

Certifikát o poměru LTV


Natland Real Estate SICAV, a.s. na účet Natland RE Development podfond
dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,75 %, p. a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až 600.000.000 Kč
s datem splatnosti 21. května 2029
ISIN CZ0003561748
(„Dluhopisy“)

Výrazy definované v emisních podmínkách Dluhopisů („**Emisní podmínky**“) mají stejný význam i v tomto certifikátu.

1. V souladu s článkem 4.9 Emisních podmínek potvrzujeme, že k rozhodnému datu **31. 12. 2024** činí hodnota ukazatele LTV, počítaná jako poměr Skupinových závazků a Skupinových aktiv **68,83 %**, tzn. že není vyšší než 70,00 %, které představují Povolenu hodnotu. Kopie výpočtu Poměru LTV je přílohou tohoto certifikátu.
2. V souladu s článkem 4.9 Emisních podmínek prohlašujeme, že veškeré Investiční náklady vynaložené Skupinou v období 6 měsíců předcházejících rozhodnému datu 31. 12. 2024, byly vynaloženy za podmínek běžných v obchodním styku.

Natland Real Estate SICAV, a.s. na účet Natland RE Development podfond

V Praze 23. 4. 2025



AVANT investiční společnost, a. s.,
Individuální statutární orgán – člen představenstva
zastoupený JUDr. Petrem Krátkým
pověřeným zmocněncem

Hodnota ukazatele LTV k 31. 12. 2024

LTV = Z/(P+T) =	68,83%
------------------------	---------------

Z	Zadluženost	Popis	Účet	Subjekt
	600 000 000,00	Vydané dluhopisy	521001	NNP
	6 910 772,23	Dodavatelé	342001	NNP
	3 600,00	Ostatpřímé daně	342201	NNP
	556 780,06	Zádržné	342500	NNP
	17 616,00	Zúčtování se zaměstnanci	343001	NNP
	3 240,00	Zdravotní pojištění	346001	NNP
	7 656,00	Sociální pojištění	346002	NNP
	6 050,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	BOCH Investment
	96 705,00	Ostatní závazky	325001	BOCH Investment
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	BOCH Investment
	59 821 000,00	Přijatý úvěr TRINITY BANK	461001	BOCH Investment
	30 000,00	Dlouhodobé přijaté zálohy - kauce	475001	BOCH Investment
	6 050,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	BP Veleslavín
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	BP Veleslavín
	23 843,05	Závazky z obchodních vztahů	321001	ClubHouse Phase II
	1 410,00	Zúčtování se zaměstnanci	33	ClubHouse Phase II
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	ClubHouse Phase II
	3 630,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	ClubHouse
	1 410,00	Zúčtování se zaměstnanci	33	ClubHouse
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	ClubHouse
	21 829,77	Závazky z obchodních vztahů	321001	Harfa
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Harfa
	6 050,00	Závazky z obchodních vztahů	321100	Lipenecký statek
	1 510,00	Zúčtování se zaměstnanci	33	Lipenecký statek
	143 891,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Lipenecký statek
	3 630,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Nad Parkem
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Nad Parkem
	3 630,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	PALIVA JS
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	PALIVA JS
	55 000,00	Dlouhodobě přijaté zálohy	475100	PALIVA JS
	3 993,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Rezidence Kubištova
	270,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336002	Rezidence Kubištova
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Rezidence Kubištova
	14 400 000,00	Přijatá půjčka DB 50%	36501	Rezidence Kubištova
	4 700 000,00	Přijatá půjčka DB 50%	36506	Rezidence Kubištova
	1 600,00	Závazky ke společníkům ze závislé činnosti	366001	Rezidence Kubištova
	35 349 095,69	Závazky z obchodních vztahů	321001	Vilmot
	11 852 873,00	Závazky z obchodních vztahů - zádržné	321100	Vilmot
	360 000,00	Ostatní závazky - P	325101	Vilmot
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Vilmot
	69 416 404,61	Přijatý úvěr Raiffeisenbank a.s.	461002	Vilmot
Z Celkem	803 809 539,41			

P	Peněžní prostředky	Popis	Účet	Subjekt
	152 436 789,33	Bankovní účet RB běžný	131001	NNP
	1 897 426,57	Bankovní účet CS běžný	131005	NNP
	7 328 409,80	Bankovní účet RB Viktorka	131018	NNP
	1 731 341,20	Bankovní účet běžný	221002	BOCH Investment
	1 289 257,54	Bankovní účet běžný	221101	BP Veleslavín
	3 682 531,14	Bankovní účet RB	221005	ClubHouse Phase II
	0,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	ClubHouse Phase II
	214 543,07	Bankovní účet CS běžný	221500	ClubHouse
	17 000 365,84	Bankovní účet RB	221005	Harfa
	0,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Harfa
	12 063 049,90	Bankovní účet RB	221004	Lipenecký statek
	0,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Lipenecký statek
	36 517,40	Bankovní účet CS běžný	221001	Nad Parkem
	131 046,80	Bankovní účet CS běžný	221001	PALIVA JS
	4 135,98	Bankovní účet běžný 50%	221001	Rezidence Kubištova
	711 528,03	Bankovní účet RB běžný	221004	Vilmot
	0,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Vilmot
P Celkem	198 526 942,60			

T	Tržní hodnoty nemovitostí	Popis	Účet	Subjekt
	22 800 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - bez pozemků	Posudek	NNP
	5 400 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - pozemky	Posudek	NNP
	1 000,00	Pozemky dle LV 974	Posudek	NNP
	284 300 000,00	Kladno, Kročehlavy - pozemky	Posudek	BOCH Investment
	84 100 000,00	Rozestavěný projek ClubHouse	Posudek	ClubHouse
	285 500 000,00	Rozestavěný projek Vilmot	Posudek	Vilmot
	40 900 000,00	Projekt ClubHouse Phase II	Posudek	ClubHouse Phase II
	76 850 000,00	Rozestavěný projek Rezidence Kubištova	Posudek	Rezidence Kubištova
	105 500 000,00	Pozemek BP Veleslavín	Posudek	BP Veleslavín
	48 900 000,00	Areál Uhříněves	Posudek	PALIVA JS
	15 100 000,00	Na Parkem - pozemky	Posudek	Nad Parkem
T Celkem	969 351 000,00			

Zpráva o podnikání Skupiny za období 1. 7. 2024 až 31. 12. 2024

1. Přehled projektů

V období od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024 byly ve Skupině Emitenta realizovány či připravovány následující projekty:

Projekty v majetku Podfondeu a Podfondem přímo realizované:

Na Viktorce

Podfond je vlastníkem pozemku v Praze 3 o výměře 358 m², na kterém buduje 5-ti podlažní dům s 8 byty a 10- ti parkovacími stánkami.

- Projekt disponuje stavebním povolením
- Aktuálně probíhají stavební práce na hrubé stavbě budovy
- Byly uzavřeny Smlouvy o smlouvách budoucích kupních na 6 bytových jednotek, 5 parkovacích stání a 6 sklepních kóji v objemu 61.228.173,- Kč.

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

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.

- Na Projekt bylo v roce 2023 vydáno Kolaudační rozhodnutí
- V popisovaném období došlo k prodeji 3 ubytovacích jednotek, 5 sklepních kóji a 5 parkovacích stání. Výnosy v tomto období dosáhly objemu 15.128.671,87 Kč.

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.

- Na Projekt bylo v roce 2022 vydáno Kolaudační rozhodnutí
- V popisovaném období došlo k prodeji 31 parkovacích stání. Výnosy z těchto prodejů dosáhly objemu 11.090.916,- Kč.

VILMOT s. r. o.

Společnost realizuje výstavbu a prodej rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích obsahující 43 bytových jednotek a 62 ks parkovacích stání.

- Projekt disponuje stavebním povolením
- Byla uzavřena Smlouva o dílo s generálním dodavatelem a je dokončována výstavba objektů.
- Aktuálně jsou uzavřeny smlouvy o Smlouvě budoucí kupní na 26 bytových jednotek, 26 sklepních kóji a 30 parkovacích stání v celkovém objemu 234.587.451,- Kč (bez DPH).

BP Veleslavín, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Veleslavíně o rozloze 8.930 m², na kterých hodlá vybudovat bytový dům s 88 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- Probíhá řízení o vydání Územního rozhodnutí.

PALIVA JS, s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Uhřetěvesi o rozloze 4.809 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 86 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- Probíhá řízení o vydání Územního rozhodnutí.

ClubHouse, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m² a hodlá na nich vybudovat 2 bytové domy s 43 byty a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné dvojdomy.

- Projekt disponuje Stavebním povolením na výstavbu souboru 7 rodinných domů, nicméně pro realizaci výše uvedeného záměru je potřeba stávající Stavební povolení změnit. Aktuálně tak probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, který je pro změnu Stavebního povolení nezbytný.

Rezidence Kubištova s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 55 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Podfond je 50 % vlastníkem této společnosti.

- V současné chvíli probíhá řízení o vydání Územního rozhodnutí.

Project Company Alfa, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 18.903 m², na kterých má v úmyslu vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra se 400 byty, komerčními plochami o výměře 9.600 m² a parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. Podfond je, na základě smlouvy, držitelem opčního práva opravňujícího jej k nákupu 100 % akcií společnosti.

- Byla vyhotovena „Studie vlivu záměru na životní prostředí“ tzv. EIA, jež je pro projekt zamýšleného rozsahu nezbytnou součástí řízení o vydání Stavebního povolení a je zpracovávána dokumentace pro další stupeň stavebního řízení.

BOCH Investment s.r.o.

Společnost je vlastníkem celkem 63.270 m² pozemků v k. ú. Kročehlavy, které jsou územním plánem města Kladna určeny k obytné výstavbě. Dle schválené urbanistické studie plánuje společnost v daném území vybudovat celkem 704 bytů včetně příslušenství a nezbytné infrastruktury. Projekt je rozdělen na 5 fází ve 2 etapách.

- V prosinci 2024 byl schválen Stavební záměr na výstavbu 1. fáze zahrnující 107 bytů a nezbytné infrastruktury pro 1. etapu.

Nad Parkem, s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 1.847 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 12 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Podfond tuto společnost ovládá prostřednictvím dceřiného SPV Lipenecký statek, a. s.

- Aktuálně probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, pro potřeby řízení o vydání Stavebního záměru.

2. Popis aktuálních trendů a vyhlídky jejich budoucího vývoje.

Prognóza České národní banky popsaná v materiálu „**Zpráva o měnové politice - zima 2025**“, schváleném bankovní radou ČNB dne 13. února 2025, konstatuje, že česká ekonomika postupně ožívuje. Její růst je tažen především spotřebou domácností, která je podpořena obnoveným růstem reálných příjmů, klesajícími úrokovými sazbami a postupným zlepšováním spotřebitelského sentimentu. Oživení ekonomické aktivity bude v letošním a příštím roce nabírat na tempu. K tomu přispěje obnovený růst investiční aktivity i zrychlující spotřeba domácností podpořená rychlým růstem reálných mezd. Za celý letošní rok vzroste HDP o 2 %. Dominantními tahouny zůstanou spotřeba domácností a fixní investice. Napětí na trhu práce se sníží a s tím postupně zvolní i doposud zvýšený růst nominálních mezd.

Spotřeba domácností se postupně přibližuje úrovni před pandemií. Pomáhá jí především svižný a stabilní růst reálných mezd. Reálné příjmy již delší dobu rostou mírně rychleji než reálná spotřeba, což se projevuje ve vysoké míře úspor.

Růst úvěrů domácnostem na bydlení ve čtvrtém čtvrtletí zrychlil na úroveň 5 %. Objemy nových čistých hypoték zůstávají vysoké v důsledku zvýšené aktivity na rezidenčním trhu motivované růstem cen nemovitostí, lepší se příjmovou situací domácností a pozvolným snižováním úrokových sazeb. Stabilně silnou poptávku po hypotékách potvrzují i samotné banky v šetření úvěrových podmínek bank. Dle prognózy růst úvěrů na bydlení v letošním i následujícím roce mírně zrychlí v návaznosti na rostoucí poptávku po nových hypotečních úvěrech.


Dostupné údaje ukazují na počínající přehřívání nemovitostního trhu. Vlivem očekávání pokračujícího růstu cen rezidenčních nemovitostí, růstu příjmů a postupného snižování úrokových sazeb dochází k oživení poptávky po nových úvěrech na bydlení. Nabídková strana realitního trhu přitom vykazuje vysokou strnulost, když od ledna do listopadu 2024 bylo dokončeno 15 % méně bytů než ve stejném období předchozího roku. Počet zahájených bytů sice roste, vzhledem k dlouhodobým potřebám je však nadále nedostatečný. Nerovnováha na realitním trhu tak vede k nárůstu cen nových i starších nemovitostí.

Relevanci tohoto rizika podtrhuje aktuální vývoj nabídkových cen bytů. Jejich meziroční dynamika v průběhu loňského roku rapidně zrychlila a ve čtvrtém čtvrtletí dosáhla necelých 11 %. Také objem nových čistých hypoték se v posledních měsících pohybuje v reálném vyjádření okolo hodnot z před covidového období, které bylo charakteristické rychlým oživením realitního trhu. To vše se odehrává při jen pozvolna klesajících úrokových sazbách z hypoték. Případný další pokles sazeb tak může poptávku po nemovitostech dále zesílit.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat:

- česká ekonomika a reálné mzdy stále rostou, míra úspor je vysoká
- je očekáván další růst cen nemovitostí (zejména bytů jichž není na trhu dostatek) a poptávka po nich roste
- objem nových hypoték se pohybuje okolo hodnot z před covidového období
- úrokové sazby úvěrů na bydlení se snižují, a jejich další pokles může poptávku po nemovitostech dále zesílit

V Praze 23. 4. 2025



AVANT investiční společnost, a. s.,
Individuální statutární orgán – člen představenstva
zastoupený JUDr. Petrem Krátkým
pověřeným zmocněncem