



# Pololetní finanční zpráva podfondu

## Natland nemovitostní podfond

investičního fondu

Natland investiční fond SICAV, a.s.

za období od 1.1.2023 do 30.6.2023

Obsah

Použité zkratky.....	3
1. Základní údaje o Fondu/ Podfondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech Fondu.....	6
c) Údaje o cenných papírech Podfondu.....	6
d) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu/ Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu.....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Podfondu.....	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Podfondu.....	7
d) Projekty v majetku Podfondu .....	8
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	9
f) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	10
g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	10
3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023.....	12
4. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Podfondu .....	13
5. Prohlášení oprávněných osob Fondu ve vztahu k této Pololetní finanční zprávě.....	14

## 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	<b>AVANT investiční společnost, a.s.</b> , IČO 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Natland investiční fond SICAV, 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
Fondový kapitál	Hodnota majetku v Podfondech snížená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondech představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do Podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 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-identifikator/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikator/prideleni-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 § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „ <b>Natland nemovitostní podfond</b> “, NID: 75163446
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 transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 6.2023
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

Pololetní finanční zpráva Podfondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT ve vztahu k Podfondu; informace o Fondu mají doplňkový charakter.

Pololetní finanční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

Pololetní finanční zpráva je nekonsolidovaná a nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytvořil Podfondy jako účetně a majetkově oddělenou část jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho Podfond. Samostatně za Fond i každý jeho Podfond jako samostatné účetní jednotky je také ve smyslu § 21 odst. 1 ZoÚ sestavena výroční zpráva.

## 1. Základní údaje o Fondu/ Podfondech

Název Fondu	Natland investiční fond SICAV, 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/ Podfond 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, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Podfond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.
Podfondy vytvořené Fondem	Natland nemovitostní podfond

## a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu dle ZISIF: 687.290 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
z toho neinvestiční fondový kapitál: 0 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu

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 k 30. 6. 2023	1240 ks

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Převoditelnost	převoditelnost omezena
ISIN	CZ0008042090
Počet akcií k 30. 6. 2023	2.480.000 kusů

Prioritní investiční akcie („PIA“)

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 k 30. 6. 2023	957.652 kusů

d) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu/ Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

## 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu

### a) Přehled investiční činnosti

Fond vytvořil Podfond, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do Podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K Podfondu Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za Podfond. Za Podfondy samostatně je také sestavována výroční zpráva.

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období se Fond při investicích zaměřil na rozvíjení stávajících projektů a k žádným novým investicím nedošlo.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z Úrokových výnosů.

Od 5. 2. 2018 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Podfondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Podfondu pro stávající investory.

### b) Investiční cíle a strategie Podfondu

Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat setrvalé zhodnocení prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv v předpokládaném 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.

### c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Podfondu

Obhospodařovatel realizuje na účet Podfondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu. V následujícím textu je přehled projektů dle vlastníka (fond vs SPV) a podle různých fází vývoje:

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení.

## d) Projekty v majetku Podfondu

## Projekty přímo v aktivech Podfondu a Podfondem přímo realizované:

**Na Viktorce** – podfond je vlastníkem pozemku v Praze 3 o výměře 358 m<sup>2</sup>, na kterém hodlá realizovat 5-ti podlažní dům s 8 byty a 10-ti parkovacími stáními. Na projekt bylo vydáno stavební povolení.

## Projekty realizované prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu:

**Lipenecký statek a. s.** – společnost realizovala výstavbu projektu „Lipenecký park“ v Praze – Lipencích, zahrnující bytový dům se 43 byty a 19 řadových rodinných domů. Projekt byl dokončen v roce 2020. K 30. 6. 2023 je společnost vlastníkem dvou pozemkových parcel o celkové výměře 1.847 m<sup>2</sup> v katastrálním území Lipence.

**ClubHouse Phase II, a. s.** – společnost realizovala výstavbu projektu Prague City Golf Apartments v Praze – Lipencích, zahrnující dva domy s celkem 33 apartmány a samostatný objekt golfové klubovny s restaurací. Projekt byl dokončen v roce 2023. Společnost je dále vlastníkem zemědělské půdy v katastrálním území Lipence o ploše 22.124 m<sup>2</sup>.

**Harfa s. r. o.** - společnost realizovala výstavbu projektu Rezidence Harfistka v Praze – Vysočanech, zahrnující tři domy s celkem 82 byty, 68 ubytovacími jednotkami a ateliéry a s 21 komerčními jednotkami. Projekt byl dokončen v roce 2022.

**VILMOT s. r. o.** – společnost připravuje výstavbu rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích obsahující 43 bytových jednotek a 62 ks parkovacích stání. Na projekt bylo vydáno stavební povolení a aktuálně probíhá výběr generálního dodavatele. Zahájení výstavby je plánováno na 4. čtvrtletí 2023.

**BP Veleslavín, a. s.** – společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Veleslavíně o rozloze 8.930 m<sup>2</sup>, na kterých hodlá vybudovat bytový dům s 88 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

**PALIVA JS, s. r. o.** - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Uhřetěvsi o rozloze 4.809 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 86 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

**ClubHouse, a. s.** - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m<sup>2</sup> a hodlá na nich vybudovat bytový dům s 43 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné dvojdomy.

**Rezidence Kubištova s. r. o.** - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m<sup>2</sup>, na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 55 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Natland nemovitostní podfond je 50-ti procentním vlastníkem této společnosti.

**Project Company Alfa, a. s.** - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 18.903 m<sup>2</sup>, na kterých má v úmyslu vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra se 400 byty, komerčními plochami o výměře 9.600 m<sup>2</sup> a s parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. Natland nemovitostní podfond je, na základě smlouvy, držitelem opčního práva opravňujícího jej k nákupu 100 % akcií společnosti.



e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

#### Charakter Podfondu

Podfond je součástí kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných k Podfondu mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Podfondu.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Podfondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Podfondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Podfond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Podfond realizoval ztrátu.

Podfond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů, apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

#### Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Podfondu. Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulačních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Podfond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Podfondu je dostatečně likvidní.

Podfond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Podfondu.

Investiční strategie Podfondu je spojena s nižší úrovní rizika a Podfond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Podfondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Podfond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Podfond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Podfond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Podfonde však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

### Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Podfonde je zajištěna, neboť velká část majetku Podfonde je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### f) Alternativní výkonnostní ukazatele

Podfond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

Celkové NAV Podfonde – celková hodnota fondového kapitálu Podfonde ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfonde po odečtení všech dluhů Podfonde. V příloze mezitímní účetní závěrky Podfonde se jedná o položku Fondový kapitál na str. 6.

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 Podfonde a NAV Podfonde. 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 Podfonde a NAV Podfonde. 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.

### g) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Podfond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Podfond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Podfonde není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a

následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

3. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023



# Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě

Natland nemovitostní podfond  
za období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023

## Natland nemovitostní podfond

### Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

#### Obsah

Výkaz o finanční pozici (rozvaha) .....	4
Výkaz o úplném výsledku .....	7
Výkaz peněžních toků.....	8
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	9
Komentář k účetním výkazům.....	10
1. Všeobecné informace .....	10
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky .....	13
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	13
3. Funkční a prezentační měna.....	13
4. Sezónnost.....	13
Podnikatelské aktivity podfondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.....	13
5. Používané účetní metody .....	13
5.1. Finanční nástroje.....	14
5.1.1. Hierarchie reálných hodnot.....	14
6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	15
6.1. Podfond jako investiční jednotka .....	15
6.2. Struktura účetních výkazů .....	16
6.3. Ukazatel zisku na akcii .....	17
7. Fond ve smyslu ZISIF .....	17
8. Vykazování podle segmentů .....	18
9. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	19
9.1. Finanční investice.....	19
9.2. Poskytnuté úvěry.....	20
9.3. Zásoby.....	21
9.4. Obchodní a jiné pohledávky .....	21
9.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů.....	21
9.6. Náklady příštích období .....	22
9.7. Peníze .....	22
9.8. Obchodní a jiné závazky.....	22
9.9. Emitované dluhopisy .....	22
9.10. Tvorba rezerv .....	23
9.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	23
10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku .....	24
10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek.....	24
10.2. Ostatní služby.....	24
10.3. Finanční výnosy a náklady.....	24
10.4. Ostatní výnosy a náklady .....	25

## Natland nemovitostní podfond

### Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

10.5.	Ztráta ze snížení hodnoty aktiv.....	25
10.6.	Tvorba rezerv .....	25
10.7.	Výnosy z podílů na zisku.....	25
10.8.	Změna reálné hodnoty finančních nástrojů .....	26
10.9.	Daně z příjmů .....	26
11.	Transakce se spřízněnými osobami.....	27
12.	Odměny klíčového vedení.....	29
13.	Řízení rizik.....	29
13.1.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	30
13.2.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	31
13.3.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	31
13.3.2.	Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	32
13.3.3.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	32
13.3.4.	Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	33
13.3.5.	Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	33
13.3.6.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	34
13.3.7.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	34
13.3.8.	Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	34
13.3.9.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	34
13.3.10.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	35
13.3.11.	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	35
13.3.12.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	35
13.3.13.	Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	35
13.3.14.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	36
13.3.15.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	36
13.3.16.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.17.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	36
13.3.18.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.19.	Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	36
13.3.20.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.21.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.22.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.23.	Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	37
13.3.24.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	37
13.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	37
14.	Podmíněná aktiva a závazky.....	38
15.	Události po rozvahovém dni .....	38

## Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2023 <sup>1</sup>	31/12/2022
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	9.7	-	-
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		-	-
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		-	-
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Finanční investice	9.1	479 496	564 833
Poskytnuté úvěry	9.2	352 395	423 828
Odložená daňová pohledávka	10.9	1 743	1 649
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>833 634</b>	<b>990 310</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	9.2	191 146	173 550
Zásoby	9.3	15 421	11 269
Obchodní a jiné pohledávky	9.4	4 277	9 045
Vyplacené zálohy na odkup investičních akcií	9.5	-	8 800
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	7 539
Náklady příštích období	9.6	220	224
Peníze	9.7	80 906	37 159
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>291 970</b>	<b>247 586</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 125 604</b>	<b>1 237 896</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 125 604</b>	<b>1 237 896</b>

<sup>1</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.



Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>			
Vložený kapitál		-	-
Nerozdělené výsledky		-	-
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční celkem</b>		-	-
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>		-	-
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Ostatní dlouhodobé závazky	9.8	-	-
Emitované dluhopisy	9.9	-	430 371
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		-	<b>430 371</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	9.8	2 811	4 925
Emitované dluhopisy	9.9	441 907	2 256
Závazky z titulu splatné daně		-	-
Výnosy a výdaje příštích období		-	2 441
Rezervy	9.10	1 360	1 238
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>446 078</b>	<b>10 860</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>446 078</b>	<b>441 231</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	9.11	<b>679 526</b>	<b>796 665</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>1 125 604</b>	<b>1 237 896</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem<sup>2</sup></b>		<b>1 125 604</b>	<b>1 237 896</b>

<sup>2</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	679 526	796 665
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-8 305	-13 455
Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady	-	-7
Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky	15 203	20 353
Odložená daň	712	-596
Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie	153	1 124
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF<sup>3</sup></b>	<b>687 290</b>	<b>804 084</b>

<sup>3</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

## Výkaz o úplném výsledku

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2023- 6/2023 <sup>4</sup>	1/2022- 6/2022 (přepočteno)
Tržby z prodeje bytových jednotek	10.1	258	595
Náklady na prodané bytové jednotky	10.1	-5 721	-2 151
Ostatní služby	10.2	-7 993	-8 233
Finanční výnosy	10.3	15 557	16 897
Finanční náklady	10.3	-12 323	-13 423
Ostatní výnosy	10.4	4 311	2
Ostatní náklady	10.4	-443	-1 208
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	10.5	5 150	-3 244
Tvorba rezerv	10.6	-122	-794
Výnosy z podílů na zisku		56 500	17 000
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	10.7	-98 774	68 483
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>-43 600</b>	<b>73 924</b>
Daň ze zisku	10.9	108	-542
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>-43 492</b>	<b>74 466</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		-	-
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>-43 492</b>	<b>74 466</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		-	-

<sup>4</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

## Výkaz peněžních toků

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2023- 6/2023 <sup>5</sup>	1/2022- 6/2022 (přepočteno)
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>			
Zisk za období		-	
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-43 492	74 466
Daňový náklad	10.9	-108	-542
Úrokové náklady	10.3	12 308	13 368
Úrokové výnosy	10.3	-15 557	-16 897
Změny z přecenění	10.7	98 774	-67 370
Tvorba opravných položek a rezerv	10.5, 10.6	122	4 038
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.4, 9.6	12 460	-1 164
Změna stavu zásob	9.3	-4 152	-2 611
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.8	8 168	-16 017
Zaplacené daně ze zisku	9.5	3 984	-3 569
Pořízení finančních investic	9.1	-968	20 487
Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček	9.2	-45 600	-70 217
Přijaté úroky	9.2	103	15 060
Přijaté podíly na zisku		56 500	17 000
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>82 542</b>	<b>-33 968</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>			
Emise investičních akcií	9.11	-	5 356
Odkup investiční akcií		-38 795	-23 835
Zaplacené úroky	9.9,	-	-13 239
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-38 795</b>	<b>-31 718</b>
<b>Čistá změna peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>43 747</b>	<b>-65 686</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		37 159	147 508
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.7	80 906	81 822

<sup>5</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

## Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2023- 6/2023 <sup>6</sup>	1/2022- 6/2022 (přepočteno)
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období		796 664	637 733
Příjem z vydaných investičních akcií	9.11	-	5 349
Splacení investičních akcií	9.11	-73 646	-22 834
Výplata podílu na zisku	9.11	-	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>-73 646</b>	<b>-17 485</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-43 492	74 466
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.11	-	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období</b>		<b>679 526</b>	<b>694 714</b>

<sup>6</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

## Komentář k účetním výkazům

### 1. Všeobecné informace

#### Vznik a charakteristika Fondu

Natland nemovitostní podfond („Podfond“) je podfond investičního fondu Natland investiční fond SICAV, a. s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 09. 06. 2022 došlo k vyčlenění veškerého majetku a závazků Fondu z investiční činnosti do majetku Podfondu.

Tato individuální účetní závěrka Podfondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako mezitímní k datu 30. 06. 2023, za účetní období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023.

Investičním cílem Natland nemovitostní podfond je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic 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 Podfondu bude v souladu s investičními cíly a strategií Podfondu dále reinvestována.

<b>Název Fondu:</b>	Natland investiční fond SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Den zápisu do obchodní rejstříku:</b>	17. června 2011
<b>IČO:</b>	241 30 249
<b>DIČ:</b>	CZ24130249
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17277
<b>Předmět podnikání:</b>	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
<b>Název Podfondu:</b>	Natland nemovitostní podfond
<b>IČO:</b>	75163446
<b>Právní forma:</b>	podfond investičního fondu
<b>Vykazovací období:</b>	1. 1. 2023 – 30. 06. 2023

**Natland nemovitostní podfond**  
**Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023**  
(v tisících Kč)

**Orgány společnosti k datu 30. 06. 2023:**

**Statutární orgán – představenstvo:**

**Člen představenstva** AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle  
den vzniku členství: 1. 1. 2021

při výkonu funkce zastupuje:  
JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Způsob jednání:  
Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

**Dozorčí rada:**

**Člen dozorčí rady** Tomáš Raška, MBA  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Člen dozorčí rady** Ing. Karel Týc  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Člen dozorčí rady** Ing. David Manych  
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

**Změny v Obchodním rejstříku**

V průběhu rozhodného období nedošlo u Fondu k žádným změnám v obchodním rejstříku.

**Vlastníci Fondu k 30. 06. 2023:**

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 100 % 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 100 %.

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

V rozhodném období obhospodařovala Natland investiční fond SICAV, a.s. tato investiční společnost:

**AVANT investiční společnost, a.s.**  
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle  
IČO: 275 90 241

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023  
(v tisících Kč)

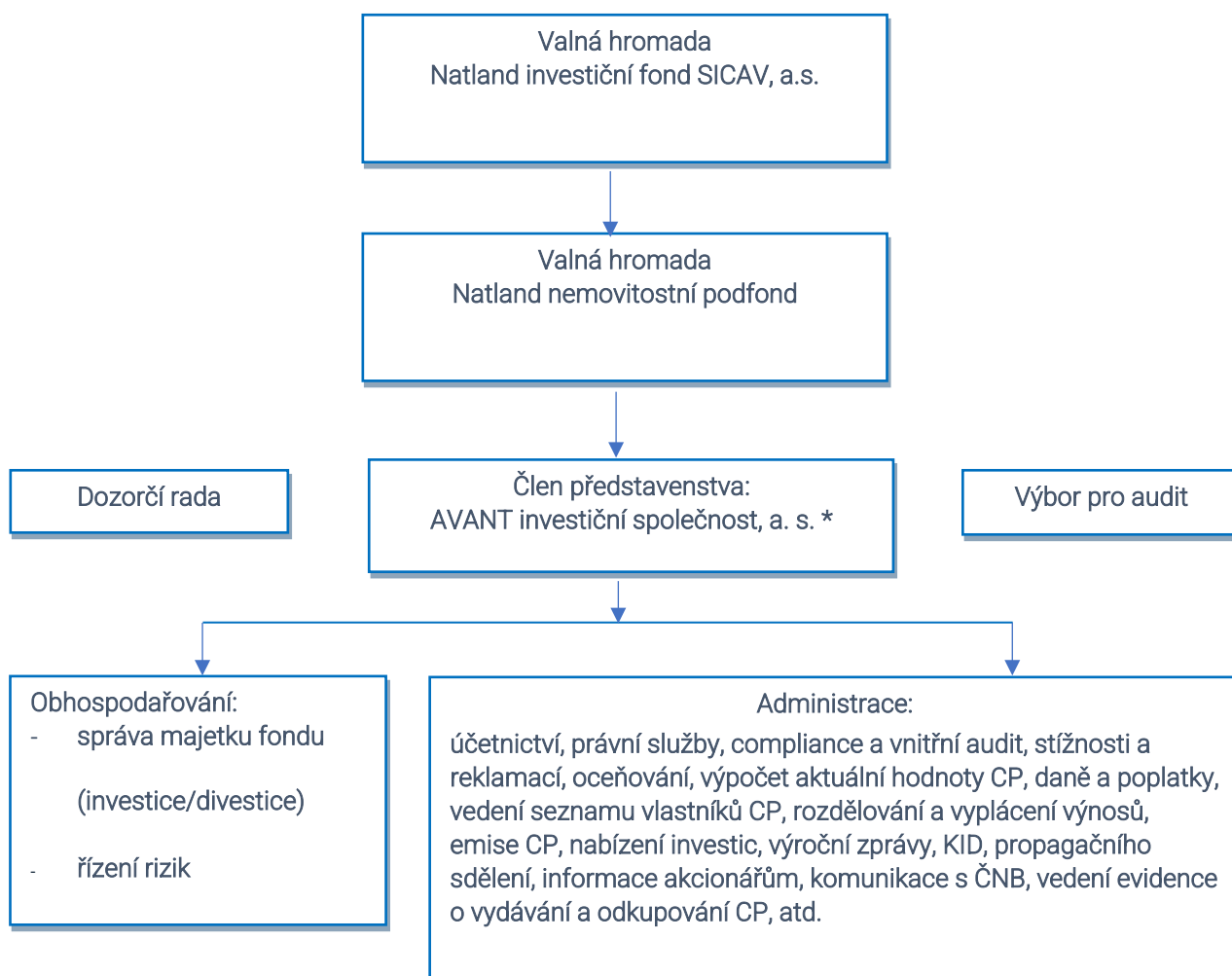
### Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem Fondu Natland investiční fond SICAV, 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 mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 2023.

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.

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 30. červnu 2023, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2023. 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 Podfond 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 aktuální bázi účetnictví.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka Podfondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví 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).

## 3. Funkční a prezentační měna

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

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity podfondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 5. Používané účetní metody

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

## 5.1. Finanční nástroje

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

<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 30.06.2023</b>				
Investice do majetkových účastí	-	479 496	-	479 496
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	4 277	-	4 277
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	543 541	-	543 541
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	80 906	-	-	80 906
Emitované dluhopisy	-	441 907	-	441 907
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	2 811	-	2 811

<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2022</b>				
Investice do majetkových účastí	-	564 833	-	564 833
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	9 045	-	9 045
Pohledávky z titulu vyplacených záloh na odkup investičních akcií	-	8 800	-	8 800
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	597 378	-	597 378
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	37 159	-	-	37 159
Emitované dluhopisy	-	432 627	-	432 627
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	4 925	-	4 925

### 5.1.1. Hierarchie reálných hodnot

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 30.06.2023:

<i>v tis. Kč</i>	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva:</b>			
Investice do dceřiných společností	-	-	344 764
Poskytnuté úvěry	-	-	543 541
Opce na majetkové podíly	-	-	134 732
Ostatní finanční aktiva	-	-	4 277
<b>Závazky:</b>			
Emitované dluhopisy	-	-	441 907
Ostatní finanční závazky	-	-	2 811

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2022:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva:</b>			
Investice do dceřiných společností	-	-	255 428
Poskytnuté úvěry	-	-	597 378
Opce na majetkové podíly	-	-	309 405
Ostatní finanční aktiva	-	-	9 045
Pohledávky z titulu vyplacených záloh na odkup investičních akcií	-	-	8 800
<b>Závazky:</b>			
Emitované dluhopisy	-	-	432 627
Ostatní finanční závazky	-	-	4 925

## 6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Podfondu 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 Podfondu 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.

### 6.1. Podfond jako investiční jednotka

Podfond je Investiční jednotou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Podfond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Podfondu nebo jeho obhospodařovatelé neposkytuje služby související s investiční činností Podfondu. V rámci skupiny sestavuje konsolidovanou účetní závěrku Natland Group SE; se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Fond naplňuje typické znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27, tj. Fond má:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek,
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených akcionáři s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků,
- Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

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

- více než jednu investici;
- více než jednoho investora;
- investory, kteří nejsou s Podfondem propojeni; a
- majetkové účasti ve formě podílu na základním kapitálu.

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

### *Exit strategie*

Podfond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného Podfondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Podfondu nerozhodují.

Podfond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Podfond má otevřený charakter umožňující investorům do Podfondu průběžně vstupovat i případně Podfond opouštět s tím, že Podfond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Podfond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů v Podfondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Podfondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Podfondu, rizikovému profilu Podfondu a obecně aktuální tržní situaci.

Podfond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Podfondu.

#### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Podfondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

#### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Podfond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Podfond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

## **6.2. Struktura účetních výkazů**

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Podfondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Podfond 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.

### 6.3. Ukazatel zisku na akcii

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) 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.

## 7. Fond ve smyslu ZISIF

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

Podfond 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 Podfondu 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. Dnem dalšího stanovení reálné hodnoty je i rozvahový den.

Na výše uvedený majetek Podfondu 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 Podfond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečnostech, podle něž se majetek a dluhy Podfondu oceňují reálnou hodnotou.

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

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 nabízené. 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.

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

### Reziduální metoda

Reziduální nebo také zbytková hodnota se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál stavebního využití a toto využití je již ve vyšším stádiu 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.

### Dohad na nevydané/odkoupené akcie

Administrátor v březnu 2023 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 9 142 tis. Kč, v květnu 1 844 tis. Kč a červnu 33 839 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

K 30. 06. 2023 Podfond eviduje zisk ve výši 153 tis. Kč, který připadá na investiční akcie, které nebyly k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk zvyšuje hodnotu fondového kapitálu, který je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi nebo naopak, aby nebyl přiřazen investorům s odkoupenými akciemi.

Níže uvedená tabulka zohledňuje pohyb dohadných položek na nevydané/odkoupené akcie:

<i>V celých jednotkách</i>	30/6/2023	31/12/2022
Storno vytvořené dohadné položky v min. účetním období	-1 119	-5
Vytvořená dohadná položka k nevydaným investičním akciím	0	0
Vytvořená dohadná položky k odkoupeným investičním akciím	153	1 124
<b>Celkem</b>	<b>153</b>	<b>1 119</b>

## 8. 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, který 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

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Informace o segmentech k 30.06.2023 je možné analyzovat takto:

<i>v tis. Kč</i>	Zásoby	Majetkové účasti	Ostatní	Celkem
Tržby z prodeje bytových jednotek	258	-	-	258
Náklady na prodané bytové jednotky	-5 721	-	-	-5 721
Ostatní služby			-7 993	-7 993
Finanční výnosy	-	-	15 557	15 557
Finanční náklady	-	-	-12 323	-12 323
Ostatní výnosy	-	-	4 311	4 311
Ostatní náklady	-	-	-443	-443
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	5 150	-	-	5 150
Tvorba rezerv			-122	-122
Výnosy z podílů na zisku	-	56 500	-	56 500
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	-	-98 774	-	-98 774
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-313</b>	<b>-42 274</b>	<b>-1 013</b>	<b>-43 600</b>
Daň ze zisku	94	-	14	108
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>-219</b>	<b>-42 274</b>	<b>-999</b>	<b>-43 492</b>
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok	-	-	-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aktiva	15 421	1 023 037	87 146	1 125 604
Závazky	-	441 907	4 171	446 078

## 9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 9.1. Finanční investice

K 30.06.2023

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	16 276	3 200	13 076
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	41 418	17 646	23 772
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	49 585	3 200	46 385
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	29 513	64 500	-34 987
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	13 164	31 515	-18 351
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	60 856	9 000	51 856
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	100 %	120 311	40 968	79 343
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	100 %	13 641	0	13 641
Project Company Alfa, a. s.	264 84 773	ČR	Opce	134 732	50 000	84 732
<b>CELKEM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>479 496</b>	<b>220 029</b>	<b>259 467</b>

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

K 31.12.2022

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Požizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	17 056	3 200	13 856
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	42 804	17 646	25 128
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	67 008	3 200	63 808
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	35 698	64 500	-28 802
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	14 017	31 515	-17 498
BP Veveslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	63 034	9 000	54 034
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	Opce	179 632	40 000	139 632
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	100 %	15 811	0	15 811
Project Company Alfa, a. s.	264 84 773	ČR	Opce	129 773	50 000	79 773
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>564 833</b>	<b>219 061</b>	<b>345 772</b>

Finanční investice byly k 30. 6. 2023 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného administrátorem. Reálná hodnota finančních investic byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, která nejlépe odpovídá aktivům společností a předmětu jejich činností.

V lednu 2023 došlo k uplatnění nákupní opce na 100% podíl ve společnosti Harfa s.r.o.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Počáteční stav	564 833	391 677
Nákup finanční aktiv	968	3 346
Prodej finančních aktiv	-	-
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-86 305	43 537
<b>Konečný stav</b>	<b>479 496</b>	<b>438 560</b>

## 9.2. Poskytnuté úvěry

Poskytnuté 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, což představuje jejich reálnou hodnotu.

### Dlouhodobé

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	352 395	439 820
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-15 992
<b>Celkem</b>	<b>352 395</b>	<b>423 828</b>
Z toho: jistina	320 554	410 835
naběhlé úroky	51 024	28 985
reklasifikace reálné hodnoty	-19 183	-15 992



## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

### Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	191 146	173 550
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
<b>Celkem</b>	<b>191 146</b>	<b>173 550</b>
Z toho: jistina	175 721	146 666
naběhlé úroky	15 425	26 744
reklasifikace reálné hodnoty	-	-

### 9.3. 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.

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Brutto hodnota zásob	30 537	31 535
Opravná položka k zásobám	-15 116	-20 266
Netto hodnota zásob	15 421	11 269

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Pozemky	4 414	4 296
Nemovitosti ve výstavbě	10 613	6 389
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	-	190
Ostatní nemovitosti	394	394
Poskytnuté zálohy na pořízení zásob	-	-
<b>Zásoby celkem</b>	<b>15 421</b>	<b>11 269</b>

### 9.4. Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Odběratelé	-	-
Poskytnuté zálohy	57	61
Ostatní pohledávky	-	8 984
Pohledávky za státem	4 220	-
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>4 277</b>	<b>9 045</b>

Pohledávky za státem k 30.6.2023 jsou tvořeny zálohami na daň z příjmů právnických osob ve výši 3 569 tis. Kč a nadměrnými odpočty DPH ve výši 633 tis. Kč.

### 9.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů

Za období 1. 1. 2023 – 30. 06. 2023 Podfond nehradil zálohy na daň z příjmů právnických osob.

Za období 1. 7. 2022 – 31. 12. 2022 Podfond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 3 569 tis. Kč. Zaplacené zálohy byly poníženy o vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob, ve výši 1 002 tis. Kč.

## 9.6. Náklady příštích období

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Náklady příštích období	220	224
<b>Náklady příštích období celkem</b>	<b>220</b>	<b>224</b>

Náklady příštích období představují především náklady na pojištění, daň z nemovitých věcí, odměnu za umístění dluhopisů apod.

## 9.7. Peníze

Podfond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Podfondem. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30.06.2023 činí 80 906 tis. Kč (31.12.2022: 37 159 tis. Kč).

## 9.8. Obchodní a jiné závazky

Fond rozděluje obchodní a jiné závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti.

Krátkodobými závazky jsou závazky splatné do 12 měsíců.

### Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Dodavatelé	2 468	3 943
Přijaté zálohy na byty	-	248
Zadržné	259	259
Závazky vůči státu	-	393
Dohadné účty pasivní	84	64
Ostatní závazky	-	18
<b>Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem</b>	<b>2 811</b>	<b>4 925</b>

## 9.9. 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 27. 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.

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

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v následujících 12 měsících.

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

<i>v tis. Kč</i>	30/06/2023	31/12/2022
Emitované dluhopisy – jistina	450 00	446 721
Emitované dluhopisy – přecenění	-10 350	-16 350
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	2 257	2 256
<b>Celkem</b>	<b>441 907</b>	<b>432 627</b>
z toho:		
dlouhodobá část dluhopisů	-	430 371
krátkodobá část dluhopisů	441 907	2 256

### 9.10. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořených rezerv a vytvoření nových rezerv na ocenění majetku Podfondu a audit ve výši 1 360 tis. Kč (31.12.2022: 1 238 tis. Kč).

### 9.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

Administrátor v březnu 2023 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 9 142 tis. Kč, v květnu 1 844 tis. Kč a červnu 33 839 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty investičních akcií a vývoj jejich počtu za sledované období:

<i>V celých jednotkách</i>	30/06/2023	31/12/2022
Hodnota investiční akcie PIA	170,6942	165,4534
Hodnota investiční akcie VIA	211,2807	230,1878
Počet investičních akcií PIA na začátku období	1 409 563	1 436 078
Počet emitovaných investičních akcií PIA v průběhu období	-	1 249
Počet odkoupených investičních akcií PIA v průběhu období	-451 911	-27 764
Počet investičních akcií PIA na konci období	957 652	1 409 563
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 480 000	2 480 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	2 480 000	2 480 000

## 10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku

### 10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Tržby z prodeje bytových jednotek	258	595
Náklady na prodané bytové jednotky	-5 721	-2 151
<b>Celkem</b>	<b>-5 463</b>	<b>-1 556</b>

### 10.2. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 0 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Náklady na odměny statutárního auditu	698	285
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	698	285
Právní a notářské služby	-	434
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	1 580	1 534
Služby depozitáře	300	240
Ostatní náklady	846	542
Poradenské a konzultační služby	3 975	3 975
Daně a poplatky	72	45
Opravy a údržba majetku	28	113
Propagace a reklama	22	16
Znalecké posudky	472	1 049
<b>Celkem</b>	<b>7 993</b>	<b>8 233</b>

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele za srovnatelné období, 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.

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

Ostatní náklady podfondu tvořily zejména náklady na služby vedení účetnictví, vedení evidence emise, odměna za správu dluhopisů atp.

### 10.3. Finanční výnosy a náklady

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
<b>Finanční výnosy</b>	<b>15 557</b>	<b>16 897</b>
Úrokové výnosy – spřízněné strany	14 313	15 397
Úrokové výnosy – třetí strany	1 244	1 500
<b>Finanční náklady</b>	<b>-12 323</b>	<b>-13 423</b>
Úrokové náklady – třetí strany	-2 993	-2 994
Úrokové náklady – dluhopisy	-9 314	-9 314
Ostatní finanční náklady	-16	-1 115
<b>Celkem</b>	<b>3 234</b>	<b>3 474</b>

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Za sledované období podfond eviduje ostatní finanční náklady plynoucí z bankovní poplatků ve výši 16 tis. Kč.

Za srovnatelné období podfond eviduje ostatní finanční náklady plynoucí se zavedením nové metodiky účtování a oceňování majetkových účastí ve výši 1 115 tis. Kč.

### 10.4. Ostatní výnosy a náklady

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>4 311</b>	<b>2</b>
Ostatní provozní výnosy	4 311	2
<b>Ostatní náklady</b>	<b>-443</b>	<b>-1 208</b>
Vyúčtování služeb	-2	-347
Správa objektů	-	-85
Pokuty a sankce	-	-46
Ostatní provozní náklady	-441	-730
<b>Celkem</b>	<b>-3 868</b>	<b>-1 206</b>

Ostatní provozní výnosy Podfondu ve sledovaném období představují poplatek za předčasný odkup investičních akcií ve výši 4 311 tis. Kč. Ostatní provozní výnosy Podfondu ve srovnatelném období představovaly nájemné a zaokrouhlení v celkové výši 2 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady Podfondu ve sledovaném období představují především náklady na vypořádací koeficient DPH ve výši 375 tis., náklady na pojistné ve výši 12 tis. Kč a úrok z prodlení ve výši 54 tis. Kč. Ostatní provozní náklady Podfondu ve srovnatelném období představují především náklady na vypořádací koeficient DPH ve výši 386 tis. Kč, náklady na zřízení služebnosti projektu Sedmikráska ve výši 34 tis. Kč, náklady na pojistné ve výši 8 tis. Kč a náklady na dar ve výši 302 tis. Kč.

### 10.5. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv	5 150	-3 244
<b>Celkem</b>	<b>5 150</b>	<b>-3 244</b>

K datu mezitimní účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu. Ke konci sledovaného období došlo k rozpuštění části opravné položky k zásobám, která byla vytvořena v minulých letech.

### 10.6. Tvorba rezerv

Za sledované období byly vytvořeny rezervy ve výši 1 360 tis. Kč (za srovnatelné období ve výši 1 238 tis. Kč).

### 10.7. Výnosy z podílů na zisku

Ve sledovaném období byly Podfondu vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 56 500 tis. Kč. Tyto dividendy plynuly ve výši 50 000 tis. Kč ze společnosti Harfa s.r.o. a ve výši 6 500 ze společnosti Lipenecký statek a.s.

Ve srovnatelném období byl Fondu<sup>7</sup> vyplacen podíl na zisku v celkové výši 17 000 tis. Kč plynoucí ze společnosti Lipenecký statek a.s.

<sup>7</sup> Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce

## 10.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Podfond oceňuje své investice jako finančních aktiva a závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů, opcí, pohledávek a emitovaných dluhopisů zahrnuté do úplného výsledku hospodaření.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vliv změny reálné hodnoty do úplného výsledku hospodaření:

<i>v tis. Kč</i>	Finanční nástroj	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
VILMOT s.r.o.	majetková účast	-780	2 236
ClubHouse, a.s.	majetková účast	-1 386	10 222
ClubHouse Phase II, a.s.	majetková účast	-17 423	18 502
Lipenecký statek a.s.	majetková účast	-6 185	-44 412
Rezidence Kubištova, s. r. o.	majetková účast	-853	3 572
BP Veleslavin, a. s.	majetková účast	-2 178	3 822
PALIVA JS, s.r.o.	majetková účast	-2 170	125
Harfa, s. r. o.	majetková účast	-60 289	24 089
Project Company Alfa, a. s.	opce	4 959	19 743
TISOVERA s.r.o.	majetková účast	-	5 638
Poskytnuté půjčky	Krátkodobá a dlouhodobá aktiva	-3 191	3 645
Emitované dluhopisy	dluhový finanční závazek	-9 278	21 301
<b>Celkem</b>		<b>-98 774</b>	<b>68 483</b>

## 10.9. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Podfondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, jelikož Podfond splňuje definici 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 5 % s ohledem na předpoklad, že Podfond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

### Splatná daň běžného roku

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Zisk před zdanění dle IFRS	-43 600	-73 924
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	15 116	20 024
Zisk před zdaněním dle CAS	-28 464	-53 900
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	108 202	26 919
Úprava daňového základu – částky snižující VH	56 500	97 803
Daňové odpisy	-	-
Daňový základ	23 238	-124 784
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	23 238	-
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 162	-
<b>Daň z příjmů</b>	<b>1 162</b>	<b>-</b>

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

### Pohyby vedoucí k odložené dani

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Snížení hodnoty zásob – opravná položka	-15 116	-20 024
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	8	8
Hodnota vytvořených rezerv	-	-
Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady a přecenění	2 153	4 371
Přecenění pohledávek	-21 897	-
Základ pro výpočet odložené daně	-34 852	-15 645
Odložená daň 5 %	-1 743	-782
<b>Celkem odložená daň</b>	<b>-1 743</b>	<b>-782</b>
Zůstatek odložené daně z minulého roku	-1 649	-1 290
<b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b>	<b>94</b>	<b>508</b>

Fond ke konci sledovaného období nevykazuje odloženou daňovou pohledávku, ani odložený daňový závazek.

### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	1/2022-6/2022
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	94	508
<b>Celkem</b>	<b>94</b>	<b>508</b>

## 11. Transakce se spřízněnými osobami

V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2023 <i>v tis. Kč</i>	Závazky k 30/06/2023 <i>v tis. Kč</i>	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
ClubHouse, a.s. IČO: 278 87 847	40 415	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019	ClubHouse, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 31.097.000 Kč.
VILMOT s.r.o. IČO: 274 45 470	53 560	-	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.
Rezidence Kubištova, s. r. o.	31 752	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.1.2020	Nermin Nowak postoupil na účetní jednotku pohledávky za Rezidence Kubištova, s. r. o. v úhrnné výši 28.800.000 Kč.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

BP Veleslavín, a.s.	7 285	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 18. 2. 2020	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s.r.o.	10 735	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 22. 4. 2020	Rezidence Kubištova, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
VILMOT, s.r.o.	43 607	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 24. 5. 2021	VILMOT, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.000.000 Kč.
Paliva JS, s.r.o.	20 385	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21. 4. 2021	paliva JS, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.500.000 Kč.
Natland Management, s.r.o.	-	-	sesterský podnik účetní jednotky	Transakce z obchodních vztahů	Transakce z obchodních vztahů za sledované období ve výši 3 974 850 Kč
ClubHouse, a.s.	698	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022	ClubHouse, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	68 830	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 31.8.2021	ClubHouse Phase II, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
BP Veleslavín, a.s.	5 264	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 20. 5. 2022	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 20.000.000 Kč.
Paliva JS, s.r.o.	4 048	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022	Paliva JS, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
Natland Group, SE	127 154	-	mateřský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 12. 12. 2019	Natland Group, SE jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 120.000.000 Kč.
TISOVERA, s.r.o.	2 185	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 03.02.2022	TISOVERA, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky



					úvěrový rámec do výše 157.000.000 Kč
TISOVERA, s.r.o.	15 428	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 25.06.2022	TISOVERA, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 40.000.000 Kč
TISOVERA, s.r.o.	131 378	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 20.09.2019	TISOVERA, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 112.000.000 Kč

## 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

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Podfond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfondu.

Řízení těchto a dalších níže popsanych rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu 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 statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

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

Podfond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	80 230	7,13%
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	670	0,06%
Běžné účty	kreditní	Pokladna	6	0,00%
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>80 906</b>	<b>7,19%</b>
Obchodní podíly	tržní	VILMOT s.r.o.	16 276	1,45%
Obchodní podíly	tržní	ClubHouse, a.s.	41 418	3,68%
Obchodní podíly	tržní	ClubHouse Phase II, a.s.	49 585	4,41%
Obchodní podíly	tržní	Lipenecký statek a.s.	29 513	2,62%
Obchodní podíly	tržní	Rezidence Kubištova, s. r. o.	13 164	1,17%
Obchodní podíly	tržní	BP Veleslavín, a. s.	60 856	5,41%
Obchodní podíly	tržní	Harfa, s. r. o.	120 311	10,69%
Obchodní podíly	tržní	PALIVA JS, s.r.o.	13 641	1,21%
Obchodní podíly	tržní	Project Company Alfa, a. s.	134 732	11,97%
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>479 496</b>	<b>42,60%</b>

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Úvěry	kreditní, úrokové	ClubHouse, a.s.	40 415	3,59%
Úvěry	kreditní, úrokové	VILMOT s.r.o.	97 167	8,63%
Úvěry	kreditní, úrokové	Natland Group SE	127 154	11,30%
Úvěry	kreditní, úrokové	ClubHouse Phase II, a.s.	69 528	6,18%
Úvěry	kreditní, úrokové	BP Veleslavín, a.s.	12 550	1,11%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence Kubištova s.r.o.	45 201	4,02%
Úvěry	kreditní, úrokové	PALIVA JS, s.r.o.	24 432	2,17%
Úvěry	kreditní, úrokové	TISOVERA, s.r.o.	127 094	11,29%
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>543 541</b>	<b>48,29%</b>
Nemovitosti	tržní	-	15 421	1,37%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	-	4 277	0,38%
Ostatní	kreditní	-	1 963	0,17%
<b>Celkový součet</b>			<b>1 125 604</b>	<b>100,00%</b>

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

### 13.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

#### 13.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	479 496 * 15 %	71 924	
riziko ceny nemovitostí	15 421 * 15 %	2 313	
úrokové riziko úvěrů	543 541 * 1 %	5 435	

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.

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv poklesu ceny

### 13.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Podfondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	5,47	441 907	0	0	441 907
Ostatní pasiva	0	4 171	0	0	4 171
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	679 526	0	679 526
<b>Celkem k 30. červnu</b>		<b>446 078</b>	<b>679 526</b>	<b>0</b>	<b>1 125 604</b>

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

### 13.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

## Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	543 541	4 277	80 906	1 963	630 687
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>543 541</b>	<b>4 277</b>	<b>80 906</b>	<b>1 963</b>	<b>630 687</b>

Stav obchodních pohledávek Podfondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Raiffeisenbank a.s., a České spořitelny, a. s., které jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

### 13.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. Nemožnosti prodeje účasti v takové

### 13.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Podfondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	80 906	80 906
Pohledávky za nebankovními subjekty	543 541	543 541
Účasti	479 496	479 496
Ostatní aktiva	21 661	21 661
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>1 125 604</b>	<b>1 125 604</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Podfondu k 30.6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	441 907	441 907
Ostatní pasiva	4 171	4 171
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	679 526	679 526
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>1 125 604</b>	<b>1 125 604</b>

Expozice Podfondu na měnové riziko je nulová.

### 13.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

### 13.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

### 13.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondu, mohou jednotlivá aktiva Podfondu představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondu.

### 13.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním

(ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

### **13.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákové efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

### **13.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty.

### **13.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

### **13.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

#### **13.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

#### **13.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

#### **13.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostat svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

#### **13.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfondu v úschově nebo jiném opatrování.

#### **13.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

#### **13.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

ČNB může rozhodnout o výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfondu).



### **13.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

### **13.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Podfond není účastníkem soudních sporů.

### **13.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

### **13.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

### **13.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu;

### **13.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;

## Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívajících v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

## 14. Podmíněná aktiva a 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

### Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond jako nízké.

**Natland nemovitostní podfond**

**Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023**

(v tisících Kč)

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích
- zvýšení inflace
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu

V Praze dne 02.10.2023

Podpis statutárního zástupce:



---

JUDr. Petr Krátký  
pověřený zmocněnec člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

#### 4. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Podfondu

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období nelze vyloučit, že Podfond bude čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Podfond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima přelomu let 2022 a 2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se o alternativy dražší a s potencionálně nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odeznívajícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu.

## 5. Prohlášení oprávněných osob Fondu ve vztahu k této Pololetní finanční zprávě

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Pololetní finanční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 02.10.2023

Podpis:

