



Pololetní finanční zpráva fondu

Natland investiční fond SICAV, a.s.

a jeho podfondu

Natland nemovitostní podfond
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

Obsah

| | |
|--|----|
| Použité zkratky | 3 |
| 1. Základní údaje o Fondu | 5 |
| a) Základní kapitál Fondu | 5 |
| b) Údaje o cenných papírech Fondu | 5 |
| c) Údaje o cenných papírech Podfondu | 6 |
| d) 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 Podfondu | 7 |
| c) Projekty v majetku Podfondu | 10 |
| d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí | 11 |
| e) Alternativní výkonnostní ukazatele | 11 |
| f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu | 11 |
| g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je zpracována mezitímní účetní závěrka | 12 |
| 3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou | 13 |
| 4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024 | 15 |
| 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu | 16 |
| 6. Prohlášení oprávněných osob Fondu | 17 |

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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078 |
| BCPP | Burza cenných papírů Praha, a.s. |
| ČNB | Česká národní banka |
| Fond | Natland investiční fond SICAV, a.s., IČO: 241 30 249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| IAS/IFRS | Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie |
| Fondový kapitál | Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF. |
| ISIN | Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů |
| LEI | Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifikacni-prideleni-lei) |
| Nařízení o prospektu | Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 |
| Nařízení o zneužití trhu | Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Ostatní jmění | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF |
| OZ | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů |
| Podfond | Podfond vytvořený Fondem s názvem „Natland nemovitostní podfond“, NID: 75163446 |
| Transparenční směrnice | Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů |
| VoBÚP | Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |

| | |
|---------------------------|--|
| Vyhláška o ochraně trhu | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů |
| Pololetní finanční zpráva | Tato pololetní finanční zpráva |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2024 do 30.6.2024 |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZoA | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZoÚ | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond.

1. Základní údaje o Fondu

| | |
|----------------------------------|---|
| Název Fondu | Natland investiční fond SICAV, a.s. |
| Sídlo | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| IČO | 241 30 249 |
| LEI | 315700B1HGKKAQKPIZ13 |
| Místo registrace | zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17277 |
| Vznik Fondu | 17. 6. 2011 |
| Doba trvání Fondu | doba neurčitá |
| Typ Fondu a jeho právní forma | Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem |
| Právní režim | Fond 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. |
| Podfondy vytvořené Fondem | Natland nemovitostní podfond |

a) Základní kapitál Fondu

| | |
|--|---------------------------------|
| Výše fondového kapitálu: | 704 509 tis. Kč (k 30. 6. 2024) |
| z toho neinvestiční fondový kapitál: | 153 tis. Kč |
| (z toho 124 tis. Kč zapisovaný základní kapitál) | |
| z toho Fondový kapitál Podfondu: | 704 356 tis. Kč |

b) Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Podoba | listinný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou veřejně obchodovatelné |
| Převoditelnost | převoditelnost je omezena |
| ISIN | nebylo přiděleno |
| Počet akcií k 30. 6. 2024 | 1240 ks |

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

| | |
|---------------------------|--|
| Podoba | listinný cenný papír |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu |
| Převoditelnost | omezena – souhlas statutárního orgánu Fondu |
| ISIN | CZ0008042090 |
| Počet akcií k 30. 6. 2024 | 2.480.000 kusů |

Prioritní investiční akcie („PIA“)

| | |
|---------------------------|---|
| Podoba | zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s. |
| Forma | na jméno |
| Jmenovitá hodnota | kusové |
| Obchodovatelnost | od 5. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením NATLAND IFPZK PIA |
| Převoditelnost | volně převoditelné |
| ISIN | CZ0008042801 |
| Počet akcií k 30. 6. 2024 | 644.724 kusů |

d) 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

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé pololetní finanční zprávy. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech, je přehled investiční činnosti Fondu popsán v rámci přehledu investiční činnosti Podfondu.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Tato účetní závěrka je součástí této Výroční zprávy jako výroční zprávy Fondu. Jměním Fondu se pro účely této výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným nulovým hospodářským výsledkem, neboť veškerá činnost probíhá na Podfondu.

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

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

V průběhu Účetního období se Podfond při investicích zaměřil na rozvíjení stávajících projektů. Dále došlo k nákupu 100 % obchodního podílu společnosti BOCH Investment s.r.o., IČO: 068 27 225, se sídlem Na Valentince 3336/4, Smíchov, 150 00 Praha 5 a následné poskytnutí úvěru. Dále byla podepsána dokumentace k refinancování dluhopisů s J&T BANKA, a.s. Dluhopisy splatné v květnu 2024, emitované v roce 2019 byly splaceny částečně novou emisí dluhopisů splatných v roce 2029 ve výši 300 mil. Kč a ve výši 162 mil. Kč ze zdrojů emitenta.

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

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

b) Investiční cíle a strategie Podfondu

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

Investičním cílem Podfondu je dosahovat setrvalé zhodnocení prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv v předpokládaném nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor bez geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována. Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Podfondu

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

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- projekty, které byly předchozími lety dokončeny.

Charakter Podfondu

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

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

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Nicméně lze očekávat, že v souvislosti s negativním výhledem ekonomiky dojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů, což může vést k dočasnému snížení reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu 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 Podfondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Podfondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Podfondu.

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

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

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitosti trvání účetní jednotky. Aktuální likvidita Podfondu je zajištěna, neboť velká část majetku Podfondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výší kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlil v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech tento trend brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotéčních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a

následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

c) Projekty v majetku Podfondu

Projekty přímo v aktivech Podfondu a Podfondem přímo realizované:

Na Viktorce – podfond je vlastníkem pozemku v Praze 3 o výměře 358 m², na kterém hodlá realizovat 5-ti podlažní dům s 8 byty a 10-ti parkovacími stáními. Byla uzavřena Smlouva i dílo s generálním dodavatelem a zahájeny stavební práce a prodej jednotek.

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

Lipenecký statek a. s. – společnost realizovala výstavbu projektu „Lipenecký park“ v Praze – Lipencích, zahrnující bytový dům se 43 byty a 19 řadových rodinných domů. Projekt byl dokončen v roce 2020.

ClubHouse Phase II, a. s. – společnost realizovala výstavbu projektu Prague City Golf Apartments v Praze – Lipencích, zahrnující dva domy s celkem 33 apartmány a samostatný objekt golfové klubovny s restaurací. Projekt byl dokončen v roce 2023. Společnost je dále vlastníkem zemědělské půdy v katastrálním území Lipence o ploše 22.124 m².

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

VILMOT s. r. o. – společnost realizuje výstavbu a prodej rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích obsahující 43 bytových jednotek a 62 ks parkovacích stání.

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

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

ClubHouse, a. s. - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m² a hodlá na nich vybudovat bytový dům s 43 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné dvojdomy.

Rezidence Kubištova s. r. o. - společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 55 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Natland nemovitostní podfond je 50procentním vlastníkem této společnosti.

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

BOCH Investment s.r.o. - společnost je vlastníkem celkem 63.270 m² pozemků v k. ú. Kročehlavy, které jsou územním plánem města Kladna určeny k obytné výstavbě. Dle schválené urbanistické studie plánuje společnost v daném území vybudovat celkem 704 bytů včetně příslušenství a nezbytné infrastruktury.

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

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

V průběhu uplynulého pololetí nedošlo k změně statutu Podfondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Podfondu.

e) Alternativní výkonnostní ukazatele

Fond nepoužívá k popisu činnosti Fondu a výsledků Fondu žádné alternativní ukazatele výkonnosti, alternativní výkonnostní ukazatele použité k popisu investiční činnosti a výsledků z ní jsou vysvětleny ve výročních zprávách příslušných podfondů Fondu.

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

Celkové NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. V příloze mezitímní účetní závěrky Podfondu se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 6.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Podfondu a NAV Podfondu. 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 Podfondu a NAV Podfondu. 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.

f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží, pokud by byl narušen nějaký nyní fungující trh či systém;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací 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.

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

- g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.

Po rozvahovém dni nedošlo u Podfondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Pololetní finanční zprávy.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

| | |
|-----------------|---|
| Ovládaná osoba: | Natland investiční fond SICAV, 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

Jméno: **Natland Group, SE**
 IČO: 029 36 992
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 80% 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.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| BOCH Investment s.r.o. | Smlouva o převodu podílu | 12.2.2024 | Podíl | Kupní cena |
| BOCH Investment s.r.o. | Smlouva úvěru | 15.2.2024 | Úvěr | Úrok |

| | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|---|-----------|--------|--------|
| Natland Real Estate, a.s. | Smlouva o projektovém řízení | o | 26.6.2024 | Odměna | Služba |
| TRAS otevřený podílový fond | Smlouva o úvěru | o | 7.2.2024 | Úvěr | Úrok |

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

| Protistrana | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
|---------------------------|------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Natland Group SE | Smlouva o převodu podílu | 16.1.2023 | kupní cena | obchodní podíl |
| Natland Real Estate, a.s. | Smlouva o projektovém řízení | 25.4.2023 | odměna | služba |

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024



Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní finanční zprávě

Natland nemovitostní podfond
za období od 1. 1. 2024 do 30. 06. 2024

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Obsah

| | |
|--|----|
| Výkaz o finanční pozici (rozhledba) | 4 |
| Výkaz o úplném výsledku | 7 |
| Výkaz peněžních toků..... | 8 |
| Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup..... | 9 |
| Komentář k účetním výkazům..... | 10 |
| 1. Všeobecné informace | 10 |
| 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky | 13 |
| 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly..... | 13 |
| 3. Funkční a prezentační měna..... | 13 |
| 4. Sezónnost..... | 13 |
| Podnikatelské aktivity podfondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy..... | 13 |
| 5. Používané účetní metody | 13 |
| 5.1. Finanční nástroje..... | 14 |
| 5.1.1. Hierarchie reálných hodnot..... | 14 |
| 6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech | 15 |
| 6.1. Podfond jako investiční jednotka | 15 |
| 6.2. Struktura účetních výkazů | 16 |
| 6.3. Ukazatel zisku na akcii | 16 |
| 7. Fond ve smyslu ZISIF | 17 |
| 8. Vykazování podle segmentů | 18 |
| 9. Komentáře k výkazu o finanční pozici..... | 19 |
| 9.1. Finanční investice..... | 19 |
| 9.2. Poskytnuté úvěry..... | 21 |
| 9.3. Zásoby..... | 21 |
| 9.4. Obchodní a jiné pohledávky | 22 |
| 9.5. Náklady příštích období | 22 |
| 9.6. Peníze | 22 |
| 9.7. Přijaté půjčky..... | 22 |
| 9.8. Obchodní a jiné závazky..... | 23 |
| 9.9. Emitované dluhopisy | 23 |
| 9.10. Tvorba rezerv..... | 24 |
| 9.11. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 24 |
| 10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku | 25 |
| 10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek | 25 |
| 10.2. Ostatní služby..... | 25 |
| 10.3. Finanční výnosy a náklady | 26 |
| 10.4. Ostatní výnosy a náklady..... | 26 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

| | | |
|----------|--|----|
| 10.5. | Ztráta ze snížení hodnoty aktiv | 26 |
| 10.6. | Tvorba rezerv | 26 |
| 10.7. | Výnosy z podílů na zisku | 27 |
| 10.8. | Změna reálné hodnoty finančních nástrojů | 27 |
| 10.9. | Daně z příjmů | 27 |
| 11. | Transakce se spřízněnými osobami | 29 |
| 12. | Odměny klíčového vedení | 29 |
| 13. | Řízení rizik | 29 |
| 13.1. | Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč | 31 |
| 13.2. | Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu | 32 |
| 13.3.1. | Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 32 |
| 13.3.2. | Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 32 |
| 13.3.3. | Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 33 |
| 13.3.4. | Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .. | 34 |
| 13.3.5. | Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 34 |
| 13.3.6. | Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 35 |
| 13.3.7. | Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 35 |
| 13.3.8. | Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) | 35 |
| 13.3.9. | Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 35 |
| 13.3.10. | Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 35 |
| 13.3.11. | Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .. | 35 |
| 13.3.12. | Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 36 |
| 13.3.13. | Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 36 |
| 13.3.14. | Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 36 |
| 13.3.15. | Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 36 |
| 13.3.16. | Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.17. | Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.18. | Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.19. | Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.20. | Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .. | 37 |
| 13.3.21. | Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.22. | Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 37 |
| 13.3.23. | Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 38 |
| 13.3.24. | Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) | 38 |
| 13.3.25. | Ostatní identifikovaná rizika: | 38 |
| 14. | Podmíněná aktiva a závazky | 39 |
| 15. | Události po rozvahovém dni | 42 |

Výkaz o finanční pozici (rozvaha) – neauditovaný k 30. červnu 2024

| <i>v tis. Kč</i> | Pozn. | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|-------|------------------|------------------|
| AKTIVA | | | |
| AKTIVA - neinvestiční | | | |
| Peníze | 9.6 | - | - |
| Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem | | - | - |
| | | | |
| Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem | | - | - |
| | | | |
| Dlouhodobá aktiva | | | |
| Finanční investice | 9.1 | 611 513 | 485 690 |
| Poskytnuté úvěry | 9.2 | 376 750 | 344 886 |
| Odložená daňová pohledávka | 10.9 | 606 | 1 632 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | | 988 869 | 832 208 |
| | | | |
| Krátkodobá aktiva | | | |
| Poskytnuté úvěry | 9.2 | 102 007 | 213 473 |
| Zásoby | 9.3 | 33 283 | 24 411 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 9.4 | 669 | 601 |
| Náklady a příjmy příštích období | 9.5 | 482 | 222 |
| Peníze | 9.6 | 19 742 | 12 244 |
| Krátkodobá aktiva celkem | | 156 183 | 250 951 |
| | | | |
| AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem | | 1 145 052 | 1 083 159 |
| | | | |
| AKTIVA celkem | | 1 145 052 | 1 083 159 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

| | | | |
|---|------|------------------|------------------|
| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY | | | |
| Vlastní kapitál - neinvestiční | | | |
| Vložený kapitál | | - | - |
| Nerozdělené výsledky | | - | - |
| Vlastní kapitál – neinvestiční celkem | | - | - |
| | | | |
| Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem | | - | - |
| | | | |
| Dlouhodobé závazky | | | |
| Přijaté úvěry | 9.7 | 126 938 | - |
| Emitované dluhopisy | 9.9 | 300 720 | - |
| Dlouhodobé závazky celkem | | 427 658 | - |
| | | | |
| Krátkodobé závazky | | | |
| Obchodní a jiné závazky | 9.8 | 15 628 | 3 046 |
| Emitované dluhopisy | 9.9 | 2 519 | 446 721 |
| Přijaté úvěry | 9.7 | 7 346 | - |
| Výnosy a výdaje příštích období | | - | 105 |
| Rezervy | 9.10 | 90 | 1 195 |
| Krátkodobé závazky celkem | | 25 583 | 451 067 |
| | | | |
| Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup) | | 453 241 | 451 067 |
| | | | |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 9.11 | 691 811 | 632 092 |
| | | | |
| Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | | 1 145 052 | 1 083 159 |
| | | | |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 1 145 052 | 1 083 159 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) – Neauditované k 30.6.2024

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 704 356 | 632 092 |
| Přecenění zásob na reálnou hodnotu | -9 655 | -7 048 |
| Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady | - | 0 |
| Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky | -3 446 | 14 914 |
| Odložená daň | 562 | -389 |
| Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie | -6 | 4 |
| Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF | 691 811 | 639 574 |

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku – neauditovaný za období končící 30. června 2024

| <i>v tis. Kč</i> | Pozn. | 1/2024- 6/2024 | 1/2023- 6/2023 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek | 10.1 | - | 258 |
| Náklady na prodané bytové jednotky | 10.1 | - | -5 721 |
| Ostatní služby | 10.2 | -18 413 | -7 993 |
| Finanční výnosy | 10.3 | 14 344 | 15 557 |
| Finanční náklady | 10.3 | -21 339 | -12 323 |
| Ostatní výnosy | 10.4 | - | 4 311 |
| Ostatní náklady | 10.4 | -13 993 | -443 |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv | 10.5 | 11 467 | 5 150 |
| Tvorba rezerv | 10.6 | 1 113 | -122 |
| Výnosy z podílů na zisku | | 97 000 | 56 500 |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů | 10.8 | -1 081 | -98 774 |
| Zisk před zdaněním | | 69 098 | -43 600 |
| Daň ze zisku | 10.9 | -1 025 | 108 |
| Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup | | 68 073 | -43 492 |
| Ostatní úplný výsledek | | - | - |
| Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok | | - | - |
| Celkový úplný výsledek za rok | | - | - |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | 68 073 | -43 492 |
| Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění | | - | - |

Výkaz o peněžních tocích – neauditovaný za období končící 30. června 2024

| <i>v tis. Kč</i> | Pozn. | 1/2024- 6/2024 | 1/2023- 6/2023 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Peněžní tok z provozních činností | | | |
| Zisk za období | | - | |
| Úpravy o: | | | |
| Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup | | 68 073 | -43 492 |
| Daňový náklad | 10.9 | 1 025 | -108 |
| Úrokové náklady | 10.3 | 21 339 | 12 308 |
| Úrokové výnosy | 10.3 | -14 344 | -15 557 |
| Změny z přecenění | 10.8 | 1 081 | 98 774 |
| Tvorba opravných položek a rezerv | 10.5, 10.6 | -1 210 | 122 |
| Změna stavu obchodních a jiných pohledávek | 9.4, 9.5 | -78 180 | 12 460 |
| Změna stavu zásob | 9.3 | -8 872 | -4 152 |
| Změna stavu obchodních a jiných závazků | 9.8 | 12 582 | 8 168 |
| Zaplacené daně ze zisku | 10.9 | 0 | 3 984 |
| Pořízení finančních investic | 9.1 | -125 823 | -968 |
| Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček | 9.2 | 57 796 | -45 600 |
| Přijaté úroky | 9.2 | 21 806 | 103 |
| Přijaté podíly na zisku | | 97 000 | 56 500 |
| Čisté peníze z provozních činností | | 52 273 | 82 542 |
| | | | |
| Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow) | | | |
| Změna stavu přijatých úvěrů | | 126 938 | - |
| Emise investičních akcií | 9.11 | - | - |
| Odkup investiční akcií | | -8 355 | -38 795 |
| Změna stavu dluhopisů | | -150 000 | - |
| Zaplacené úroky | 9.9 | -13 357 | - |
| Čisté peníze použité ve financování | | -44 775 | -38 795 |
| | | | |
| Čistá změna peněz a peněžních ekvivalentů | | 7 498 | 43 747 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období | | 12 244 | 37 159 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období | 9.6 | 19 742 | 80 906 |

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup – neauditovaný za období končící 30. června 2024

| <i>v tis. Kč</i> | Pozn. | 1/2024- 6/2024 | 1/2023- 6/2023 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období | | 632 092 | 796 664 |
| Příjem z vydaných investičních akcií | 9.11 | - | - |
| Splacení investičních akcií | 9.11 | -8 355 | -73 646 |
| Výplata podílu na zisku | 9.11 | - | - |
| Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi | | -8 355 | -73 646 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění | | 68 073 | -43 492 |
| Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií | 9.11 | - | - |
| Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období | | 691 810 | 679 526 |

Komentář k účetním výkazům

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

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

Tato individuální účetní závěrka Podfondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako mezitímní k datu 30. 06. 2024, za účetní období od 1. 1. 2024 do 30. 06. 2024.

Investičním cílem Natland nemovitostní podfond je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor bez geografického zaměření. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Podfondu dále reinvestována.

| | |
|--|--|
| Název Fondu: | Natland investiční fond SICAV, a.s. |
| Sídlo společnosti: | Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Den zápisu do obchodní rejstříku: | 17. června 2011 |
| IČO: | 241 30 249 |
| DIČ: | CZ24130249 |
| Právní forma: | akciová společnost |
| Zapsána do obchodního rejstříku: | vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17277 |
| Předmět podnikání: | činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Název Podfondu: | Natland nemovitostní podfond |
| IČO: | 75163446 |
| Právní forma: | podfond investičního fondu |
| Vykazovací období: | 1. 1. 2024 – 30. 06. 2024 |

Natland nemovitostní podfond
Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024
(v tisících Kč)

Orgány společnosti k datu 30. 06. 2024:

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:

Předseda dozorčí rady Ing. David Manych
Den vzniku členství: 27. února 2024

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

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

Změny v Obchodním rejstříku

V průběhu rozhodného období došlo u Podfondu k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Dne 27. února 2024 se pan Ing. David Manych stal předsedou dozorčí rady. V době od 1.1.2021 do 26. února 2024 byl pan Ing. David Manych členem dozorčí rady.

Vlastníci Fondu k 30. 06. 2024:

Mateřská společnost: Natland Group, SE,
Spisová značka: H 1396 vedená u MS v Praze
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 029 36 992
Způsob ovládaní 100 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s.r.o., se sídlem Na vápenném 310/5, Praha 4 – Podolí (IČ: 078 20 381) má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 100 %.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

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

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

AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle

IČO: 275 90 241

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem Fondu Natland investiční fond SICAV, a.s. byla tato společnost:

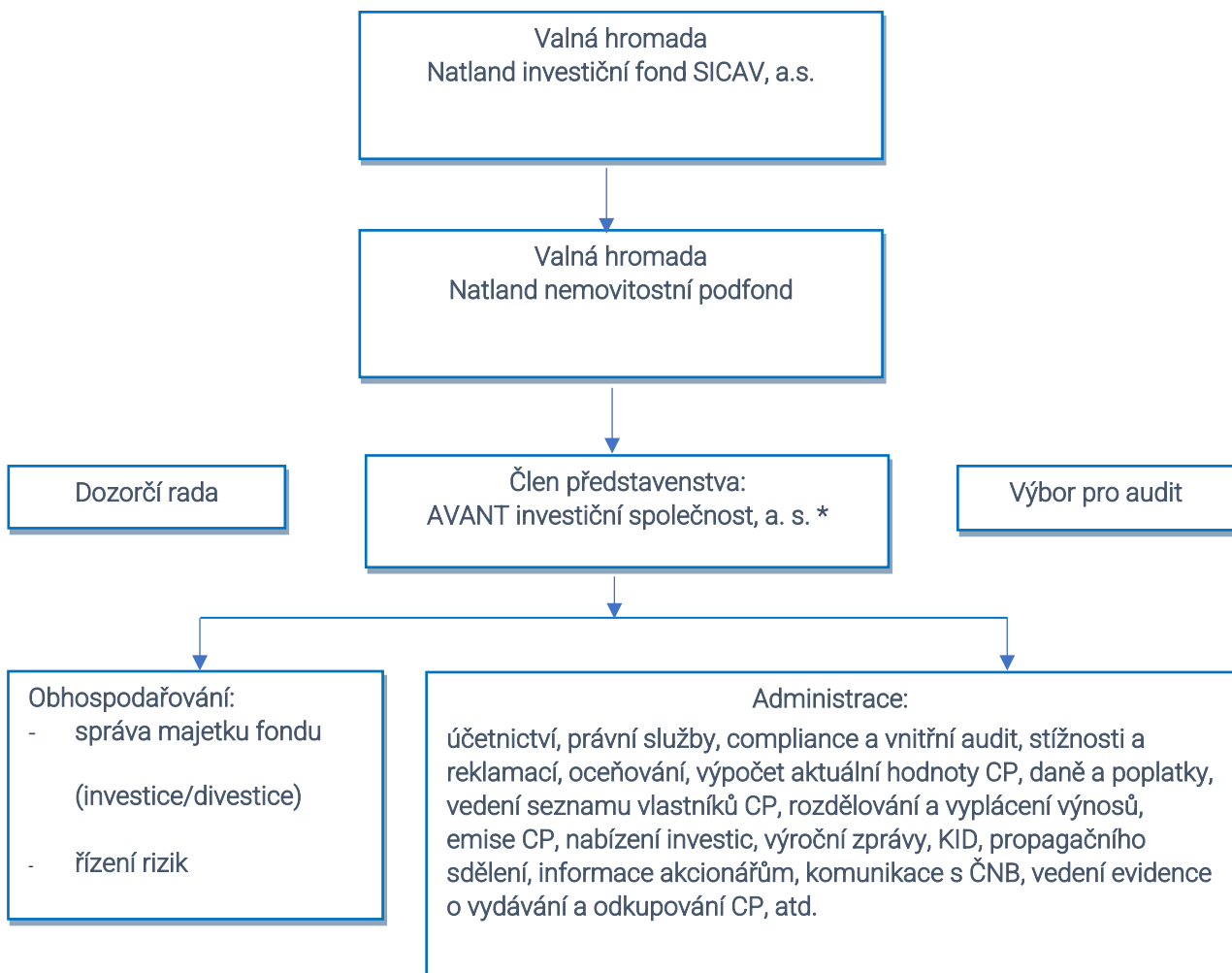
Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782

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

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 25.3.2024

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024.

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Podfondu k 30. červnu 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 30. června 2024. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

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

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní účetní závěrka Podfondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

3. Funkční a prezentační měna

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

4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity podfondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. Používané účetní metody

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

5.1. Finanční nástroje

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

| <i>v tis. Kč</i> | Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Ostatní závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|--|---|--|---------|
| K 30.06.2024 | | | | |
| Investice do majetkových účastí | - | 611 513 | - | 611 513 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy | - | 56 | - | 56 |
| Poskytnuté půjčky a úvěry | - | 478 757 | - | 478 757 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 19 742 | - | - | 19 742 |
| Emitované dluhopisy | - | 303 239 | - | 303 239 |
| Přijaté úvěry | - | 134 283 | - | 134 283 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | - | 15 641 | - | 15 641 |

| <i>v tis. Kč</i> | Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva | Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě | Ostatní závazky v naběhlé hodnotě | Celkem |
|--|--|---|--|---------|
| K 31.12.2023 | | | | |
| Investice do majetkových účastí | - | 485 690 | - | 485 690 |
| Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy | - | 56 | - | 56 |
| Poskytnuté půjčky a úvěry | - | 558 359 | - | 558 359 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 12 244 | - | - | 12 244 |
| Emitované dluhopisy | - | 446 721 | - | 446 721 |
| Obchodní a ostatní závazky a zálohy | - | 3 046 | - | 3 046 |

5.1.1. Hierarchie reálných hodnot

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 30.06.2024:

| <i>v tis. Kč</i> | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Aktiva: | | | |
| Investice do dceřiných společností | - | - | 460 875 |
| Poskytnuté úvěry | - | - | 478 757 |
| Opce na majetkové podíly | - | - | 150 638 |
| Ostatní finanční aktiva | - | - | 56 |
| Závazky: | | | |
| Emitované dluhopisy | - | - | 303 239 |
| Přijaté úvěry | - | - | 134 283 |
| Ostatní finanční závazky | - | - | 15 641 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2023:

| v tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Aktiva: | | | |
| Investice do dceřiných společností | - | - | 335 052 |
| Poskytnuté úvěry | - | - | 558 359 |
| Opce na majetkové podíly | - | - | 150 638 |
| Ostatní finanční aktiva | - | - | 56 |
| Závazky: | | | |
| Emitované dluhopisy | - | - | 446 721 |
| Ostatní finanční závazky | - | - | 3 046 |

6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

6.1. Podfond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

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

Exit strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

6.2. Struktura účetních výkazů

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

6.3. Ukazatel zisku na akcii

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

7. Fond ve smyslu ZISIF

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

Zásoby

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

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

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

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

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

Porovnávací metoda

Srovnávací metoda se nejvíce využívá k ocenění nemovitostí v případě, kdy došlo na daném trhu k prodeji podobných nemovitostí, nebo jsou podobné nemovitosti na tomto trhu k prodeji nabízené. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Reziduální metoda

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

Dohad na nevydané/odkoupené akcie

Administrátor v únoru 2024 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 250 tis. Kč a červnu 15 203 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

Administrátor v červnu upsal Prioritní investiční akcie v hodnotě 250 tis. Kč. K emisi akcií dojde po rozvahovém dni.

K 30. 06. 2024 Podfond 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 zvyšuje hodnotu fondového kapitálu, který je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi nebo naopak, aby nebyl přiřazen investorům s odkoupenými akciemi.

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

| <i>V celých jednotkách</i> | 30/6/2024 | 31/12/2023 |
|---|-----------|------------|
| Storno vytvořené dohadné položky v min. účetním období | 4 | -1 119 |
| Vytvořená dohadná položka k nevydaným investičním akciím | 0 | 0 |
| Vytvořená dohadná položky k odkoupeným investičním akciím | 6 | 4 |
| Celkem | 6 | 4 |

8. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Informace o segmentech k 30.06.2024 je možné analyzovat takto:

| <i>v tis. Kč</i> | Zásoby | Majetkové účasti | Ostatní | Celkem |
|---|---------------|------------------|-------------|---------------|
| Ostatní služby | -534 | -17 879 | - | -18 413 |
| Finanční výnosy | - | 14 344 | - | 14 344 |
| Finanční náklady | - | -21 339 | - | -21 339 |
| Ostatní náklady | -13 588 | - | -405 | -13 993 |
| Ztráty ze snížení hodnoty aktiv | 11 467 | - | - | 11 467 |
| Tvorba rezerv | - | - | 1 113 | 1 113 |
| Výnosy z podílů na zisku | - | 97 000 | - | 97 000 |
| Změna reálné hodnoty finančních nástrojů | - | - | -1 081 | -1 081 |
| Zisk před zdaněním | -2 655 | 72 126 | -373 | 69 098 |
| Daň ze zisku | - | -1 025 | - | -1 025 |
| Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup | -2 655 | 71 101 | -373 | 68 073 |
| | | | | |
| Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok | - | - | - | - |
| | | | | |
| Celkový úplný výsledek za rok | - | - | - | - |

9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

9.1. Finanční investice

K 30.06.2024

| Společnost | IČO | Země působení | Podíl | Reálná hodnota | Požizovací hodnota | Přecenění |
|-------------------------------|------------|---------------|----------|----------------|--------------------|----------------|
| VILMOT s.r.o. | 274 45 470 | ČR | 100 % | 2 906 | 3 200 | -294 |
| ClubHouse, a.s. | 278 87 847 | ČR | 100 % | 41 664 | 17 646 | 24 018 |
| ClubHouse Phase II, a.s. | 284 10 173 | ČR | 100 % | 49 083 | 3 200 | 45 883 |
| Lipenecký statek a.s. | 025 72 486 | ČR | 100 % | 31 398 | 64 500 | -33 102 |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | 045 55 791 | ČR | 50 % | 15 686 | 31 515 | -15 829 |
| BP Veleslavín, a. s. | 273 93 283 | ČR | 100 % | 62 339 | 9 000 | 53 339 |
| Harfa, s. r. o. | 250 60 341 | ČR | 100 % | 119 641 | 40 968 | 78 673 |
| PALIVA JS, s.r.o. | 263 80 811 | ČR | 100 % | 12 335 | 0 | 12 335 |
| Project Company Alfa, a. s. | 264 84 773 | ČR | Opce | 150 638 | 50 000 | 100 638 |
| BOCH Investment s.r.o. | 068 27 225 | ČR | 100 % | 125 822 | 125 822 | 0 |
| CELKEM | - | - | - | 611 512 | 345 851 | 265 661 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

K 31.12.2023

| Společnost | IČO | Země působení | Podíl | Reálná hodnota | Požizovací hodnota | Přecenění |
|-------------------------------|------------|---------------|-------|----------------|--------------------|----------------|
| VILMOT s.r.o. | 274 45 470 | ČR | 100 % | 2 906 | 3 200 | -294 |
| ClubHouse, a.s. | 278 87 847 | ČR | 100 % | 41 664 | 17 646 | 24 018 |
| ClubHouse Phase II, a.s. | 284 10 173 | ČR | 100 % | 49 089 | 3 200 | 45 889 |
| Lipenecký statek a.s. | 025 72 486 | ČR | 100 % | 31 398 | 64 500 | -33 102 |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | 045 55 791 | ČR | 50 % | 15 686 | 31 515 | -15 829 |
| BP Veleslavín, a. s. | 273 93 283 | ČR | 100 % | 62 339 | 9 000 | 53 339 |
| Harfa, s. r. o. | 250 60 341 | ČR | 100 % | 119 641 | 40 000 | 78 673 |
| PALIVA JS, s.r.o. | 263 80 811 | ČR | 100 % | 12 335 | 0 | 12 335 |
| Project Company Alfa, a. s. | 264 84 773 | ČR | Opce | 150 638 | 50 000 | 100 638 |
| CELKEM | - | - | - | 485 690 | 219 061 | 265 661 |

Finanční investice byly k 31. 12. 2023 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného administrátorem. Reálná hodnota finančních investic byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, která nejlépe odpovídá aktivům společností a předmětu jejich činností. Finanční investice budou znovu oceněny k 31.12.2024.

Podfond ve sledovaném období nadále drží opci na nákup 100% podílu ve společnosti Project Company Alfa, a. s., neboť Podfond má zájem nabýt 100 % akcií emitovaných společností Project Company Alfa, a.s. a realizovat developerský projekt. První část kupní ceny tvoří nevratný opční poplatek, jako odměna za exklusivní právo Podfonde nabýt akcie a realizovat developerský projekt. Doplátek kupní ceny je Podfond povinen uhradit po vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 5 let od podpisu smlouvy, což nastane dne 29. 11. 2031.

Dne 12. února 2024 podfond nabyl 100% podíl ve společnosti BOCH Investment s.r.o. Na tento podíl je zřízeno zástavní právo TRINITY BANK a.s. do 31. 08. 2038.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|---|----------------|----------------|
| Počáteční stav | 485 690 | 564 833 |
| Nákup finanční aktiv | 125 822 | 968 |
| Prodej finančních aktiv | - | - |
| Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty | - | -86 305 |
| Konečný stav | 611 512 | 479 496 |

9.2. Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou vykázány jako finanční aktiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášejí pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotu.

Dlouhodobé

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 387 454 | 362 701 |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám | - | - |
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám – reklasifikace reálné hodnoty | -10 704 | -17 815 |
| Celkem | 376 750 | 344 886 |
| Z toho: jistina | 353 115 | 322 716 |
| naběhlé úroky | 34 339 | 39 985 |
| reklasifikace reálné hodnoty | -10 704 | -17 815 |

Krátkodobé

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|----------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 102 007 | 213 473 |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám | - | - |
| Celkem | 102 007 | 213 473 |
| Z toho: jistina | 64 572 | 173 860 |
| naběhlé úroky | 37 435 | 39 613 |
| reklasifikace reálné hodnoty | - | - |

9.3. Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---------------------------|------------|------------|
| Brutto hodnota zásob | 36 643 | 39 238 |
| Opravná položka k zásobám | -3 360 | -14 827 |
| Netto hodnota zásob | 33 283 | 24 411 |

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Pozemky | 5 400 | 4 247 |
| Nemovitosti ve výstavbě | 27 489 | 19 770 |
| Ostatní nemovitosti | 394 | 394 |
| Zásoby celkem | 33 283 | 24 411 |

9.4. Obchodní a jiné pohledávky

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Poskytnuté zálohy | 56 | 56 |
| Pohledávky za státem | 613 | 545 |
| Obchodní a jiné pohledávky celkem | 669 | 601 |

Poskytnuté zálohy představují poskytnuté zálohy dodavatelům ve výši 56 tis. Kč. Pohledávky za státem k 30.6.2024 jsou tvořeny nadměrnými odpočty DPH ve výši 613 tis. Kč.

9.5. Náklady příštích období

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Náklady a příjmy příštích období | 482 | 223 |
| Náklady a příjmy příštích období celkem | 482 | 223 |

Náklady příštích období představují především náklady na hosting internetové domény a odměnu za umístění dluhopisů apod. Příjmy příštích období představují snížení fakturované částky z titulu variabilní odměny z PIA akcií.

9.6. Peníze

Podfond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Podfondem. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30.06.2024 činí 19 742 tis. Kč (31.12.2023: 12 244 tis. Kč).

9.7. Přijaté půjčky

Přijaté úvěry jsou vykázány jako finanční pasiva zejména dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku, což představuje jejich reálnou hodnotu.

Dlouhodobé

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|----------------|------------|
| Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran | 125 000 | - |
| Úvěry a půjčky přijaté od spřízněných stran – reklasifikace reálné hodnoty | 1 938 | - |
| Celkem | 126 938 | - |
| Z toho: jistina | 125 000 | - |
| naběhlé úroky | - | - |
| reklasifikace reálné hodnoty | 1 938 | - |

Krátkodobé

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------------|------------|
| Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám | 7 346 | - |
| Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám | - | - |
| Celkem | 7 346 | - |
| Z toho: jistina | - | - |
| naběhlé úroky | 7 346 | - |
| reklasifikace reálné hodnoty | - | - |

9.8. Obchodní a jiné závazky

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

Krátkodobými závazky jsou závazky splatné do 12 měsíců.

Krátkodobé

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|--|---------------|--------------|
| Dodavatelé | 14 513 | 2 582 |
| Zadržné | 129 | 258 |
| Dohadné účty pasivní | 256 | 30 |
| Závazky vůči akcionářům | 730 | 157 |
| Ostatní závazky | - | 19 |
| Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem | 15 628 | 3 046 |

Závazky k akcionářům představují k 30.6.2024 závazek z úpisu prioritních investičních akcií ve výši 250 tis. Kč a závazek vyplývající z odkupu prioritních investičních akcií ve výši 480 tis. Kč. Dohadné položky pasivní k 30.6.2024 jsou tvořeny dohadem na depozitáře 50 tis. Kč a ve výši 206 tis. Kč na odměny za zprostředkování a přípravu účetní závěrky IFRS administrátorovi Podfondu.

Závazky k akcionářům představovaly k 31.12.2023 závazek vyplývající z odkupu prioritních investičních akcií ve výši 157 tis. Kč. Dohadné účty pasivní k 31.12.2023 představovaly dohad na zpracování účetní závěrky IFRS ve výši 30 tis. Kč.

9.9. Emitované dluhopisy

V roce 2024 došlo k emisi dluhopisů v objemu 300 000 tis. Kč s možností navýšení až do výše 600 000 tis. Kč se splatností v roce 2029. Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,75 % p. a. splatný každý rok zpětně. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 21. května 2024. 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 21. květnu 2029.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů, který je vyplácen zpětně vždy k 21. květnu každého roku. 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 a Emisními podmínkami.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění zástavním právem druhého pořadí zřízeným ke všem zakladatelským akciím Společnosti a k 2 480 000 ks investičních výkonnostních akcií Podfondu.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003561748.

Ke dni 27. května 2024 došlo k jednorázovému uhrazení dříve vydaných dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643 s datem emise k 27. květnu 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 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.

| <i>v tis. Kč</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Emitované dluhopisy – jistina | 300 000 | 450 000 |
| Emitované dluhopisy – přecenění | 720 | 2 256 |
| Emitované dluhopisy – naběhlý úrok | 2 519 | -5 535 |
| Celkem | 303 239 | 446 721 |

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

| | | |
|---------------------------|---------|---------|
| z toho: | | |
| dlouhodobá část dluhopisů | 300 720 | - |
| krátkodobá část dluhopisů | 2 519 | 446 721 |

9.10. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořených rezerv a vytvoření nových rezerv na ocenění majetku Podfondu ve výši 90 tis. Kč (31.12.2023: 1 195 tis. Kč).

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

Administrátor v únoru 2024 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 250 tis. Kč a červnu 15 203 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

Administrátor v červnu upsal Prioritní investiční akcie v hodnotě 250 tis. Kč. K emisi akcií dojde po rozvahovém dni.

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

| <i>V celých jednotkách</i> | 30/06/2024 | 31/12/2023 |
|---|------------|------------|
| Hodnota investiční akcie PIA | 181,2218 | 175,4631 |
| Hodnota investiční akcie VIA | 236,9024 | 208,9080 |
| Počet investičních akcií PIA na začátku období | 692 355 | 1 409 563 |
| Počet emitovaných investičních akcií PIA v průběhu období | - | - |
| Počet odkoupených investičních akcií PIA v průběhu období | -47 631 | -717 208 |
| Počet investičních akcií PIA na konci období | 644 724 | 692 355 |
| Počet investičních akcií VIA na začátku období | 2 480 000 | 2 480 000 |
| Počet emitovaných investičních akcií VIA v průběhu období | - | - |
| Počet odkoupených investičních akcií VIA v průběhu období | - | - |
| Počet investičních akcií VIA na konci období | 2 480 000 | 2 480 000 |

10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku

10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Tržby z prodeje bytových jednotek | - | 258 |
| Náklady na prodané bytové jednotky | - | -5 721 |
| Celkem | - | -5 463 |

10.2. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 18 413 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Náklady na odměny statutárního auditu | 842 | 698 |
| z toho: | | |
| - náklady na povinný audit účetní závěrky | 391 | 698 |
| - náklady na jiné ověřovací služby | 451 | - |
| Právní a notářské služby | 838 | - |
| Odměna za výkon obhospodařování/administrace | 1 332 | 1 580 |
| Služby depozitáře | 300 | 300 |
| Náklady na umístění dluhopisů | 10 855 | - |
| Ostatní náklady | 204 | 846 |
| Poradenské a konzultační služby | 3 265 | 3 975 |
| Daně a poplatky | 144 | 72 |
| Opravy a údržba majetku | 31 | 28 |
| Propagace a reklama | - | 22 |
| Znalecké posudky | 602 | 472 |
| Celkem | 18 413 | 7 993 |

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

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

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

10.3. Finanční výnosy a náklady

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Finanční výnosy | 14 344 | 15 557 |
| Úrokové výnosy – spřízněné strany | 13 981 | 14 313 |
| Úrokové výnosy – třetí strany | 363 | 1 244 |
| Finanční náklady | -21 339 | -12 323 |
| Úrokové náklady – spřízené strany | -8 759 | -2 993 |
| Úrokové náklady – dluhopisy | -12 570 | -9 314 |
| Ostatní finanční náklady | -10 | -16 |
| Celkem | -6 995 | 3 234 |

Za sledované období podfond eviduje ostatní finanční náklady plynoucí z bankovní poplatků ve výši 10 tis. Kč. Úrokové výnosy – třetí strany zahrnují úroky z termínovaných vkladů v plné výši.

10.4. Ostatní výnosy a náklady

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Ostatní výnosy | - | 4 311 |
| Ostatní provozní výnosy | - | 4 311 |
| Ostatní náklady | -13 993 | -443 |
| Vyúčtování služeb | - | -2 |
| Dar | -11 552 | - |
| Pokuty a penále | - | -54 |
| Ostatní provozní náklady | -2 441 | -387 |
| Celkem | -13 993 | -3 868 |

Dar Podfondu ve sledovaném období ve výši 11 467 tis. Kč byl tvořen čističkou odpadních vod obci.

Ostatní provozní výnosy Podfondu ve srovnatelném období představují poplatek za předčasný odkup investičních akcií ve výši 4 311 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady Podfondu ve sledovaném období jsou tvořeny zejména náklady na vypořádací koeficient DPH ve výši 2 435 tis. a náklady na pojistné ve výši 6 tis. Kč. Ostatní provozní náklady Podfondu ve srovnatelném období představují především náklady na vypořádací koeficient DPH ve výši 375 tis. a náklady na pojistné ve výši 12 tis. Kč.

10.5. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv | 11 467 | 5 150 |
| Celkem | 11 467 | 5 150 |

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

10.6. Tvorba rezerv

Za sledované období byly rozpuštěny rezervy ve výši 1 113 tis. Kč (za srovnatelné období byly vytvořeny rezervy ve výši 1 360 tis. Kč).

10.7. Výnosy z podílů na zisku

Ve sledovaném období byly Podfondem vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 97 000 tis. Kč. Tyto dividendy plynuly v plné výši 97 000 tis. Kč ze společnosti Harfa s.r.o.

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

10.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Podfond 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:

| <i>v tis. Kč</i> | Finanční nástroj | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| VILMOT s.r.o. | majetková účast | - | -780 |
| ClubHouse, a.s. | majetková účast | - | -1 386 |
| ClubHouse Phase II, a.s. | majetková účast | - | -17 423 |
| Lipenecký statek a.s. | majetková účast | - | -6 185 |
| Rezidence Kubištova, s. r. o. | majetková účast | - | -853 |
| BP Veleslavín, a. s. | majetková účast | - | -2 178 |
| PALIVA JS, s.r.o. | majetková účast | - | -2 170 |
| Harfa, s. r. o. | majetková účast | - | -60 289 |
| Project Company Alfa, a. s. | opce | - | 4 959 |
| Poskytnuté úvěry | Krátkodobá a dlouhodobá aktiva | 7 111 | -3 191 |
| Přijaté úvěry | Dlouhodobé finanční závazky | -1 937 | - |
| Emitované dluhopisy | dluhový finanční závazek | -6 255 | -9 278 |
| Celkem | | -1 081 | -98 774 |

10.9. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Podfondem, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, jelikož Podfond splňuje definici základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na předpoklad, že Podfond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Splatná daň běžného roku

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Zisk před zdanění dle IFRS | 69 098 | -43 600 |
| Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem | -11 467 | 15 116 |
| Zisk před zdaněním dle CAS | 57 631 | -28 464 |
| Úprava daňového základu – částky zvyšující VH | 8 559 | 108 202 |
| Úprava daňového základu – částky snižující VH | 104 111 | 56 500 |
| Daňové odpisy | - | - |
| Daňový základ | -37 921 | 23 238 |
| Uplatněná daňová ztráta | - | - |
| Daňový základ po odečtu ztráty | - | 23 238 |
| Splatná daň z příjmů ve výši 5 % | - | 1 162 |
| Daň z příjmů | - | 1 162 |

Pohyby vedoucí k odložené dani

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|---|---------------|---------------|
| Snížení hodnoty zásob – opravná položka | -3 360 | -15 116 |
| Přecenění pohledávek | -10 704 | -21 897 |
| Přecenění závazků | 1 938 | - |
| Základ pro výpočet odložené daně | -12 126 | -34 852 |
| Odložená daň 5 % | -606 | -1 743 |
| Celkem odložená daň | -606 | -1 743 |
| Zůstatek odložené daně z minulého roku | -1 631 | -1 649 |
| Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku | 1 025 | 94 |

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

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

| <i>v tis. Kč</i> | 1/2024-6/2024 | 1/2023-6/2023 |
|--|---------------|---------------|
| Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů | - | - |
| Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce | 1 025 | 94 |
| Celkem | 1 025 | 94 |

11. Transakce se spřízněnými osobami

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

| Spojená osoba | Pohledávky k 30/06/2024 v tis. Kč | Závazky k 30/06/2024 v tis. Kč | Vztah k emitentovi | Popis transakce | Hodnota transakce |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|--|---|
| Natland Management, s.r.o. | - | - | sesterský podnik účetní jednotky | Transakce z obchodních vztahů | Transakce z obchodních vztahů za sledované období ve výši 3 974 850 Kč |
| BOCH Investment s.r.o. | 51 426 | - | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o převodu podílu 12.02.2024 | BOCH Investment s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 49.430.616,79 Kč |
| BOCH Investment s.r.o. | 4 571 | - | dceřiný podnik účetní jednotky | Smlouva o úvěru ze dne 15.02.2024 | BOCH Investment s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.000.000 Kč |
| <u>TRAS otevřený podílový fond</u> | - | <u>132 346</u> | <u>sesterský podnik účetní jednotky</u> | <u>Smlouva o úvěru ze dne 07.02.2024</u> | <u>TRAS otevřený podílový fond jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 200.000.000 Kč</u> |

12. Odměny klíčového vedení

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

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

13. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

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

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

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jímž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

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

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

13.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

| Typ expozice | Typ rizika | Protistrana | Hodnota | Koncentrace |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------|-----------------|
| Běžné účty | kreditní | Raiffeisenbank a.s. | 18 420 | 1,6 % |
| Běžné účty | kreditní | Česká spořitelna, a.s. | 1320 | 0,10 % |
| Běžné účty | kreditní | Pokladna | 2 | 0,00 % |
| Běžné účty | | Celkem | 19 742 | 1,70 % |
| Obchodní podíly | tržní | VILMOT s.r.o. | 2 906 | 0,30 % |
| Obchodní podíly | tržní | ClubHouse, a.s. | 41 664 | 3,60 % |
| Obchodní podíly | tržní | ClubHouse Phase II, a.s. | 49 083 | 4,30 % |
| Obchodní podíly | tržní | Lipenecký statek a.s. | 31 398 | 2,70 % |
| Obchodní podíly | tržní | Rezidence Kubištova, s. r. o. | 15 686 | 1,40 % |
| Obchodní podíly | tržní | BP Veleslavín, a. s. | 62 339 | 5,40 % |
| Obchodní podíly | tržní | Harfa, s. r. o. | 119 642 | 10,40 % |
| Obchodní podíly | tržní | PALIVA JS, s.r.o. | 12 335 | 1,10 % |
| Obchodní podíly | tržní | Project Company Alfa, a. s. | 150 638 | 13,20 % |
| Obchodní podíly | tržní | BOCH Investment s.r.o. | 125 822 | 11,00 % |
| Obchodní podíly | | Celkem | 611 513 | 53,40 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | BOCH Investment s.r.o. | 55 997 | 4,90 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | BP Veleslavín, a.s. | 21 538 | 1,90 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | ClubHouse Phase II, a.s. | 27 739 | 2,40 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | ClubHouse, a.s. | 43 548 | 3,80 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Natland Group SE | 54 237 | 4,70 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | PALIVA JS, s.r.o. | 32 371 | 2,80 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | Rezidence Kubištova s.r.o. | 46 977 | 4,10 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | TISOVERA, s.r.o. | 107 404 | 9,40 % |
| Úvěry | kreditní, úrokové | VILMOT s.r.o. | 88 946 | 7,80 % |
| Úvěry | | Celkem | 478 757 | 41,80 % |
| Nemovitosti | tržní | - | 33 283 | 2,90 % |
| Obchodní a jiné pohledávky | kreditní | - | 669 | 0,10 % |
| Ostatní | kreditní | - | 1 088 | 0,10 % |
| Celkový součet | | | 1 145 052 | 100,00 % |

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

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

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

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

Analýza citlivosti

| tis. Kč | Hodnota * parametr | Ztráta | Vlastní kapitál/ČAI |
|-------------------------------|-----------------------|--------|---------------------|
| riziko ceny obchodních podílů | 611 513 * 15 % | 91 727 | - |
| riziko ceny nemovitostí | 33 283 * 15 % | 4 992 | - |
| úrokové riziko úvěrů | 478 757 * 1 % | 4 788 | - |

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

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

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

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

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

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

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

| tis. Kč | Vážený průměr efektivní úrokové sazby | Do 1 roku | Nad 1 až 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------|-----------|----------------|
| Závazky z dluhových cenných papírů | 7 | 2 519 | 300 720 | 0 | 303 239 |
| Přijaté úvěry | 15 | 0 | 134 283 | 0 | 134 283 |
| Ostatní pasiva | 0 | 15 641 | 0 | 0 | 15 641 |
| Celkem k 30. červnu | | 18 160 | 435 003 | 0 | 453 163 |

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

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

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

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

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

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

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| tis. Kč | Úvěry | Pohledávky | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|----------------------------|----------------|------------|---------------|--------------|----------------|
| Standardní | 478 757 | 669 | 19 742 | 1 088 | 500 256 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem k 30. červnu | 478 757 | 669 | 19 742 | 1 088 | 500 256 |

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

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

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

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

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Pohledávky za bankami | 19 742 | 19 742 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 478 757 | 478 757 |
| Účasti | 611 513 | 611 513 |
| Ostatní aktiva | 56 | 56 |
| Celkem k 30. červnu | 1 110 068 | 1 110 068 |

Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Podfondu k 30.6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| tis. Kč | v CZK | Celkem |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Závazky z dluhových cenných papírů | 303 239 | 303 239 |
| Přijaté úvěry | 134 283 | 134 283 |
| Ostatní pasiva | 15 641 | 15 641 |
| Celkem k 30. červnu | 453 163 | 453 163 |

Expozice Podfondu na měnové riziko je nulová.

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

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

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

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

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

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

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

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podfond není účastníkem soudních sporů.

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

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat

podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

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

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

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

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

13.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;

- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

14. Reálná hodnota

Žádná finanční aktiva a závazky Fondu nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze, zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Oceňovací modely se používají především k ocenění nekótovaného vlastního kapitálu, pohledávek a jiných dluhových nástrojů, které nebyly v průběhu finančního roku obchodovány na aktivním trhu. Některé vstupy do těchto modelů nemusí být na trhu pozorovatelné, a proto se odhadují na základě předpokladů.

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Fond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2024.

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkový zůstatek |
|--|----------|----------|-----------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 1 090 270 | 1 090 270 |
| <i>Poskytnuté půjčky</i> | - | - | 478 757 | 478 757 |
| <i>Majetkové účasti</i> | - | - | 460 875 | 460 875 |
| <i>Opce na majetkové účasti</i> | - | - | 150 638 | 150 638 |
| Finanční aktiva | - | - | 1 090 270 | 1 090 270 |
| Závazky | | | | |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 453 151 | 453 151 |
| <i>Přijaté půjčky</i> | - | - | 134 284 | 134 284 |
| <i>Emitované dluhopisy</i> | - | - | 303 239 | 303 239 |
| <i>Obchodní a jiné závazky</i> | - | - | 15 628 | 15 628 |
| Finanční závazky | - | - | 453 151 | 453 151 |

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2023.

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkový zůstatek |
|--|----------|----------|-----------|------------------|
| Aktiva | | | | |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 1 044 049 | 1 044 049 |
| <i>Poskytnuté půjčky</i> | - | - | 558 359 | 558 359 |
| <i>Majetkové účasti</i> | - | - | 335 052 | 335 052 |
| <i>Opce na majetkové účasti</i> | - | - | 150 638 | 150 638 |
| Finanční aktiva | - | - | 1 044 049 | 1 044 049 |
| Závazky | | | | |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 449 767 | 449 767 |
| <i>Emitované dluhopisy</i> | - | - | 446 721 | 446 721 |
| <i>Obchodní závazky a jiné závazky</i> | - | - | 3 046 | 3 046 |
| Finanční závazky | - | - | 449 767 | 449 767 |

Investice Fondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Fondu a pohledávky z poskytnutých půjček a podřízených úvěrů. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tyto cenné papíry k dispozici, použil Fond k odvození reálné hodnoty oceňovací metodu.

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem nebo interním oceněním administrátorem Fondu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech a statutu Fondu.

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota | Oceňovací technika | Použité vstupy |
|--------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Aktiva | | | |
| Poskytnuté půjčky | 478 757 | DCF Model | ARAD |
| Majetkové účasti | 460 875 | substanční metoda | Finanční výkazy, tržní data |
| Opce na majetkové účasti | 150 638 | substanční metoda | Finanční výkazy, tržní data |
| Pasiva | | | |
| Přijaté půjčky | 134 284 | DCF Model | ARAD |
| Emitované dluhopisy | 303 239 | DCF Model | Pribor, IRS CZ, |
| Obchodní a jiné závazky | 15 628 | DCF Model | Tržní data, IRS CZ |

Poskytnuté a přijaté úvěry jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,98 %.

Emitované dluhopisy jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby je složena z tržního rizika v podobě Priboru a IRS CZK, případně Euriboru a IRS EUR a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 7,85 %.

Majetkové účasti jsou oceněny pomocí metody substanční.

Ocenění majetkových účastí

substančním způsobem

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě

Ocenění poskytnutých půjček

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

Ocenění přijatých půjček

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále

Natland nemovitostní podfond

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

Následující tabulka zobrazuje rekonziliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3.

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 2024 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1.2024 | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Nákupy/ Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 30.6.2024 |
|--------------------------|---------------------------|--|----------------|----------|----------|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | |
| Poskytnuté půjčky | 558 359 | 7 111 | 81 515 | - | - | -168 228 | - | 478 757 |
| Majetkové účasti | 335 052 | - | 125 823 | - | - | - | - | 460 875 |
| Opce na majetkové účasti | 150 638 | - | - | - | - | - | - | 150 638 |
| Celkem aktiva | 1 044 049 | 7 111 | 207 338 | - | - | -168 228 | - | 1 090 270 |
| Závazky | | | | | | | | |
| Přijaté půjčky | - | 1 938 | 132 346 | - | - | - | - | 134 284 |
| Emitované dluhopisy | 446 721 | 6 255 | 312 570 | - | - | -462 307 | - | 303 239 |
| Obchodní a jiné závazky | 3 046 | - | 158 860 | - | - | -146 278 | - | 15 628 |
| Celkem závazky | 449 767 | 8 193 | 603 776 | - | - | -608 585 | - | 453 151 |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

| tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1.2023 | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Nákupy/ Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 31.12.2023 |
|--------------------------|---------------------------|--|----------------|----------|----------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | |
| Poskytnuté půjčky | 594 807 | 747 | 2 903 | - | - | -40 098 | - | 558 359 |
| Majetkové účasti | 255 428 | -40 017 | 119 641 | - | - | - | - | 335 052 |
| Opce na majetkové účasti | 309 405 | -40 094 | - | - | - | -118 673 | - | 150 638 |
| Celkem aktiva | 1 159 640 | -79 364 | 122 544 | - | - | -158 771 | - | 1 044 049 |
| Závazky | | | | | | | | |
| Emitované dluhopisy | 435 906 | -7 536 | 42 966 | - | - | -24 615 | - | 446 721 |
| Obchodní a jiné závazky | 4 925 | - | 112 819 | - | - | -114 698 | - | 3 046 |
| Celkem závazky | 440 832 | -7 536 | 155 785 | - | - | -139 313 | - | 449 767 |

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby.

Během roku 2024 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Za sledované období nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty.

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

Válečný konflikt na Ukrajině

Natland nemovitostní podfond

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

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

V Praze dne 30.09.2024

Podpis statutárního zástupce:



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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Ani v průběhu aktuálního účetního období nebude na Fondu jako takovém probíhat žádná činnost.

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

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

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

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

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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký
Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 30. 9. 2024

Podpis:

