232*15%      | 45 335        | -               |
| Obchodní podíly                     | 110 300*15%      | 16 545        | -               |
| Poskytnuté úvěry                    | 490 349*1%       | 4 903         | -               |

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí ve výstavbě – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

## 14. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.



## 15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2020 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

V Praze dne 30. 4. 2020

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Robert Robek  
pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.



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

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

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Ovládaná osoba: | Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. |
| IČO:            | 241 30 249                                                               |
| Sídlo:          | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8                          |

b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

**Osoby ovládající**

Osoba ovládající: **Natland Group, SE**  
IČO.: 029 36 992  
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 89,84% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající: **Raška Family Assets s.r.o.**  
IČO: 078 20 381  
Sídlo: Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 91,5% podílu na základním kapitálu společnosti Natland Group, SE

Osoba ovládající: **Tomáš Raška, MBA, LL.M.**  
Dat. nar.: 23. 5. 1978  
Bytem: Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti Raška Family Assets s.r.o.

**Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**

| Název společnosti                                                           | IČO        | Sídlo                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------|
| A.S.I. s.r.o.                                                               | 252 96 906 | Koutníková 171/2, Plotiště nad Labem, 503 01 Hradec Králové |
| Arespo, s.r.o.                                                              | 077 95 475 | Římská 103/12, Vinohrady, 120 00 Praha 2                    |
| AZ TOWER a.s. (po rozvahovém dni změněn název na Natland Property I., a.s.) | 291 92 854 | Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno                     |
| BELLO spol. s.r.o.                                                          | 631 49 061 | Praha – Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000              |
| BESODEIA, s.r.o.                                                            | 032 11 771 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8             |

|                                                                                         |            |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| BP Veleslavín, a.s.                                                                     | 273 93 283 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00, Praha 8                                 |
| Company New a.s.                                                                        | 081 11 979 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| CPCFS a.s.                                                                              | 059 21 287 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| CPCN a.s. (po rozvahovém dni změněn název na<br>Natland Energo Holding, a.s.)           | 058 58 194 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Do.NA.BU. s. r. o.                                                                      | 52 504 182 | Vlčie hrdlo 90, Bratislava – mestská<br>časť Ružinov 821 07, Slovenská<br>republika |
| EC Financial Services, a. s.                                                            | 242 43 744 | Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany                                                   |
| ENCOPIA, s.r.o. (po rozvahovém dni změněn<br>název na Natland Energo Management s.r.o.) | 013 96 391 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| GOLF MOST s.r.o.                                                                        | 254 28 161 | Most, Zdeňka Fibicha 2825/47,<br>PSČ 43401                                          |
| IFISEKO s.r.o.                                                                          | 082 08 077 | Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00<br>Brno                                           |
| KLIKA-BP, a.s.                                                                          | 255 55 316 | 8. března 4812/2a, 586 01 Jihlava                                                   |
| Manconata, a.s.                                                                         | 076 21 337 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| MELIT a.s.                                                                              | 283 69 955 | Politických vězňů 912/10, Nové<br>Město, 110 00 Praha 1                             |
| MIND FORGE Group, SE                                                                    | 051 01 603 | Slovákova 279/11, Veveří, 602 00<br>Brno                                            |
| Natland Energy, a.s. (po rozvahovém dni změněn<br>název na NatEn, a.s.)                 | 042 60 732 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Natland Bonds s.r.o.                                                                    | 083 27 343 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Natland Finance investiční fond, a.s.                                                   | 030 73 866 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Natland Majetková, a.s.                                                                 | 290 53 455 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Natland Management, s.r.o.                                                              | 030 18 164 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| Natland Real Estate, a.s.                                                               | 031 36 949 | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín,<br>186 00 Praha 8                                  |
| ORION 001, a.s.                                                                         | 279 60 021 | Praha 6 - Bubeneč, Rooseveltova<br>166, PSČ 16000                                   |
| Prague City Golf, s.r.o.                                                                | 014 84 397 | K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00<br>Praha 5                                          |
| Prague City Golf – Service, s.r.o.                                                      | 247 91 873 | K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00<br>Praha 5                                          |

### c) Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

V Účetním období nebyla učiněna žádná jednání učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

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

| Protistrana                           | Smluvní typ                                                          | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Real Estate, a.s.             | Smlouva o poskytnutí služby                                          | 31. 12. 2015   | odměna             | služba          |
| Natland Management, s. r. o.          | Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb            | 9. 10. 2017    | odměna             | služba          |
| Natland Group, SE                     | Smlouva o převodu podílu                                             | 27. 9. 2018    | kupní cena         | obchodní podíl  |
| Natland Group, SE                     | Smlouva o převodu cenných papírů společnosti Lipenecký statek, a.s.  | 30. 5. 2019    | kupní cena         | cenné papíry    |
| Natland Group, SE                     | Smlouva o převodu cenných papírů společnosti ClubHouse, a.s.         | 10. 7. 2019    | kupní cena         | cenné papíry    |
| Natland Group, SE                     | Smlouva o převodu podílu s právem call opce společnosti Harfa s.r.o. | 21. 8. 2019    | kupní cena         | obchodní podíl  |
| Natland Finance investiční fond, a.s. | Smlouva o úvěru                                                      | 12. 12. 2019   | úvěr               | úrok            |

f) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (ust. § 82 odst. 2 písm. f) ZOK)

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 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 Fondu tímto prohlašuje, že:

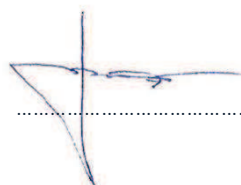
- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou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

Zpracoval: Mgr. Robert Robek

Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 29. 3. 2020

Podpis:



.....



Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

| Identifikace majetku                                                                                     | Pořizovací hodnota<br>(v tis. CZK) | Reálná hodnota<br>k poslednímu dni<br>Účetního období<br>(v tis. CZK) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Hlavním aktivem Fondu je developerský projekt Čakovický park nabízející převážně residenční nemovitosti: |                                    |                                                                       |
| Tržní hodnota dokončených jednotek v domech PR + A + S včetně pozemků                                    | 9 507                              | 28 190                                                                |
| Tržní hodnota rozestavěných jednotek v bytovém době T včetně pozemků                                     | 92 073                             | 202 900                                                               |
| Tržní hodnota rozestavěných jednotek v bytovém domě SEDMIKRÁSKA včetně pozemků                           | 31 552                             | 59 400                                                                |
| Tržní hodnota rozestavěných jednotek v bytovém domě NA VIKTORCE včetně pozemků                           | 5 432                              | 6 800                                                                 |
| Obchodní podíl ClubHouse, a.s.                                                                           | 17 646                             | 46 800                                                                |
| Obchodní podíl ClubHouse Phase II, a.s.                                                                  | 3 200                              | 58 900                                                                |
| Opce na 100% obchodní podíl Harfa s.r.o.                                                                 | 40 000                             | 72 674                                                                |

Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byli členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů Fondu či vrcholového vedení Fondu, kteří byli členy orgánů Fondu alespoň po určitou část Účetního období

AVANT IS je ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz.

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Robert Robek členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost                                                                                       | Funkce                                           | Trvání angažmá |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
| Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 247 51 448               | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| LaVILLA luxusní reality, s.r.o.<br>IČO: 290 56 128                                               | Člen statutárního orgánu                         | Ano            |
| PILSENINVEST SICAV, a.s.<br>IČO: 285 50 536                                                      | Společník                                        | Ano            |
|                                                                                                  | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241                                             | Člen statutárního orgánu                         | Ano            |
| Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 242 61 386             | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249      | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.<br>IČO: 242 23 824                                     | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| NetBroker s.r.o.<br>IČO: 257 99 592                                                              | Člen statutárního orgánu                         | Ano            |
|                                                                                                  | Společník                                        | Ano            |
| TUTAMEN SICAV, a.s.<br>IČO: 059 79 528                                                           | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.<br>IČO: 058 70 160                              | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 058 15 533 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| Cornerstone Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 061 80 337                                           | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| Tourbillon Invest SICAV, a.s.<br>IČO: 060 81 436                                                 | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| SEMPER SICAV, a.s.<br>IČO: 062 96 921                                                            | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |
| Českomoravský fond SICAV, a.s.<br>IČO: 064 09 768                                                | Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu | Ano            |

|                                                                                                  |                                                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|
| Český Hrad SICAV, a.s.<br>IČO: 065 05 694                                                        | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Československý nemovitostní fond<br>SICAV, a.s.<br>IČO: 065 61 705                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| EnCor Funds SICAV, a.s.<br>IČO: 067 60 295                                                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.<br>IČO 08613893                                              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INVEST investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 035 32 534         | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| PREVALENT SICAV, a.s.<br>IČO: 036 09 260                                                         | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| HPT investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 036 48 630                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| BOHEMIA investiční fond, a.s.<br>IČO: 037 54 774                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| FQI TRUST investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 042 03 241            | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT Private Equity investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 043 53 447 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Nemomax investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 046 22 669              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| GROWWS SICAV a.s.<br>IČO: 067 11 235                                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| TOLAR SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 615                                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| AVANT Finance SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 674                                                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| CFH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 073 17 930                                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.<br>IČO: 068 72 778                                              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| 4 Gimel Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 069 61 126                                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| REIT-CZ investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 071 96 555              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Forte investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 071 52 906                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| r2p invest SICAV, a.s.<br>IČO: 073 15 899                                                        | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SPILBERK investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 051 94 148             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.<br>IČO: 052 12 634                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SPM FINANCE investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 053 43 038          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |

|                                                                                      |                                                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|
| CORE CAPITAL SICAV, a.s.<br>IČO: 049 95 589                                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| GARTAL Investment fund SICAV a.s.<br>IČO: 054 79 819                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| DOMOPLAN investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 056 70 047 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| VALOUR investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 055 74 005   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| BIDLI investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 075 25 869                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| STRL Group SICAV, a.s.<br>IČO: 077 48 914                                            | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 077 42 797                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 078 21 158                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Vihorev.Capital SICAV, a.s.<br>IČO: 076 70 184                                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| RESIDENTO SICAV, a.s.<br>IČO: 076 69 429                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| NemoMix Fund SICAV a.s.<br>IČO: 081 07 238                                           | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.<br>IČO: 080 31 444                                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| PROPERITY FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 085 31 641                                        | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| NWT FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 082 79 306                                              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Společenství vlastníků k Chlumu 243,<br>244, Dýšina,<br>IČO: 263 31 853              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| CRUIYFF a.s.<br>IČO: 242 87 172                                                      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697                                              | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| APE Development, a.s.<br>IČO: 062 41 310                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| Ibara Investment a.s.<br>IČO: 039 30 505                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| Land Value Holding, a.s.<br>IČO: 069 98 674                                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| FQI Supreme, a.s.<br>IČO: 071 76 368                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| NatEn, a.s.<br>IČO: 042 60 732                                                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| Startec Ventures SICAV a.s.<br>IČO: 051 75 925                                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| FAMILY ACE s.r.o.<br>IČO: 052 98 296                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 643                                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 660                                      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |

|                                                       |                                                     |    |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|
| Clean Future Battery a.s.<br>IČO: 079 90 189          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Good Value Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 024 31 491 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s.<br>IČO: 037 60 073    | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Na Dubovci 6, s.r.o.<br>IČO: 066 76 383               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |

Informace o společnostech, ve kterých byl Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost                                                                                       | Funkce                                              | Trvání angažmá |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| 4 Gimel Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 069 61 126                                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| Aendi International s.r.o.<br>IČO: 277 82 247                                                    | Společník                                           | Ano            |
| AMAP Private Equity Fund SICAV a.s.<br>IČO: 086 13 893                                           | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| ARETE INDUSTRIAL SICAV a.s.<br>IČO: 080 31 444                                                   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| ARETE INVEST investiční fond<br>s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 035 32 534         | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| AVANT Finance SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 674                                                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241                                             | Člen statutárního orgánu                            | Ano            |
| AVANT Private Equity investiční fond<br>s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 043 53 447 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| BIDLI investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 075 25 869                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| BOHEMIA investiční fond, a.s.<br>IČO: 037 54 774                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| Budějovická investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 242 61 386          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| CFH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 073 17 930                                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| Convenio, investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 247 51 448            | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| CORE CAPITAL SICAV, a.s.<br>IČO: 049 95 589                                                      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| CORFINA CZ s.r.o.<br>IČO: 623 01 845                                                             | Člen statutárního orgánu                            | Ano            |
|                                                                                                  | Společník                                           | Ano            |
| Cornerstone Investments SICAV, a.s.<br>IČO: 061 80 337                                           | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |
| Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.<br>IČO: 052 12 634                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano            |

|                                                                                                     |                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|
| CZECH DEVELOPMENT GROUP<br>investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 058 15 533 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Českomoravský fond SICAV, a.s.<br>IČO: 064 09 768                                                   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Československý nemovitostní fond<br>SICAV, a.s.<br>IČO: 065 61 705                                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Český Hrad SICAV, a.s.<br>IČO: 065 05 694                                                           | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| DOMOPLAN investiční fond<br>s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 056 70 047                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| EnCor Funds SICAV, a.s.<br>IČO: 067 60 295                                                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Farma Český les s.r.o.<br>IČO: 041 57 524                                                           | Člen statutárního orgánu                            | Ano |
| Farma Haná s.r.o.<br>IČO: 042 48 546                                                                | Člen statutárního orgánu                            | Ano |
| Farma Litoměřice s.r.o.<br>IČO: 043 40 612                                                          | Člen statutárního orgánu                            | Ano |
| Farma Svitavy s.r.o.<br>IČO: 042 03 763                                                             | Člen statutárního orgánu                            | Ano |
| Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.<br>IČO: 068 72 778                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Forte investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 071 52 906                                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| FQI TRUST investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 042 03 241               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| GARTAL Investment fund SICAV a.s.<br>IČO: 054 79 819                                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| GROWWS SICAV a.s.<br>IČO: 067 11 235                                                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| HPT investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 036 48 630                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| MOF INVEST uzavřený investiční fond,<br>a.s.<br>IČO: 242 23 824                                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Natland rezidenční investiční fond<br>s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Nemomax investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 046 22 669                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| NemoMix Fund SICAV a.s.<br>IČO: 081 07 238                                                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| NWT FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 082 79 306                                                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| PILSENINVEST SICAV, a.s.<br>IČO: 285 50 536                                                         | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| PREVALENT SICAV, a.s.<br>IČO: 036 09 260                                                            | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |



|                                                                                         |                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|
| PROPERITY FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 085 31 641                                           | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| r2p invest SICAV, a.s.<br>IČO: 073 15 899                                               | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| REIT-CZ investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 071 96 555     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| RENDIT investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 044 72 411      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| RESIDENTO SICAV, a.s.<br>IČO: 076 69 429                                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| RSBC Českomoravský nemovitostní fond<br>SICAV, a.s.<br>IČO: 058 70 160                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SEMPER SICAV, a.s.<br>IČO: 062 96 921                                                   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 077 42 797                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SPIILBERK investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 051 94 148   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| SPM FINANCE investiční fond<br>s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 053 43 038 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| TOLAR SICAV a. s.<br>IČO: 066 97 615                                                    | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Tourbillon Invest SICAV, a.s.<br>IČO: 060 81 436                                        | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s.<br>IČO: 078 21 158                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| TUTAMEN SICAV, a.s.<br>IČO: 059 79 528                                                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| VALOUR investiční fond s proměnným<br>základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 055 74 005      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| Vihorev.Capital SICAV, a.s.<br>IČO: 076 70 184                                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ano |
| ZDD pozemková a.s.<br>IČO: 062 44 742                                                   | Člen dozorčí rady                                   | Ano |
| AE ACQUISITION I, a.s.<br>IČO: 051 88 636                                               | Člen statutárního orgánu                            | Ne  |
| APE Development, a.s.<br>IČO: 062 41 310                                                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.<br>IČO: 055 04 643                                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| Clean Future Battery a.s.<br>IČO: 079 90 189                                            | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697                                                 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s.<br>IČO: 037 60 073                                      | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| FAMILY ACE, a.s.<br>IČO: 052 98 296                                                     | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |
| FQI CAPITAL, a.s.<br>IČO: 041 77 967                                                    | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne  |



|                                                            |                                                     |    |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|
| FQI Supreme, a.s.<br>IČO: 071 76 368                       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Ibara Investment a.s.<br>IČO: 039 30 505                   | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s.<br>IČO: 242 49 319 | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Land Value Holding, a.s.<br>IČO: 069 98 674                | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| NatEn, a.s.<br>IČO: 042 60 732                             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| NC Červené vršky s.r.o.<br>IČO: 057 65 633                 | Člen statutárního orgánu                            | Ne |
| NWD SICAV a.s.<br>IČO: 052 85 437                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Richfox Capital Funds SICAV, a.s.<br>IČO: 056 41 497       | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Startec Ventures SICAV a.s.<br>IČO: 051 75 925             | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| STRL Group SICAV, a.s.<br>IČO: 077 48 914                  | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |
| Use It Up a.s.<br>IČO: 053 60 978                          | Zastoupení právnické osoby<br>ve statutárním orgánu | Ne |

Informace o společnostech, ve kterých byl Tomáš Raška, MBA, LL.M. členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost                                               | Funkce                   | Trvání angažmá |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| AE PPC, a.s.<br>IČO: 052 13 371                          | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| BELLO spol. s r.o.<br>IČO: 631 49 061                    | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Company New a.s.<br>IČO: 081 11 979                      | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| CPCFS a.s.<br>IČO: 059 21 287                            | Člen správní rady        | Ano            |
|                                                          | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| KLIKA - BP, a.s.<br>IČO: 255 55 316                      | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| MIND FORGE Group, SE<br>IČO: 051 01 603                  | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Natland Energo Holding, a.s.<br>IČO: 058 58 194          | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| Natland Energo Management s.r.o.<br>IČO: 013 96 391      | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland Finance investiční fond, a.s.<br>IČO: 030 73 866 | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                     | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland Majetková, a.s.<br>IČO: 290 53 455               | Člen statutárního orgánu | Ano            |
|                                                          | Člen správní rady        | Ano            |
| Natland Management, s.r.o.<br>IČO: 030 18 164            | Člen statutárního orgánu | Ano            |

|                                                                                                 |                          |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----|
| Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249     | Člen správní rady        | Ano |
| NG AQ Slovakia, a.s.<br>IČO: 241 47 885                                                         | Člen dozorčí rady        | Ano |
| N.R.P, a.s.<br>IČO: 282 52 721                                                                  | Člen správní rady        | Ano |
| ORION 001, a.s.<br>IČO: 279 60 021                                                              | Člen dozorčí rady        | Ano |
| Prague City Golf, s.r.o.<br>IČO: 014 84 397                                                     | Člen statutárního orgánu | Ano |
| Raška Family Assets s.r.o.<br>IČO: 078 20 381                                                   | Člen statutárního orgánu | Ano |
|                                                                                                 | Společník                | Ano |
| Tělovýchovná jednota Spoje Praha<br>IČO: 005 41 991                                             | Člen statutárního orgánu | Ano |
| The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s.<br>IČO: 291 43 462 | Zakladatel               | Ano |
|                                                                                                 | Člen správní rady        | Ne  |
| Ústav nezávislé žurnalistiky, z.ú.<br>IČO: 033 95 987                                           | Člen správní rady        | Ano |
| AE ACQUISITION I, a.s.<br>IČO: 051 88 636                                                       | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| AVANT Consulting, a.s.<br>IČO: 290 03 610                                                       | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241                                            | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| BAAE Lease, a.s.<br>IČO: 290 54 460                                                             | Člen statutárního orgánu | Ne  |
|                                                                                                 | Člen správní rady        | Ne  |
|                                                                                                 | Člen dozorčí rady        | Ne  |
|                                                                                                 | Jediný akcionář          | Ne  |
| CleverFarm, a.s.<br>IČO: 052 15 480                                                             | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| ČESKÁ HLAVA Fond, a.s. v likvidaci<br>IČO: 242 39 739                                           | Člen statutárního orgánu | Ne  |
| Česká hlava PROJEKT z.ú.<br>IČO: 036 78 059                                                     | Člen správní rady        | Ne  |
| Česká hlava PROMO s.r.o.<br>IČO: 614 59 186                                                     | Společník                | Ne  |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697                                                         | Člen správní rady        | Ne  |
| EC Financial Services, a.s.<br>IČO: 242 43 744                                                  | Člen statutárního orgánu | Ne  |
|                                                                                                 | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| EUKARYOTA, a.s.<br>IČO: 289 81 863                                                              | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| HORBET, a.s.<br>IČO: 276 20 719                                                                 | Člen dozorčí rady        | Ne  |
| Jan Paukert lahůdkářství, s.r.o.<br>IČO: 036 89 387                                             | Člen statutárního orgánu | Ne  |

|                                                                   |                              |    |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|----|
| MISS AEROBIK, a.s. v likvidaci<br>IČO: 285 07 100                 | Člen dozorčí rady            | Ne |
| NatEn, a.s.<br>IČO: 042 60 732                                    | Člen správní rady            | Ne |
| NATLAND GROUP LIMITED, organizační složka<br>IČO: 246 57 638      | Statutární orgán zřizovatele | Ne |
| NG Holding, a.s.<br>IČO: 030 18 776                               | Člen statutárního orgánu     | Ne |
| PMC FACILITY a.s.<br>IČO: 480 36 242                              | Člen dozorčí rady            | Ne |
| PPC Energy CZ, a.s.<br>IČO: 290 06 384                            | Člen dozorčí rady            | Ne |
| PROMINECON HOLDING N.V.,<br>organizační složka<br>IČO: 241 99 290 | Statutární orgán zřizovatele | Ne |
| Taiko, a.s.<br>IČO: 271 70 608                                    | Člen dozorčí rady            | Ne |
| VISTORIA CZ a.s.<br>IČO: 251 10 977                               | Člen dozorčí rady            | Ne |

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. Karel Týc, členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost                                                                                     | Funkce                   | Trvání angažmá |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Harfa s.r.o.<br>IČO: 250 60 341                                                                | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland Real Estate, a.s.<br>IČO: 031 36 949                                                   | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland rezidenční investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249 | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| ORION 001, a.s.<br>IČO: 279 60 021                                                             | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| PRAGUE CITY GOLF CLUB z.s.<br>IČO: 270 17 966                                                  | Člen kontrolního orgánu  | Ano            |
| A Vest, a.s.<br>IČO: 601 96 998                                                                | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| Barmanská škola s.r.o.<br>IČO: 284 91 653                                                      | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| DRFG Invest IV. a.s.<br>IČO: 060 38 697                                                        | Člen správní rady        | Ne             |
| MAIBLE, s.r.o.<br>IČO: 276 60 133                                                              | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| M & K Development, a.s.<br>IČO: 270 79 503                                                     | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| M & K Park s.r.o., v likvidaci<br>IČO: 272 24 945                                              | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| M&K WEST, s.r.o., v likvidaci<br>IČO: 272 12 971                                               | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| MKBD s.r.o. v likvidaci<br>IČO: 276 42 330                                                     | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                                                           | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| NG Holding, a.s.                                                                               | Člen statutárního orgánu | Ne             |

|                                                                |                          |    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|----|
| IČO: 030 18 776<br>Orion Acquisition Capital, a.s. v likvidaci | Člen statutárního orgánu | Ne |
| IČO: 242 86 354<br>Primed, spol. s r.o.                        | Člen statutárního orgánu | Ne |
| IČO: 480 24 856<br>RTV spol. s r.o. v likvidaci                | Společník                | Ne |
| IČO: 604 67 657                                                |                          |    |

Informace o společnostech, ve kterých byl Ing. David Manych členem správních, řídicích, dozorčích orgánů nebo jejich společníkem kdykoliv v předešlých pěti letech:

| Společnost                                                                                     | Funkce                   | Trvání angažmá |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| CPCFS a.s.<br>IČO: 059 21 287                                                                  | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| EC Financial Services, a.s.<br>IČO: 242 43 744                                                 | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Manahu s.r.o.<br>IČO: 087 98 907                                                               | Člen statutárního orgánu | Ano            |
|                                                                                                | Společník                | Ano            |
| Manconata a.s.<br>IČO: 076 21 337                                                              | Člen statutárního orgánu | Ano            |
|                                                                                                | Člen správní rady        | Ano            |
| Natland Bonds s.r.o.<br>IČO: 083 27 343                                                        | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland Energo Holding, a.s.<br>IČO: 058 58 194                                                | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Natland Finance investiční fond, a.s.<br>IČO: 030 73 866                                       | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Natland Group, SE<br>IČO: 029 36 992                                                           | Člen statutárního orgánu | Ano            |
|                                                                                                | Člen dozorčí rady        | Ne             |
| Natland Management, s.r.o.<br>IČO: 030 18 164                                                  | Člen statutárního orgánu | Ano            |
| Natland Real Estate, a.s.<br>IČO: 031 36 949                                                   | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| Natland rezidenční investiční fond s<br>proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO: 241 30 249 | Člen správní rady        | Ano            |
| ORION 001, a.s.<br>IČO: 279 60 021                                                             | Člen dozorčí rady        | Ano            |
| AVANT Consulting, a.s.<br>IČO: 290 03 610                                                      | Člen dozorčí rady        | Ne             |
| AVANT investiční společnost, a.s.<br>IČO: 275 90 241                                           | Člen dozorčí rady        | Ne             |
| BESODEIA, s.r.o.<br>IČO: 032 11 771                                                            | Člen statutárního orgánu | Ne             |
| Česká hlava PROJEKT z.ú.<br>IČO: 036 78 059                                                    | Člen dozorčí rady        | Ne             |
| NG Holding, a.s.<br>IČO: 030 18 776                                                            | Člen dozorčí rady        | Ne             |