



# Pololetní zpráva fondu

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021

## Obsah

Použité zkratky.....	3
1. Základní údaje o Fondu.....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech.....	5
c) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával .....	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu .....	7
a) Přehled investiční činnosti .....	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu .....	8
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu.....	8
d) Projekty v majetku Fondu .....	8
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí .....	10
f) Vliv pandemie COVID-19 .....	10
g) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2020 .....	18
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	55
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	57

## Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/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 ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní zpráva

Účetní období	Období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021
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 zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Pololetní zpráva 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).

S ohledem na přechod z kalendářního roku na hospodářský rok byly zveřejněny srovnávací údaje z poslední zveřejněné Pololetní zprávy, tj. za období od 1. 1. 2020 – 30. 6. 2020, a přepočtené údaje za období od 1. 7. 2020 – 31. 12. 2020, tak aby uživatelé byly poskytnuty srovnatelné údaje za stejné kalendářní období.

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

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

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	241 30 249
LEI	315700B1HGKKAQKPIZ13
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17277
Vznik Fondu	17.6.2011
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	<b>642 596 tis Kč</b> (k 30. 6. 2020)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: <b>153 tis. Kč</b>
	(z toho 124 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: <b>642 443 tis. Kč</b>

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 31. 12. 2021	1240 ks

Prioritní investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 5. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TOURB. INV.SICAV A
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042801
Počet akcií k 31. 12. 2021	1 554 814 ks

Výkonnostní investiční akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042090
Počet akcií k 31. 12. 2021	2 480 000 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu 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	celé Účetní období

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

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. V uplynulém pololetí nedošlo ke změně ostatního jmění.

Hospodaření s investičním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem ve výši **41 008 tis. Kč** před zdaněním. Zisk byl tvořen primárně tržbami z prodeje bytových jednotek, úrokovými výnosy a přeceněním majetku na reálnou hodnotou.

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

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby finální bytového domu Sedmikráska. Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek.

Jako další zdroj financování své investiční činnosti v r. 2019 emitoval Fond dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,47 % p.a. splatné v roce 2024. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota dluhopisů činila 300.000 tis. Kč s možností navýšení objemu emise, k němuž došlo 29.7.2019 kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dosáhla: **450.000 tis. Kč**. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. ISIN dluhopisu: CZ0003521643. Prospektu dluhopisů, je k dispozici na webových stránkách Emitenta [www.nrif.cz](http://www.nrif.cz), v sekci „Pro investory“ a na webových stránkách hlavního manažera emise: [https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise\\_cennych\\_papiru](https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru), v sekci Důležité informace, Emise cenných papírů.

V rámci investiční strategie, se Fond zaměřil na akvizice nemovitostních společností a jejich úvěrování (oproti dřívějším přímým investicím do nemovitostí). V rámci toho Fond nabyl opci představující právo koupě na společnosti Project Company Alfa, a.s. (IČO: 26484773) a nabyl podíl ve společnosti Paliva JS, s. r. o. (IČO: 26380811) a poskytoval úvěry do svých majetkových účastí.

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

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

Fond jako emitent investičních akcií umožňuje veřejnou obchodovatelnost jím vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

## b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu (především rezidenční nemovitosti k prodeji) v České republice s primárním regionálním zaměřením na Prahu a výhledově i na další krajská města.

Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů zejména v Praze. Fond nemovitosti aktuálně nakupuje prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. Zdrojem výnosů jsou výnosy z projektů, které fond realizuje prodejem bytových (příp. doplňkově nebytových jednotek), nebo prostřednictvím výnosů z úvěrů a zápůjček poskytnutých do projektových SPV. Díky vysokému zhodnocení projektů na úrovni SPV inkasuje fond výhodný a dostatečný pevný úrokový výnos z poskytnutých úvěrů.

Fond se zaměřuje na výstavbu nových bytových domů, za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po výstavbě lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice z původních investičních nákladů.

Fond se zaměřuje i na akvizice v prestižních lokalitách kde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá i vyšší prodejní jednotková cena.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou historicky 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 řízení.

## d) Projekty v majetku Fondu

**Projekty přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizované:**

### Sedmikráska

Developerský projekt bytového domu s 24 byty o dispozicích 2+kk až 4+kk. Jejich výměry se pohybují od 54 do 112 metrů čtverečních. Bytový dům je situován do ulice Marie Podvalové. Výstavba domu byla ukončena a jsou převáděny jednotlivé bytové a nebytové jednotky do majetku konečných vlastníků.

### Žižkov – Na Viktorce

Budoucí rezidenční projekt Na Viktorce se nachází na severo-východní části od širšího centra Prahy v městském obvodu Praha 3 – Žižkov. Rezidenční projekt bude umístěn do ulice Na Viktorce, která navazuje na ulici U Staré cihelny, nebo Malešická. Komorní projekt o 8 bytových jednotkách bude nabízet bytové jednotky o velikosti od 1 + kk až po 4 +kk a velikostech od 34 m<sup>2</sup> po 97 m<sup>2</sup>. Součástí projektu budou i garážová stání v podzemním podlaží budovy.



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

**ClubHouse, a.s.**

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

**ClubHouse Phase II, a.s.**

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

**Lipenecký statek a.s.**

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

**VILMOT s.r.o.**

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

**Harfa s.r.o.**

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

**Rezidence Kubištova s.r.o.**

- IČO: 250 60 341. Držení 50% podílu od 30. 1. 2020.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje záměr bytového domu v lokalitě jižní části Prahy v rámci městské části Praha – Podolí. Jedná se o nezastavěný, mírně svažité pozemek, situovaný u ulice Kubištovao. Bytový dům s 4365 m<sup>2</sup> plochy bytových jednotek v počtu 52 bytů 3 mezonety. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

**BP Veleslavín, a.s.**

- IČO: 27393283. Držení 100% podílu od 25. 2. 2020.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje záměr bytového domu v lokalitě severozápadní části Prahy v rámci městské části Praha – Veleslavín. Jedná se o bytový dům s komerčními prostory v přízemí. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

**Paliva JS, s.r.o.**

- IČO: 26380811. Držení 100% podílu od 4. 11. 2021;
- Charakteristika investice: Společnost připravuje výstavbu polyfunkčního objektu zahrnujícího bytové a nebytové jednotky. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

**Project Company Alfa, a. s.**

- IČO: 26484773. Držení 100% opce na podíl od 29. 11. 2021;
- Charakteristika investice: Společnost připravuje výstavbu polyfunkčního objektu zahrnujícího bytové a nebytové jednotky. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky pololetní zprávy, kap. 9.1. Finanční investice.

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

V průběhu uplynulého pololetí došlo ke změně statutu dne 27.8.2021 – hlavní změnou byla úprava variabilní odměny za nabízení investic v bod 14.1 statutu.

**f) Vliv pandemie COVID-19**

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl 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.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, následná expanze ekonomiky a navazující inflace, jejímž důsledkem může být recese.

Strategie a cíle Fondu byly revidovány s ohledem na pandemii. Nicméně nedošlo k modifikacím ani strategie ani cílů Fondu. V roce 2021 došlo ke zvýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech jak díky nabídkovému šoku způsobenému pandemií, tak díky snížení doporučených požadavků na poskytování hypoték Českou národní bankou. Úroky z hypotečních úvěrů byly do poloviny roku 2021 na velice nízkých hodnotách v porovnání s předchozími roky, a tak byly objemy poskytnutých hypotečních úvěrů rekordně vysoké. Nicméně vyčerpání nabídkového šoku, intervence České národní banky na trhu s hypotékami a výrazný růst cen nemovitostí tak pravděpodobně způsobí výrazné zpomalení či dokonce krátkodobé zastavení růstu cen na trhu nemovitostí v roce 2022. Neočekáváme další materiální dopady pandemie na ceny nemovitostí.

## Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí

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

## Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do rezidenčních nemovitostí, jejichž hodnota je jen nepřímo odvozena od očekávaných příjmů kupujících. Investiční portfolio fondu není umístěno v sektorech, na které budou mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat pomalu reagující, kdy obecně ceny nemovitostí nereagují na krátkodobé výkyvy. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky může ve střednědobém horizontu dojít omezení trhu s nemovitostmi (snížení poptávky), což by mohlo vést k dočasnému snížení reálné hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností v portfoliu Fondu.

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

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

Investování do nemovitostí obecně je relevantní investiční strategií ve fázi ekonomického cyklu, kdy lze očekávat dlouhodobý růst poptávky, což Česká republika stále splňuje

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně prodejem bytových jednotek, případně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu (úvěry SPV fondu). Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení nebudou mít na cash-flow Fondu přímý dopad.

Fond 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 Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles

výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány formou reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí, případně s využitím bankovního financování.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond 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.

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

### **Provozní rizika**

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

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 Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

### **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. 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.

### **g) Alternativní výkonnostní ukazatele**

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Pololetní zprávy se jedná o položku 9.13 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

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

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

### 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

#### Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Natland Group, SE**  
 IČO.: 029 36 992  
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

Osoba ovládající: **Raška Family Assets s.r.o.**  
 IČO: 078 20 381  
 Sídlo: Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 90,6% podílu na základním kapitálu společnosti Natland Group, SE

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

#### Kapitálově spřízněné strany

Přehled dceřiných společností Fondu viz kapitola 2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu, písm. d. této pololetní zprávy.

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

	IČO	Sídlo
BELLO spol. s.r.o.	631 49 061	Praha – Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000
BP Veleslavín, a.s.	273 93 283	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
Company New a.s.	081 11 979	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
CPCFS a.s.	059 21 287	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Energo Holding, a.s.	058 58 194	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
EC Financial Services, a. s.	242 43 744	Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
Express Cash s.r.o.	276 60 117	Kolbenova 882/5a, Praha 9 – Vysočany, 190 00
Natland Energo Management s.r.o.	013 96 391	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
GOLF MOST s.r.o. v likvidaci	254 28 161	Most, Zdeňka Fibicha 2825/47, PSČ 43401
IFISEKO s.r.o.	082 08 077	Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
KLIKA - BP, a.s.	255 55 316	8. března 4812/2a, 586 01 Jihlava
KLIKA – BP gas systems s.r.o.	094 56 864	8. března 4812/2a, 586 01 Jihlava
KLIKA – BP Services s.r.o.	094 56 881	8. března 4812/2a, 586 01 Jihlava
KLIKA – BP spinklers s.r.o.	094 56 805	8. března 4812/2a, 586 01 Jihlava
KLIKA – BP, s.r.o.	439 95 888	Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
Manconata, a.s.	076 21 337	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
MELIT a.s.	283 69 955	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
NatEn, a.s. v likvidaci	042 60 732	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Bonds s.r.o.	083 27 343	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Majetková, a.s.	290 53 455	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Management, s.r.o.	030 18 164	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Real Estate, a.s.	031 36 949	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ORION 001, a.s. v likvidaci	279 60 021	Praha 6 - Bubeneč, Rooseveltova 166, PSČ 16000
Prague City Golf, s.r.o.	014 84 397	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
Prague City Golf – Service, s.r.o.	247 91 873	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
Prague City Golf support, s.r.o.	099 60 937	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4

Energo Příbram, s.r.o.	061 22 108	Obecnická 269, Příbram VO-Březové Hory, 261 01
Teplo Příbram, s.r.o.	106 64 637	Obecnická 269, Příbram VO-Březové Hory, 261 01
Natland Pohledávková, s.r.o.	077 09 137	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Pohledávková II. s.r.o.	075 58 040	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Pohledávková IV. s.r.o.	090 01 051	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Pohledávková V. s.r.o.	107 07 484	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Digital People, a.s.	281 97 071	Seifertova 9/823, 130 00 Praha 3
Urban Store SK, s.r.o.	503 87 278	Úprkova 34, Bratislava – Staré Mesto 811 04
BOREM s.r.o.	291 48 855	Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
N Tower, a.s.	291 92 854	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
Salaso, s.r.o.	022 01 411	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
REALITY INVEST, s.r.o.	360 21 164	Mičinská cesta 35, Bánská Bystrica 974 01
EKOKLIMA a.s.	004 74 835	Jeřábkova 730/26, 399 01 Milevsko
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ClubHouse, a.s.	278 87 847	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
VILMOT s.r.o.	274 45 470	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Rezidence Kubištova s.r.o.	045 55 791	Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
ClubHouse Phase II. a.s.	284 10 173	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Gauss Algorithmic, a.s.	242 24 901	Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno
CleverFarm, a.s.	052 14 480	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Augmented Society, s.r.o.	063 63 831	Karlovo náměstí 288/17, Nové Město, 120 00 Praha 2
CleverCity s.r.o.	831 11 862	Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
CleverMaps, a.s.	037 28 277	Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Gaspera s.r.o.	247 93 078	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
MCM – IMMO a.s.	281 99 936	Národní 341/23, Staré Město, 110 00 Praha 1
MEDITY Investments s.r.o.	093 81 941	Litovická 1280, 253 01 Hostivice
Inferity, s.r.o.	107 35 224	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Dům Na Hřebenkách, s.r.o.	108 36 586	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Sodat Technologies, a.s.	253 23 989	Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno
Výroba a prodej tepla Příbram a.s. v likvidaci	281 79 498	Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram
LiSdT, SE v likvidaci	051 01 603	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	241 30 249	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Projekt Dukelská, a.s.	140 47 543	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Projekt Laurinova, s.r.o.	140 46 083	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Harfa s.r.o.	250 60 341	Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5
SCF SERVIS, s.r.o.	276 80 339	Pražákova 1008/69, Brno-město, 639 00 Brno
Olivia Fashion, s.r.o.	096 56 227	Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Raška Family Assets s.r.o.	078 20 381	Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
N.R.P, a.s.	282 52 721	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
NG AQ Slovakia, a.s. v likvidaci	241 47 885	Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
ABC KLÍMA KOŠICE s. r. o.	357 98 840	Drieňová 3, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 01, Slovenská republika
CALENIOR INVESTMENTS LIMITED	HE377323	Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr
G.I.H.G. LIMITED	HE145507	Kritis 2, Pelekanos Buildings, 2nd floor, Flat/Office 201, Nicosia, P.C. 1060, Cyprus
CAPAMERA LTD	HE307837	Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1st floor, Flat/Office 102, 6031, Larnaca, Cyprus
NIG N.V.	000017861 047	Bachstraat 15, Amsterdam, postcode 1077GE

Osoba ovládaná prostřednictvím dceřiných společností bez možnosti ovládní

	IČO	Sídlo
ANYGENCE, s.r.o.	097 15 908	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
DIFFERENT FASHION s.r.o.	014 42 112	Rooseveltova 10/9, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
aiolite, spol. s r.o.	097 50 371	Evropská 1974/62, Dejvice, 160 00 Praha 6



Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ClubHouse Phase II, a.s.	Dodatek Smlouvy o úvěru, navýšení rámce	1.12.2021	úvěr	úrok
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	31.8.2021	úvěr	úrok
Natland Group, SE	Uplatnění opce na nákup 100% podílu ve společnosti Paliva JS, s.r.o.	11.8.2021	úplata	podíl

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BP Veleslavín, a.s.	Smlouva o úvěru	23. 4. 2021	úvěr	úrok
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 2. 2020	úvěr	úrok
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	úvěr	úrok
Harfa, s.r.o.	Smlouva o úvěru	3. 7. 2020	úvěr	úrok
VILMOT, s.r.o.	Smlouva o úvěru	24. 5. 2021	úvěr	úrok
Rezidence Kubištova, s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 4. 2020	úvěr	úrok
Paliva JS, s.r.o.	Smlouva o úvěru	21. 4. 2021	úvěr	úrok
Natland majetková, a.s.	Smlouva o úvěru	1.12.2020	úvěr	úrok
Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	5.8.2020	úplata	pohledávka
Natland Group, SE	Smlouva o převodu cenných papírů společnosti BP Veleslavín, a.s.	25. 2. 2020	kupní cena	cenné papíry
Natland Group, SE	Opční smlouva na nákup 100% podílu ve společnosti Paliva JS, s.r.o.	29.4.2021	premium	call opce
Natland Group, SE	Dohoda o započtení pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru a žádosti o odkup investičních akcií	19.4.2021	započtení	započtení
Natland Group, SE	Dohoda o započtení pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru a žádosti o odkup investičních akcií	23.6.2021	započtení	započtení

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2020



# Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
za období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
(v tisících Kč)

Obsah	
Výkaz o finanční pozici (rozhaha) .....	4
Výkaz o úplném výsledku .....	7
Výkaz peněžních toků.....	8
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup .....	9
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního) .....	10
Komentář k účetním výkazům.....	11
1. Všeobecné informace .....	11
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky .....	14
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	14
3. Funkční a prezentační měna .....	14
4. Sezónnost.....	14
Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.....	14
5. Používané účetní metody .....	14
5.1. Finanční nástroje.....	15
5.1.1. Hierarchie reálných hodnot.....	15
6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	16
6.1. Fond jako investiční jednotka .....	16
6.2. Struktura účetních výkazů .....	17
6.3. Ukazatel zisku na akcii .....	18
6.4. Odhady spojené s pandemií COVID-19 .....	18
7. Fond ve smyslu ZISIF .....	19
8. Vykazování podle segmentů .....	20
9. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	22
9.1. Finanční investice.....	22
9.2. Poskytnuté úvěry.....	22
9.3. Zásoby.....	23
9.4. Obchodní a jiné pohledávky.....	24
9.5. Pohledávky z titulu odkupu PIA akcií.....	24
9.6. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů.....	24
9.7. Náklady a příjmy příštích období.....	24
9.8. Peníze .....	24
9.9. Vlastní kapitál.....	25
9.9.1. Základní kapitál .....	25
9.9.2. Nerozdělené výsledky .....	25
9.10. Obchodní a jiné závazky.....	25
9.11. Emitované dluhopisy .....	26
9.12. Úvěry a zápůjčky.....	26

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
(v tisících Kč)

9.13.	Výnosy a výdaje příštích období.....	27
9.14.	Tvorba rezerv .....	27
9.15.	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup .....	27
10.	Komentáře k výkazu o úplném výsledku .....	27
10.1.	Zisk z prodeje bytových jednotek .....	27
10.2.	Ostatní služby.....	28
10.3.	Náklady na zaměstnance .....	28
10.4.	Finanční výnosy a náklady.....	29
10.5.	Ostatní výnosy a náklady .....	29
10.6.	Ztráta ze snížení hodnoty aktiv.....	29
10.7.	Tvorba rezerv .....	29
10.8.	Změna reálné hodnoty finančních nástrojů .....	30
10.9.	Daně z příjmů .....	30
11.	Řízení zdrojů financování.....	31
12.	Transakce se spřízněnými osobami.....	32
13.	Odměny klíčového vedení.....	34
14.	Řízení rizik.....	34
14.1.	Typy podstupovaných rizik.....	35
14.2.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	36
14.3.	Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč.....	36
14.4.	Likviditní riziko – splatnost pasiv .....	36
14.5.	Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč.....	37
15.	Podmíněná aktiva a závazky.....	37
16.	Události po rozvahovém dni .....	37

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

## Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	31/12/2021	30/06/2021 <sup>1)</sup>
<b>AKTIVA</b>			
<b>AKTIVA - neinvestiční</b>			
Peníze	9.8	153	153
<b>Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem</b>		<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem</b>		<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Finanční investice	9.1	391 677	294 371
Poskytnuté úvěry	9.2	28 317	531 487
Odložená daňová pohledávka	10.9	613	1 290
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>420 607</b>	<b>827 148</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	9.2	532 909	79 828
Zásoby	9.3	7 102	35 330
Obchodní a jiné pohledávky	9.4	1 349	1 106
Pohledávky z titulu odkupu PIA akcií	9.5	-	62 865
Pohledávky z titulu daně z příjmu	9.6	1 030	-
Náklady příštích období	9.7	235	683
Peníze	9.8	147 355	135 729
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>689 980</b>	<b>315 541</b>
<b>AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem</b>		<b>1 110 587</b>	<b>1 142 689</b>
<b>AKTIVA celkem</b>		<b>1 110 740</b>	<b>1 142 842</b>

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál - neinvestiční</b>			
Vložený kapitál	9.9.1	124	124
Nerozdělené výsledky	9.9.2	29	29
<b>Vlastní kapitál – neinvestiční celkem</b>		<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem</b>			
		<b>153</b>	<b>153</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Ostatní dlouhodobé závazky	9.10	4 300	3 765
Emitované dluhopisy	9.11	445 500	443 539
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>449 800</b>	<b>447 304</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	9.10	19 221	48 988
Emitované dluhopisy	9.11	2 256	2 260
Závazky z titulu splatné daně	9.6	-	4 506
Úvěry a zápůjčky	9.12	-	4
Výnosy a výdaje příštích období	9.13	18	2 411
Rezervy	9.14	560	882
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>22 055</b>	<b>59 051</b>
<b>Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)</b>		<b>471 855</b>	<b>506 355</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	9.15	<b>638 732</b>	<b>636 334</b>
<b>Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>1 110 587</b>	<b>1 142 689</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 110 740</b>	<b>1 142 842</b>

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
(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	638 732	636 334
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-12 846	-14 996
Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady	-21	-244
Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky	16 780	32 503
Odložená daň	-196	-1 723
Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie	-6	943
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>	<b>642 443</b>	<b>652 817</b>

1) Důvodem k prodlouženému účetnímu období je přechod na hospodářský rok



## Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč	Pozn.	7/2021- 12/2021	7/2020- 12/2020 (přepočtený 1))	1/2020- 6/2020
Tržby z prodeje bytových jednotek	10.1	40 562	35 065	188 395
Náklady na prodané bytové jednotky	10.1	-58 776	-25 131	-106 858
Ostatní služby	10.2	-8 759	-9 314	-14 821
Osobní náklady na zaměstnance	10.3	-32	-40	-7
Finanční výnosy	10.4	19 861	24 956	20 118
Finanční náklady	10.4	-13 392	-13 853	-13 292
Ostatní výnosy	10.5	115	110	268
Ostatní náklady	10.5	-841	-426	-235
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	10.6	15 723	865	3 880
Tvorba rezerv	10.7	322	-	940
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	10.8	46 225	59 754	48 858
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>41 008</b>	<b>71 986</b>	<b>127 246</b>
Daň ze zisku	10.9	-1 050	-2 927	-15 892
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>		<b>39 958</b>	<b>69 059</b>	<b>111 354</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>				
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>39 958</b>	<b>69 059</b>	<b>111 354</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění</b>		<b>39 958</b>	<b>69 059</b>	<b>111 354</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Hospodářský výsledek byl za minulé i aktuální účetní období dosažen pouze investiční činností.

1) Důvodem ke zveřejnění přepočteného období od července 2020 do prosince 2020 je zajištění srovnatelných údajů při přechodu na hospodářský rok

## Výkaz peněžních toků

v tis. Kč	Pozn.	7/2021- 12/2021	7/2020- 12/2020 (přepočtený 1))	1/2020- 6/2020
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>				
Zisk za období		-		-
Úpravy o:				
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		39 958	69 059	111 354
Daňový náklad	10.9	1 050	2 927	15 892
Úrokové náklady	10.4	13 337	13 569	13 249
Úrokové výnosy	10.4	-19 861	-24 956	-20 118
Změny z přecenění	10.8	-46 225	-59 754	-48 858
Tvorba opravných položek a rezerv	10.6, 10.7	-16 045	3 880	-4 820
		<b>-27 786</b>	<b>4 725</b>	<b>66 699</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.4, 9.7	205	-783	4 128
Změna stavu zásob	9.3	43 951	-1 256	70 712
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.10, 9.13	-31 620	-20 102	-27 698
Zaplacené daně ze zisku	9.6	-5 909	2 756	-3 394
Pořízení finančních investic	9.1	-51 081	-169	-40 346
Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček	9.2	57 228	-41 959	-50 099
Přijaté úroky	9.2	12 722	18 336	-
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>-2 290</b>	<b>-38 452</b>	<b>20 002</b>
<b>Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)</b>				
Emise investičních akcií	9.15	25 300	10 222	30 350
Vyplacené zálohy na odkup investičních akcií	9.5	-	-	-
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	9.12	-4	33 030	-
Zaplacené úroky	9.11, 9.12	-11 380	-12 307	-12 308
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>13 916</b>	<b>30 945</b>	<b>18 042</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>11 626</b>	<b>-7 507</b>	<b>38 044</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		135 882	137 467	99 423
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.8	<b>147 508</b>	<b>129 960</b>	<b>137 467</b>

1) Důvodem ke zveřejnění přepočteného období od července 2020 do prosince 2020 je zajištění srovnatelných údajů při přechodu na hospodářský rok

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

<b>v tis. Kč</b>	<b>Pozn.</b>	<b>7/2021- 12/2021</b>	<b>7/2020- 12/2020 (přepočtený <sup>1)</sup>)</b>	<b>1/2020- 6/2020</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období</b>		<b>636 334</b>	<b>465 103</b>	<b>323 403</b>
Příjem z vydaných investičních akcií	9.15	25 300	7 972	30 350
Splacení investičních akcií	9.15	-62 860	-	-
Výplata podílu na zisku	9.15	-	-	-
<b>Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi</b>		<b>-37 560</b>	<b>7 972</b>	<b>30 350</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		39 958	69 059	111 354
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.15	-	-28	-4
<b>Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období</b>		<b>638 732</b>	<b>542 106</b>	<b>465 103</b>

1) Důvodem ke zveřejnění přepočteného období od července 2020 do prosince 2020 je zajištění srovnatelných údajů při přechodu na hospodářský rok

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

## Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního)

v tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020		124	29	153
Změny za období 1/2020-6/2020				
Rozdělení zisku		-	-	-
Úplný výsledek hospodaření		-	-	-
Zůstatek k 30. června 2020		124	29	153

v tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.7.2020		124	29	153
Změny za období 7/2020-12/2020				
Rozdělení zisku				-
Úplný výsledek hospodaření				-
Zůstatek k 31. prosince 2020 <sup>1)</sup>		124	29	153

v tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.7.2021		124	29	153
Změny za období 7/2021-12/2021				
Rozdělení zisku				-
Úplný výsledek hospodaření				-
Zůstatek k 31. prosinci 2021		124	29	153

1) Důvodem ke zveřejnění přepočteného období od července 2020 do prosince 2020 je zajištění srovnatelných údajů při přechodu na hospodářský rok

## Komentář k účetním výkazům

### 1. Všeobecné informace

#### Vznik a charakteristika Fondu

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

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

Tato individuální účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako mezitímní k datu 31. 12. 2021, za účetní období od 1. 7. 2021 do 31. 12. 2021.

Na základě stanov schválených na valné hromadě Fondu dne 16. 12. 2020 došlo ke změně účetního období z kalendářního roku na hospodářský rok. Hospodářským rokem se rozumí období od 1. července do 30. června. Rozvahovým dnem dle §19 ZOÚ se rozumí 30. června. Vzhledem k přechodu na hospodářský rok bylo minulé účetní období prodlouženo a poslední řádná účetní závěrka byla sestavena za období od 1.1.2020 do 30.6.2021.

S ohledem na přechod z kalendářního roku na hospodářský rok byly zveřejněny srovnávací údaje z poslední zveřejněné Pololetní zprávy, tj. za období od 1. 1. 2020 – 30. 6. 2020, a přepočtené údaje za období od 1. 7. 2020 – 31. 12. 2020, tak aby uživatelé byly poskytnuty srovnatelné údaje za stejné kalendářní období.

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

<b>Obchodní firma:</b>	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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>Vykazovací období:</b>	1. 7. 2021 – 31. 12. 2021

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

**Orgány společnosti k datu 31. 12. 2021:**

**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

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 nebyly provedeny změny v Obchodním rejstříku.

**Vlastníci Fondu k 30. 6. 2021:**

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

Dne 1. 1. 2021 byl v Obchodním rejstříku proveden zápis projektu fúze sloučením zanikající společnosti Natland Finance, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03073866, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 19802, s nástupnickou společností Natland Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 02936992, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka H 1396, ze dne 16. 11. 2020, kdy došlo k zániku společnosti Natland Finance, a.s. a přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost Natland Group, SE.

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 %.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
(v tisících Kč)

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

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

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

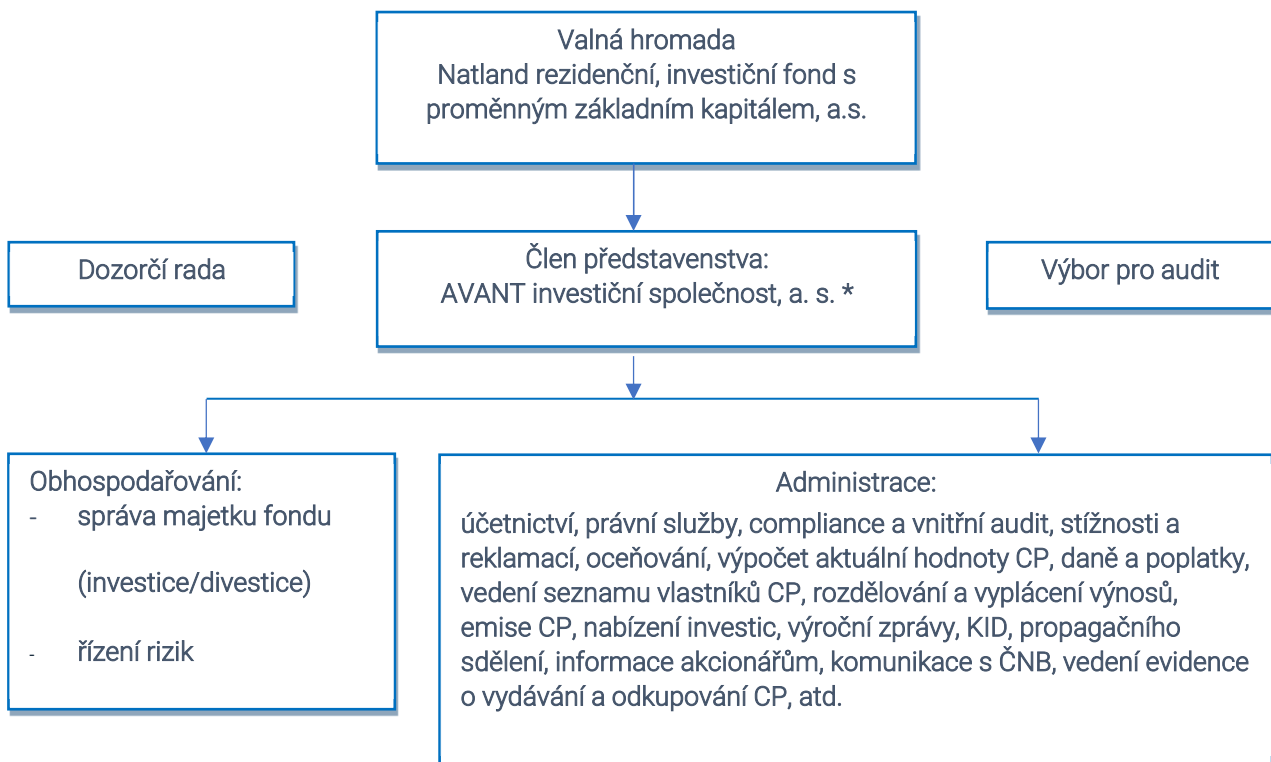
#### Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

**Česká spořitelna, a.s.**  
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4  
IČO: 452 44 782

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

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



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21.7.2014

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. července 2021 a končící 31. prosince 2021.

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 Fondu k 31. prosinci 2021, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 31. prosince 2021. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

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

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

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu 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

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

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2021</b>				
Investice do majetkových účastí	-	391 677	-	391 677
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 349	-	1 349
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	561 226	-	561 226
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	147 508	-	-	147 508
Emitované dluhopisy	-	447 756	-	447 756
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	19 221	-	19 221

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 30.6.2021</b>				
Investice do majetkových účastí	-	294 371	-	294 371
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 106	-	1 106
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	611 315	-	611 315
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	135 882	-	-	135 882
Emitované dluhopisy	-	445 799	-	445 799
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	52 753	-	52 753

### 5.1.1. Hierarchie reálných hodnot

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2021:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva:</b>			
Investice do dceřiných společností	-	-	238 227
Poskytnuté úvěry	-	-	561 226
Opce na majetkové podíly	-	-	153 450
Ostatní finanční aktiva	-	-	1 349
Cenné papíry k obchodování	-	-	-
<b>Závazky:</b>			
Emitované dluhopisy	-	-	447 756
Ostatní finanční závazky	-	-	19 221

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 30.6.2021:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva:</b>			
Investice do dceřiných společností	-	-	230 017
Poskytnuté úvěry	-	-	611 315
Opce na majetkové podíly	-	-	64 354
Ostatní finanční aktiva	-	-	1 106
Cenné papíry k obchodování	-	-	-
<b>Závazky:</b>			
Emitované dluhopisy	-	-	445 799
Ostatní finanční závazky	-	-	52 753

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

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

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

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

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

### 6.1. Fond jako investiční jednotka

Fond je Investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností Fondu. 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 10.28, tj. Fond má:

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

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

### **Exit strategie**

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

Fond 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.

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

Fond 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 Fondu.

#### Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

Veškerá aktiva Fondu 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 držných 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 výtípaným 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 Fond 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 Fond 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 Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (ČNB) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech.

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

### 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.

### 6.4. Odhady spojené s pandemií COVID-19

Vliv pandemie na výnosy Fondu ve druhém pololetí roku 2021 byl zanedbatelný. Současně nelze do budoucna opominout existenci rizika poklesu výnosů oproti plánu v příštích měsících, odvislého od možného zhoršení platební schopnosti domácností společně s možným zvýšením hypotečních úrokových sazeb, což by mohlo mít vliv na zpomalení prodejů bytových jednotek, tj. pro Fond na zpomalení exitu z dokončených investic. Ve středně či dlouhodobém horizontu by případný celkový pokles cen nemovitostí (k němuž dosud nedošlo a ani není krátkodobě predikován) mohl mít negativní vliv na výnosnost jednotlivých nemovitostních projektů v majetku Fondu.

Potenciální riziko fondu jako emitenta cenných papírů s právem na odkup, spočívající ve zvýšeném zájmu investorů o odkupy v důsledku pandemie COVID-19 se zatím na zatím nijak neprojeví. Fond je současně připraven takovým zájem krýt buď z vlastních likvidních prostředků, případně si takové prostředky operativně získat od úvěrových institucí, s nimiž má navázány dlouhodobé smluvní vztahy, takže by zvýšený výskyt odkupů investičních akcií neměl mít významný dopad na dlouhodobé hospodaření Fondu.

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, následná expanze ekonomiky a navazující inflace, jejímž důsledkem může být recese.

Strategie a cíle Fondu byly revidovány s ohledem na pandemii. Nicméně nedošlo k modifikacím ani strategie ani cílů Fondu. V roce 2021 došlo ke zvýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech jak díky nabídkovému šoku způsobeného pandemií, tak díky snížení doporučených požadavků na poskytování hypoték Českou národní bankou. Úroky z hypotečních úvěrů byly do poloviny roku 2021 na velice nízkých hodnotách v porovnání s předchozími roky, a tak byly objemy poskytnutých hypotečních úvěrů rekordně vysoké. Nicméně vyčerpání nabídkového šoku, intervence České národní banky na trhu s hypotékami a výrazný růst cen nemovitostí tak pravděpodobně způsobí výrazné zpomalení či dokonce krátkodobé zastavení růstu cen na trhu nemovitostí v roce 2022. Neočekáváme další materiální dopady pandemie na ceny nemovitostí.

#### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována.

Investice Fondu nejsou významně alokovány v odvětvích, na které by měly silný dopad karanténní opatření. Fond investuje převážně do rezidenčních nemovitostí, jejichž hodnota je jen nepřímo odvozena od očekávaných příjmů kupujících. Investiční portfolio fondu není umístěno v sektorech, na které budou

mít bezprostřední významný dopad epidemiologická opatření. Fond proto neočekává významný negativní dopad na hodnotu portfolia z důvodů přímého dopadu karanténních opatření.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat pomalu reagující, kdy obecně ceny nemovitostí nereagují na krátkodobé výkyvy. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky může ve střednědobém horizontu dojít omezení trhu s nemovitostmi (snížení poptávky), což by mohlo vést k dočasnému snížení reálné hodnoty nemovitostí a nemovitostních společností v portfoliu Fondu.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## 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

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

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

V souladu se statutem Fond 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. Použitím tohoto přístupu, odhadce zjišťuje hodnotu nemovitosti porovnáním cen podobných nemovitostí na trhu s oceňovanou nemovitostí.

### Reziduální metoda

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

Fond eviduje k 31. 12. 2021 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 5 050 tis. Kč (30.6.2021: 1 800 tis. Kč). Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku Obchodní a jiné závazky. V prosinci 2021 Fond obdržel žádost o odkup 153 130 ks Prioritních investičních akcií, které budou odkoupeny za hodnotu vyhlášenou k 31.12.2021.

K 31. 12. 2021 Fond eviduje zisk ve výši 6 tis. Kč, který připadá na investiční akcie, které nebyly k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk snižuje/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.

## 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 rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

Informace o segmentech k 31.12.2021 je možné analyzovat takto:

v tis. Kč	Zásoby	Majetkové účasti	Ostatní	Celkem
Tržby z prodeje bytových jednotek	40 562	-	-	40 562
Náklady na prodané bytové jednotky	-58 776	-	-	-58 776
Ostatní služby	-4 700	-1 142	-2 917	-8 759
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Finanční výnosy	-	19 861	-	19 861
Finanční náklady	-	-13 337	-55	-13 392
Ostatní výnosy	115	-	-	115
Ostatní náklady	-841	-	-	-841
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	15 723	-	-	15 723
Tvorba rezerv	-	-	322	322
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	-	46 225	-	46 225
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-7 917</b>	<b>51 607</b>	<b>-2 682</b>	<b>41 008</b>
Daň ze zisku	358	-1 914	506	-1 050
<b>Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup</b>	<b>-7 559</b>	<b>49 693</b>	<b>-2 176</b>	<b>39 958</b>
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>	<b>-7 559</b>	<b>49 693</b>	<b>-2 176</b>	<b>39 958</b>
Aktiva	8 207	953 650	148 883	1 110 740
Závazky	13 513	447 756	10 586	471 855

## 9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

### 9.1. Finanční investice

K 31.12.2021

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	5 647	3 200	2 447
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	31 032	17 646	13 386
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	37 008	3 200	33 808
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	78 921	64 500	14 421
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	9 574	31 515	-21 941
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	59 513	9 000	50 513
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	100 %	16 532	0	16 532
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	Opce	44 715	40 000	4 715
Project Company Alfa, a.s.	264 84 773	ČR	Opce	108 735	50 000	58 735
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>391 677</b>	<b>219 061</b>	<b>172 616</b>

K 30.6.2021

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Pořizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	2 772	3 200	-428
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	22 197	17 646	4 551
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	24 625	3 200	21 425
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	126 569	64 500	62 069
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	1 840	31 515	-29 675
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	52 014	9 000	43 014
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	Opce	60 874	40 000	20 874
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	Opce	3 480	0	3 480
<b>CELKEM</b>	-	-	-	<b>294 371</b>	<b>169 061</b>	<b>125 310</b>

V průběhu sledovaného období byla uplatněna opce na nákup společnosti PALIVA JS, s. r. o. Za sledované období byla uzavřena opční smlouva na nákup 100 % podílu ve společnosti Project Company Alfa, a. s.

Finanční investice byly k 30. 6. 2021 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.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

v tis. Kč	7/2021-12/2021	1/2020-6/2021
Počáteční stav	294 371	110 300
Nákup finanční aktiv	50 000	40 515
Prodej finančních aktiv	-	-
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	47 306	143 556
<b>Konečný stav</b>	<b>391 677</b>	<b>294 371</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.

Fond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky nebo jsou splatné na požádání, jako krátkodobé.



Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

#### Dlouhodobé

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	28 317	227 081
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	304 406
<b>Celkem</b>	<b>28 317</b>	<b>531 487</b>
Z toho: jistina	26 625	482 831
naběhlé úroky	1 692	48 656

#### Krátkodobé

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	343 283	79 828
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	189 626	-
<b>Celkem</b>	<b>532 909</b>	<b>79 828</b>
Z toho: jistina	473 175	74 200
naběhlé úroky	59 734	5 628

V průběhu sledovaného období byly reklasifikovány dlouhodobé úvěry do krátkodobých úvěrů, jelikož jejich splatnost je k 31.12.2021 kratší jak jeden rok.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby poskytnutých úvěrů za sledované období:

v tis. Kč	7/2021-12/2021	1/2020-6/2021
Počáteční stav	611 315	490 350
Čerpání poskytnutých úvěrů	89 535	383 897
Naběhlé úrokové výnosy	19 861	66 386
Splacení poskytnutých úvěrů	-159 485	-329 318
<b>Konečný stav</b>	<b>561 226</b>	<b>611 315</b>

### 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.

K datu účetní závěrky byli zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a bylo provedeno přecenění pod úroveň nákladů v celkové výši 16 780 tis. Kč.

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Pozemky	4 628	5 777
Nemovitosti ve výstavbě	1 259	1 259
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	571	28 044
Ostatní nemovitosti	644	250
Poskytnuté zálohy na pořízení zásob	-	-
<b>Zásoby celkem</b>	<b>7 102</b>	<b>35 330</b>

#### 9.4. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Odběratelé	121	8
Poskytnuté zálohy	144	251
Ostatní pohledávky	974	847
Pohledávky za státem	110	-
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>1 349</b>	<b>1 106</b>

Poskytnuté zálohy představují poskytnuté zálohy dodavatelům ve výši 144 tis. Kč. Ostatní pohledávky představují pohledávky z přefakturace služeb ve výši 974 tis. Kč a postoupenou pohledávku ve výši 150 tis. Kč, která byla k 31.12.2021 přeceněna na nulovou hodnotu.

#### 9.5. Pohledávky z titulu odkupu PIA akcií

Administrátor v dubnu 2021 obdržel žádost o odkup 418 760 ks Prioritních investičních akcií, což představuje hodnotu odkupu ve výši 62 865 tis. Kč. Fond k 30.6.2021 evidoval pohledávky z odkupu investičních akcií ve výši 62 865 tis. Kč, které byly uhrazeny zápočtem s poskytnutým úvěrem.

Ve sledovaném období byl odkup 418 760 ks Prioritních investičních akcií plně vypořádán.

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

Z období 1. 7. 2021 – 31. 12. 2021 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 1 403 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že Fond vykazuje daňovou ztrátu nebyla k 31. 12. 2021 vytvořena rezerva na daň z příjmů právnických osob a Fond tak vykazuje pohledávku za Finančním úřadem ve výši 1 403 tis. Kč.

Za období 1. 1. 2020 - 30. 6. 2021 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 6 201 tis. Kč. Zaplacené zálohy byly poníženy o vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 10 707 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že daňová povinnost převyšuje zaplacené zálohy byl ve výkazu o finanční situaci k 30.6.2021 vykázan závazek za Finančním úřadem ve výši 4 506 tis. Kč.

#### 9.7. Náklady a příjmy příštích období

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Náklady příštích období	235	564
Příjmy příštích období	-	119
<b>Náklady a příjmy příštích období celkem</b>	<b>235</b>	<b>683</b>

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

#### 9.8. Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31. 12. 2021 činí 147 508 tis. Kč (30.6.2021: 135 882 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím k 31. 12. 2021 činí 147 355 tis. Kč (30.6.2021: 135 729 tis. Kč).

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

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

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

## 9.9. Vlastní kapitál

### 9.9.1. Základní kapitál

Fond k 31. 12. 2021 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

### 9.9.2. Nerozdělené výsledky

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

## 9.10. 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.

### Dlouhodobé

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Ostatní dlouhodobé závazky	4 300	3 765
<b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>4 300</b>	<b>3 765</b>

### Krátkodobé

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Dodavatelé	8 465	18 361
Přijaté zálohy na byty	595	17 537
Zádržné	4 318	3 784
Zaměstnanci	18	-
Závazky vůči státu	-	7 071
Dohadné účty pasivní	752	429
Závazky za akcionáři	5 050	1 800
Ostatní závazky	23	6
<b>Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem</b>	<b>19 221</b>	<b>48 988</b>

Fond ke konci sledovaného období eviduje pouze krátkodobé Obchodní a jiné závazky.

Ostatní dlouhodobé závazky představují zádržné ve výši 4 300 tis. Kč splatné nad 1 rok od rozvahové dne. Krátkodobé zádržné pak činí 4 318 tis. Kč. Zádržné je závazkem Fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínek, že vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem odstraněny. Toto zádržné představuje 10 % z fakturovaných částek.

Závazky za akcionáři představují úpisy investičních akcií ve výši 5 050 tis. Kč, které nebyly k datu účetní závěrky emitovány.

## 9.11. Emitované dluhopisy

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

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

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

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

Náklady na emisi dluhopisů činily 11 795 tis. Kč a snižují jmenovitou hodnotu dluhopisu, následně je dluhopis úročen efektivní úrokovou sazbou, která činí 6,10 % p. a. K 31. 12. 2021 byly emitované dluhopisy na základě ocenění administrátora oceněny na hodnotu 99 % nominální hodnoty dluhopisů, tj. reálná hodnota jistiny dluhopisů k 31. 12. 2021 činí 445 tis. Kč.

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

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Emitované dluhopisy – jistina	444 569	443 539
Emitované dluhopisy – přecenění	931	-
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	2 256	2 260
<b>Celkem</b>	<b>447 756</b>	<b>445 799</b>
z toho:		
dlouhodobá část dluhopisů	445 500	443 539
krátkodobá část dluhopisů	2 256	2 260

## 9.12. Úvěry a zápůjčky

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Bankovní úvěry	-	4
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

Bankovní úvěry ve výši 4 tis. Kč k 30.6.2021 představovali nedoplatek při splacení úvěru, tento nedoplatek byl za sledované období vyrovnán.

### 9.13. Výnosy a výdaje příštích období

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Výdaje příštích období	18	2 411
<b>Výnosy a výdaje příštích období celkem</b>	<b>18</b>	<b>2 411</b>

Výdaje příštích období za sledované období činí výdaje za vyhotovení klíčů a poplatků za úschovu cenných papírů. Největší položkou výdajů příštích za minulé období byly výdaje za poradenské a konzultační služby, právní služby, zprostředkování, odvoz a likvidace kalné vody a další provozní náklady.

### 9.14. Tvorba rezerv

Za sledované období byly vytvořeny rezervy ve výši 560 tis. Kč (30.6.2021: 882 tis. Kč) na audit účetní závěrky a zpracování znaleckých posudků.

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

Fond eviduje k 31. 12. 2021 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 5 050 tis Kč (30.6.2021: 1 800 tis. Kč). Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku Obchodní a jiné závazky. V prosinci 2021 Fond obdržel žádost o odkup 153 130 ks Prioritních investičních akcií, které budou odkoupeny za hodnotu vyhlášenou k 31.12.2021.

Administrátor v dubnu 2021 obdržel žádost o odkup 418 760 ks Prioritních investičních akcií, což představuje hodnotu odkupu ve výši 62 865 tis. Kč, kdy k jejich odúčtování došlo ve sledovaném období.

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

<i>V celých jednotkách</i>	31/12/2021	30/6/2021
Hodnota investiční akcie PIA	155,6441	151,5395
Hodnota investiční akcie VIA	161,4697	152,7853
Počet investičních akcií PIA na začátku období	1 807 509	1 277 215
Počet emitovaných investičních akcií PIA v průběhu období	166 065	530 294
Počet odkoupených investičních akcií PIA v průběhu období	-418 760	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 554 814	1 807 509
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

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
Tržby z prodeje bytových jednotek	40 562	35 065	188 395
Náklady na prodané bytové jednotky	-58 776	-25 131	-106 858
<b>Celkem</b>	<b>-18 214</b>	<b>9 934</b>	<b>81 537</b>

## 10.2. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 8 759 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přečteny)	1/2020-6/2020
Náklady na odměny statutárního auditu	360	361	312
z toho:			
- náklady na povinný audit účetní závěrky	360	70	300
Právní a notářské služby	1 412	653	308
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	1 684	1 565	1 277
Služby depozitáře	262	313	200
Ostatní náklady	639	1 707	2 564
Poradenské a konzultační služby	3 975	4 160	4 948
Daně a poplatky	52	32	124
Opravy a údržba majetku	218	396	126
Propagace a reklama	77	90	264
Řízení prodeje	80	37	4 698
<b>Celkem</b>	<b>8 759</b>	<b>9 314</b>	<b>14 821</b>

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

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

Ostatní náklady Fondu tvoří zejména náklady na znalecké posudky, služby vedení účetnictví, vedení evidence emise, odměna za správu dluhopisů atp.

## 10.3. Náklady na zaměstnance

### Mzdy a odměny zaměstnanců

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přečteny)	1/2020-6/2020
Mzdové náklady	24	31	7
Sociální a zdravotní pojištění	8	8	-
Ostatní sociální náklady	-	1	-
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>40</b>	<b>7</b>

### Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů společnosti

V celých jednotkách	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přečteny)	1/2020-6/2020
Zaměstnanci	-	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3	3
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

#### 10.4. Finanční výnosy a náklady

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
<b>Finanční výnosy</b>	<b>19 861</b>	<b>24 956</b>	<b>20 118</b>
Úrokové výnosy – spřízněné strany	12 498	16 672	13 341
Úrokové výnosy – třetí strany	7 363	8 284	6 777
<b>Finanční náklady</b>	<b>-13 392</b>	<b>-13 853</b>	<b>-13 292</b>
Úrokové náklady – třetí strany	-	-291	-
Úrokové náklady – dluhopisy	-13 337	-13 277	-13 250
Ostatní finanční náklady	-55	-285	-42
<b>Celkem</b>	<b>6 469</b>	<b>-11 103</b>	<b>6 826</b>

Za sledované období Fond eviduje úrokové výnosy z poskytnutých úvěrům spřízněným stranám i třetím osobám.

Úrokové náklady představují alokovaný výnos z emitovaných dluhopisů. Ostatní finanční náklady jsou poplatky spojené s vedením bankovních účtů a poplatky z přijatých úvěrů. Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady.

#### 10.5. Ostatní výnosy a náklady

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>268</b>
Ostatní provozní výnosy	115	110	268
<b>Ostatní náklady</b>	<b>-841</b>	<b>-426</b>	<b>-235</b>
Vyúčtování služeb	-320	-157	-146
Správa objektů	-155	1	-8
Pokuty a sankce	-265	-185	-55
Ostatní provozní náklady	-101	-85	-26
<b>Celkem</b>	<b>-726</b>	<b>-316</b>	<b>33</b>

Ostatní provozní náklady představují především náklady na pojistné, vypořádací koeficient DPH apod.

#### 10.6. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv	15 723	865	3 880
<b>Celkem</b>	<b>15 723</b>	<b>865</b>	<b>3 880</b>

K datu 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 roce 2017.

#### 10.7. Tvorba rezerv

Za sledované období byly zrušeny rezervy na audit účetní závěrky a zpracování znaleckých posudků vytvořené za období 1/2020 - 6/2021 v úhrnné výši 322 tis. Kč.

## 10.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Fond oceňuje své investice jako finanční 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:

v tis. Kč	Finanční nástroj	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
VILMOT s.r.o.	majetková účast	2 875	2 449	3 054
ClubHouse, a.s.	majetková účast	8 835	3 342	-822
ClubHouse Phase II, a.s.	majetková účast	12 383	3 005	-3 546
Lipenecký statek a.s.	majetková účast	-47 648	55 724	38 281
Rezidence Kubištova, s. r. o.	majetková účast	7 734	-4 535	-26 010
BP Veleslavín, a. s.	majetková účast	7 499	-231	37 901
PALIVA JS, s.r.o.	opce/majetková účast	13 052	-	-
Harfa, s. r. o.	opce	-16 159	-	-
Project Company Alfa, a. s.	opce	58 735	-	-
Postoupená pohledávka	dluhové finanční aktivum	-150	-	-
Emitované dluhopisy	dluhový finanční závazek	-931	-	-
<b>Celkem</b>		<b>46 225</b>	<b>59 754</b>	<b>48 858</b>

## 10.9. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 19 %, jelikož fond nesplňuje 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 Fond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

### Splatná daň běžného roku

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
Zisk před zdanění dle IFRS	41 008	102 027	78 386
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-59 732	-107 181	-651
Zisk před zdaněním dle CAS	-18 724	-5 154	77 735
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	20 688	20 670	2 991
Daňové odpisy	-	-	-
Daňový základ	1 964	15 516	80 726
Uplatněná daňová ztráta	-	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	1 964	15 516	80 726
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	373	2 948	15 338
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-373</b>	<b>-2 948</b>	<b>-15 338</b>



#### Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
Snížení hodnoty zásob – opravná položka	-16 780	-110 247	-111 112
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	21	315	322
Hodnota vytvořených rezerv	-	-	-
Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady a přecenění	4 500	7 460	8 430
Základ pro výpočet odložené daně	-12 259	-102 472	-102 360
Odložená daň 5 %	-613	-	-
Odložená daň 19 %	-	-19 469	-19 448
<b>Celkem odložená daň</b>	<b>-613</b>	<b>-19 469</b>	<b>-19 448</b>
Zůstatek odložené daně z minulého roku	-1 290	-19 448	-20 002
<b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b>	<b>-677</b>	<b>-21</b>	<b>-554</b>

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 613 tis. Kč (30.6.2021: pohledávka 1 290 tis. Kč).

#### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	7/2021-12/2021	7/2020-12/2020 (přepočtený)	1/2020-6/2020
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-373	-2 948	-15 338
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů	-	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-677	-21	-554
<b>Celkem</b>	<b>-1 050</b>	<b>-2 927</b>	<b>-15 892</b>

## 11. Řízení zdrojů financování

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

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

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

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

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

#### Poměr ČAI a jiných zdrojů

v tis. Kč	31/12/2021	30/6/2021
Celkové závazky	471 855	506 355
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-147 508	-135 882
<b>Čistý dluh</b>	<b>324 347</b>	<b>370 473</b>
ČAI	638 732	636 334
<b>Celkové zdroje financování</b>	<b>963 079</b>	<b>1 006 807</b>
<b>Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování</b>	<b>66,32 %</b>	<b>63,20 %</b>

#### 12. Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2021 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2021 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
Lipenecký statek a.s. IČO: 025 72 486	32	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 13. 12. 2018	Lipenecký statek a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 15.000.000 Kč.
ClubHouse, a.s. IČO: 278 87 847	36 879	-	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	48 875	-	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.
Lipenecký statek a.s. IČO: 025 72 486	71	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 6. 8. 2019	Lipenecký statek a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 21.000.000 Kč.
Harfa s.r.o. IČO: 250 60 341	86 454	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 15. 10. 2019	Harfa s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
Natland Group, SE (původní úvěrovaný: Natland finance investiční fond, a.s. IČO: 030 73 866)	39 897	-	mateřský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 12. 12. 2019	Natland Group, SE (původní úvěrovaný: Natland Finance investiční fond, a.s.) jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 120.000.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s. r. o.	30 459	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek	Nermin Nowak postoupil na účetní jednotku pohledávky za Rezidence

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

			ze dne 30.1.2020	Kubištova, s. r. o. v úhrnné výši 28.800.000 Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	2 643	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 11. 2. 2020	ClubHouse Phase II, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 2.000.000 Kč.
BP Veleslavín, a.s.	6 125	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 18. 2. 2020	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 5.000.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s.r.o.	8 917	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 22. 4. 2020	Rezidence Kubištova, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 5.000.000 Kč.
VILMOT, s.r.o.	3 870	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 24. 5. 2020	VILMOT, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 5.000.000 Kč.
Harfa, s.r.o.	-	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 3. 7. 2020	Harfa, s.r.o., jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 50.000.000 Kč.
Natland Majetková, a. s.	14 242	- sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 1.12.2020	Natland Majetková, a. s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 23.000.000 Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	7 789	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 11. 12. 2020	ClubHouse Phase II, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 5.000.000 Kč.
Lipenecký statek a.s. IČO: 025 72 486	-	- dceřiný podnik účetní jednotky	Dodatek č. 1 uzavřený dne 23.2.2021 ke smlouvě o úvěru ze dne 6.8.2019	Navýšení úvěrového rámečku do výše 27.000.000 Kč
Paliva JS, s.r.o.	18 322	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21. 4. 2021	paliva JS, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 17.500.000 Kč.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.  
 Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021  
 (v tisících Kč)

ClubHouse Phase II, a.s.	-	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Dodatek č. 1 uzavřený dne 20.5.2021 ke smlouvě o úvěru ze dne 11. 12. 2020	Navýšení úvěrového rámce do výše 10.000.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s.r.o.	-	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Dodatek č. 1 uzavřený dne 2.6.2021 ke smlouvě o úvěru ze dne 22. 4. 2020	Navýšení úvěrového rámce do výše 10.000.000 Kč.
Natland Management, s.r.o.	-	1 988	sesterský podnik účetní jednotky	Transakce z obchodních vztahů	Transakce z obchodních vztahů za sledované období ve výši 3 975 395 Kč
Natland Real Estate, a.s.	-	-	sesterský podnik účetní jednotky	Transakce z obchodních vztahů	Transakce z obchodních vztahů za sledované období ve výši 1 550 000 Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	-	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Dodatek Smlouvy o úvěru ze dne 31.8.2021, navýšení rámce	Navýšení úvěrového rámce do výše 100.000.000,- Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	67 025	-	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 50.000.000 Kč.
Natland Group, SE	-	-	mateřský podnik účetní jednotky	Nákup 100% podílu ve společnosti Paliva JS, s.r.o.	Uplatnění opce na nákup 100% podílu ve společnosti Paliva JS, s.r.o.

### 13. 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.

### 14. Řízení rizik

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

existenci finančních rizik a v jejich řízení. Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Fondu mají největší význam rizika:

## 14.1. Typy podstupovaných rizik

### Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Fondu. Kapitálový trh, trh nemovitostí a ostatní tržní prostředí podléhají změnám makroekonomických veličin, politických změn apod. Dané změny jsou do značné míry nepředvídatelné a mají vliv i na hodnotu jednotlivých aktiv v portfoliu Fondu. Portfolio Fondu je složeno z různých typů investic, jejichž časový vývoj není shodný. Vzhledem k zaměření Fondu (koncentrace investic v trzích, regionech, sektorech, aktivech a měnách) jsou možnosti diverzifikace z pohledu snížení volatility omezené a dochází k zvýšení rizika koncentrace. Mezi významná tržní rizika patří:

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

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

### Kreditní riziko

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

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

### Likviditní riziko

Je schopnost Fondu dostát svým závazkům čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí.

Likviditní riziko Fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci, kterých Fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

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

### Operační, právní a ostatní rizika

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

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

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Obchodní podíly	tržní		391 677	35,26%
Dlouhodobé půjčky	kreditní, tržní		28 317	2,55%
Nemovitosti ve výstavbě	tržní		6 708	0,60%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		2 355	0,21%
Krátkodobé půjčky	kreditní		532 909	47,98%
Pohledávky z titulu odložené daně			1 030	0,09%
Náklady a příjmy příštích období			235	0,02%
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní	RB, ČS	147 508	13,28%
			1 110 739	100,00%

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

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	561 226	2 355	147 508	711 089
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	561 226	2 355	147 508	711 089

#### 14.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	22 055	449 800	0	471 855
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Finanční deriváty v tis. Kč

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

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

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

	Hodnota*parametr	Ztráta	Vlastní kapitál
Riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	6 708*15%	1 006	-
Obchodní podíly	391 677*15%	58 752	-
Poskytnuté úvěry	561 226*1%	6 735	-

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

## 15. 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.

## 16. Události po rozvahovém dni

### COVID-19

Obhospodařovatel posoudil ke dni vyhotovení účetní závěrky možný dopad viru SARS-CoV-2, jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19 a s epidemií spojenými opatřeními na účetní závěrku Fondu. Obhospodařovatel na základě informací dostupných ke dni vyhotovení účetní závěrky vyhodnotil, že tyto události nemají vliv na účetní závěrku Fondu. Lze však důvodně očekávat, že výše uvedená situace ovlivní v průběhu účetního období roku 2022 reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

### 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.

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

**Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**  
**Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2021 do 31. prosince 2021**  
(v tisících Kč)

Dle informací České národní banky ([tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022](#); „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

V Praze dne 31.3.2022

Podpis statutárního zástupce:



---

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



## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

### a) Investiční strategie Fondu

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

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

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

### b) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s vojenským útokem Ruské federace na Ukrajinu 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 Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích
- zvýšení inflace
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem může být silná recese.

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Dále lze předpokládat promítnutí zdražení energie do dalších výrobků a služeb, a to i ve stavebnictví. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

Dalším rizikem v souvislosti s válkou na Ukrajině je odliv pracovní síly pracující ve stavebnictví v podobě ukrajinských pracovníků, kteří jsou povolováni na Ukrajinu. Na druhou stranu dochází k významné migraci do České republiky, která bude krátkodobě představovat zátěž ekonomice, nicméně střednědobě až dlouhodobě povede k růstu ekonomiky a další poptávce po nemovitostech. Což jsou veskrze kladné dopady na investice Fondu do developerských a nemovitostních společností.

### c) Vliv pandemie COVID-19

V souvislosti s celosvětovou pandemií nemoci COVID-19 a navazujícími dopady epidemiologických opatření na ekonomiky postižených zemí Fond provedl 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.

Hlavní zdroje rizik spojené s pandemií nemoci COVID-19 jsou:

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, následná expanze ekonomiky a navazující inflace, jejímž důsledkem může být recese.

Strategie a cíle Fondu byly revidovány s ohledem na pandemii. Nicméně nedošlo k výrazným modifikacím ani strategie ani cílů Fondu. V roce 2021 došlo ke zvýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech jak díky nabídkovému šoku, tak díky snížení doporučených požadavků na poskytování hypoték Českou národní bankou. Úroky z hypotečních úvěrů byly do poloviny roku 2021 na velice nízkých hodnotách v porovnání s předchozími roky, a tak byly objemy poskytnutých hypotečních úvěrů rekordně vysoké. Nicméně vyčerpání nabídkového šoku, intervence České národní banky na trhu s hypotékami a výrazný růst cen nemovitostí tak pravděpodobně způsobí výrazné zpomalení či dokonce krátkodobé zastavení

růstu cen na trhu nemovitostí v roce 2022. Neočekáváme další materiální dopady pandemie na ceny nemovitostí.

## 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký  
Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 31.3.2022

Podpis:

