



Opravná výroční zpráva fondu

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

za účetní období od 1. 1. 2018 do 30. 9. 2018

V Praze 16. 12. 2019

Oprava a doplnění Výroční zprávy Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za účetní období od 1. 1. 2018 do 30. 9. 2018

Statutární ředitel společnosti Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Emitent“) informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy Fondu za účetní období od 1. 1. 2018 do 30. 9. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti a související podmínky práva na odkup byly popsány v příloze, v účetní závěrce byly závazky z odkupu akcií popsány jako mimobilanční závazky. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že výkonnostní i prioritní akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

1. nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a
2. případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.20 Statutu Fondu) a není tedy automatická,

Fond se proto domníval, že investiční (jak výkonnostní tak prioritní) akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce.

Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách:

Strana	Kapitola	Popis
1, 2, 6, 8-10, 11, 18, 48, 50- 54, 56- 57, 87	Změna názvu na: Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Změny obchodní firmy fondu zanesená do obch. rejstříku od 2.4.2019.
2	Doplnění: Objasnění důvodu vydání opravné zprávy emitenta	Změny vykazování investičních akcií s právem na odkup a doplnění a opravy věcných nepřesností.
17	Oprava: Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby	Oprava prohlášení, jež se vztahovalo k pololetní

	investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném účetním období, jež odráží finanční výkazy.	zprávě.
18	Oprava názvu tabulky Původní: Fondový kapitál emitenta Nový: Fondový kapitál emitenta ve smyslu znění zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech	Změny vykazování investičních akcií s právem na odkup na závazek emitenta.
27	Oprava: 17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti deponenta, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP a § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT) Účtovaná odměna Auditora	Původní Výroční zpráva nesplňovala požadavek stanovený v § 118 odst. 4 písm. k) ZPKT. Výroční zpráva byla opravena a doplněna o účetní odměnu auditora.
19	Doplnění: 19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013	Původní Výroční zpráva neobsahuje úplné informace o počtu akcií představujících podíl na Emitentovi, které jsou ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí, jak je požadováno dle § 118 odst. 4 písm. g) ZPKT. Výroční zpráva byla doplněna o tuto informaci.
31	Doplnění: 19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT a Nařízení 231/2013	Doplnění dividendové politiky Emitenta
32	Oprava názvu kapitoly: Původní: Zdroje kapitálu Nový: Zdroje financování	Změny vykazování investičních akcií s právem na odkup na závazek emitenta.
50-51	Oprava Výkazu o finanční pozici – původní položky „Investičního vlastního kapitálu“ re-klasifikovány na „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ – vykazovaná jako ostatní závazek	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
50-51	Oprava Výkazu o finanční pozici – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
51	Doplňen komentář popisující re-klasifikaci/opravu položek přináležejících do kategorie „Vlastní kapitál“ na položku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
52	Oprava Výkazu o úplném výsledku – položka „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
52	Oprava Výkazu o úplném výsledku – položka „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
52	Doplňen komentář popisující vliv re-klasifikace/opravy položek přináležejících do kategorie „Vlastní kapitál“ na položku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ na položky výkazu o úplném výsledku	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
53	Oprava Výkazu o peněžních tocích – oprava hodnot položky „Zisk za období“: Původní hodnota r. 2018 97 823 tis. Kč, nová hodnota 0. Původní hodnota r. 2017 9 070 tis. Kč, nová hodnota 0.	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu

53	Oprava Výkazu o peněžních tocích – vložena položka „Změna hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup“. hodnota r. 2018 97 823 tis. Kč hodnota r. 2017 9 070 tis. Kč	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
54	Doplněn Výkaz změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
54	Doplněn komentář k Výkazu změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup a jeho vliv na výkaz změn vlastního kapitálu	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
55	Oprava Výkazu změn vlastního kapitálu v důsledku doplnění Výkazu změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
55	Doplněn komentář k Výkazu změn vlastního kapitálu v důsledku doplnění Výkazu změn čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
67	Bod 4.1 – Oprava terminologie používané v odstavci Původní: Vlastní kapitál Nová: Kapitálově	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69	Bod 4.5.1 – Změna nadpisu: Původní: Vlastní kapitál/Fondový kapitál Nový: Vlastní kapitál	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69	Bod 3.5.1 – Zrušen odstavec: „Vlastní kapitál investiční je tvořen fondem investičních akcií výnosových a investičních akcií prioritních, dále nerozdělenými hospodářskými výsledky a oceňovacími rozdíly z přecenění majetku vlivem fúze. A dále opravy minulých let – chybná aplikace odložené daně z přecenění.“	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
69	Doplněn bod 4.5.2 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
70-71	Bod 4.7 – Oprava terminologie použita v odstavci: Původní: Vlastní kapitál Nový: ČAI	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
74	Tabulka Zásoby – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
74	Tabulka Obchodní a jiné pohledávky – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
74	Tabulka Náklady a příjmy příštích období – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
75	Tabulka Obchodní a jiné závazky – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
75	Tabulka Odložené výnosy a ostatní dlouhodobé závazky – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
76	Tabulka Výnosy a výdaje příštích období – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
76	Tabulka Úvěry a zápůjčky – doplnění sloupce 1.1.2017 – retrospektivní oprava chyby	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu

76	Bod 7.9 – Opraven nadpis: Původní: Vložený kapitál a nerozdělené zisky Nový: Vložený kapitál, nerozdělené zisky a změna aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
76-77	Bod 7.9 – Rozdělení odstavce „Vložený kapitál“ na body 7.9.1 Vložený kapitál a 7.9.3 Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
81	Bod 8 – Opraven nadpis: Původní: Zisk na akciích Nový: Změna čistých aktiv investorů, nebo změna „ČAI“ na akciích	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
81-82	Bod 8 – Oprava terminologie použitá v odstavci: Původní: Fondový kapitál Nová: ČAI	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
82	Bod 9 – Opraven nadpis: Původní: Řízení kapitálu Nový: Řízení zdrojů financování	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
82	Bod 8 – Opravena terminologie použitá v odstavci: Původní: Vlastní kapitál Nová: ČAI	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
83	Tabulka poměrů – Opraven nadpis: Původní: Poměr vlastních a cizích zdrojů Nová: Poměr ČAI a jiných zdrojů	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
88	Vložen bod 14 Změny účetních metod a opravy chyb minulých let	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu
88	Bod 15 Události po rozvahovém dni – Doplnění informace o významných událostech mezi vydáním původní a opravné výroční zprávy	Doplnění prohlášení
88-89	Doplnění bodu 16 Schválení účetní závěrky – Informace statutárního ředitele k opravě Výroční zprávy	Chybné oddělení majetku a dluhů z inv. činnosti fondu

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

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 30. září 2018¹⁾

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Peníze	6.6	153	153	62 029
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		153	153	62 029
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem				
		153	153	62 029
Dlouhodobá aktiva				
Finanční investice		300	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		300	0	0
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	6.3	427 370	468 375	665 975
Obchodní a jiné pohledávky	6.4	361	3 112	2 864
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	-	777
Náklady příštích období	6.5	74	50	427
Peníze	6.6	370 447	287 954	221 625
Krátkodobá aktiva celkem		798 252	759 491	891 668
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		798 552	759 491	891 668
AKTIVA celkem		798 705	759 644	953 697
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Vložený kapitál	6.10	124	124	62 000
Nerozdělené výsledky	6.10	29	29	29
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		153	153	62 029
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem				
		153	153	62 029
Vlastní kapitál – investiční		416 168	348 360	314 017
Oprava		-416 168²⁾	-348 360²⁾	-314 017²⁾
Vlastní kapitál – investiční po opravě		0²⁾	0²⁾	0²⁾
Dlouhodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	6.7	24 446	-	-
Úvěry a výpůjčky	6.9	174 380	213 497	376 611
Odložený daňový závazek	6.17	6 720	6 642	40

Ostatní dlouhodobé závazky	6.7	2 463	38 235	38 359
Dlouhodobé závazky celkem		208 009	258 374	415 010
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	6.7	145 566	146 559	161 626
Závazky za akcionáře	6.7	25 357	-	-
Závazky z titulu splatné daně		2 190	2 775	-
Výnosy a výdaje příštích období	6.8	1 262	3 424	1 015
Krátkodobé závazky celkem		174 375	152 758	162 641
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		382 384	411 131	577 651
<i>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup</i>		<i>416 168²⁾</i>	<i>348 360²⁾</i>	<i>314 017²⁾</i>
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		798 552²⁾	759 491²⁾	891 668²⁾
Vlastní kapitál a závazky celkem		798 705	759 644	953 697

1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

2) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál investiční celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál investiční celkem byla snížena o 416 168 tis. Kč k 30. 09. 2018, 348 360 tis. Kč k 31. 12. 2017 a 314 017 tis. Kč k 1. 1. 2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

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

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

k 30. září 2018¹⁾

(v tisících Kč)

	Poznámky	1-9/2018	2017
Tržby z prodeje bytových jednotek	6.11	329 884	473 439
Ostatní výnosy	6.15	465	1 917
Náklady na prodané bytové jednotky	6.11	-209 890	-342 820
Změna reálné hodnoty zásob	6.11	1 280	-82 300
Ostatní služby	6.12	-9 341	-14 872
Osobní náklady na zaměstnance	6.12	-44	-16
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-	127
Finanční náklady	6.13	-7 918	-18 621
Ostatní náklady	6.14	-1 458	-1 187
Zisk před zdaněním		102 978	15 667
Daň ze zisku ³⁾	6.17	-5 155	- 2 482
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup		97 823	13 184
Ostatní úplný výsledek			
Dopad odložené daně z přecenění majetku	6.17	-14	-19
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-14	-19
Celkový úplný výsledek za rok		97 809	13 166
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění</i>		<i>97 809²⁾</i>	<i>13 166²⁾</i>
<i>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</i>		<i>0²⁾</i>	<i>0²⁾</i>
Zisk na akciích			
Akcie PIA		30,6387	4,6436
Akcie VIA		31,8004	4,1579

Vykázání změny čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění na akciích je podrobněji popsáno v bodu 8 přílohy k účetní závěrce. Hospodářský výsledek byl jak v roce 2018, tak v roce 2017, dosažen pouze investiční činností

1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

2) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30.09.2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Zisk (ztráta) za období“, ve které je vykázán zisk týkající se investiční části, byla dále pro srozumitelnější vykázání rozdělena na dva řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

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

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

k 30. září 2018¹⁾

(v tisících Kč)

	Poznámka	1-9/2018	2017
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		97 823	9 070
Oprava		-97 823	-9 070
Zisk za období po opravě		0	0
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		97 823	9 070
Daňový náklad	6.17	5 091	6 597
Úrokové náklady	6.13	6 503	15 216
Změny z přecenění		-1 280	-19
Tvorba opravných položek		-	127
		108 201	30 990
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	6.4	2 726	779
Změna stavu zásob	6.3	37 194	197 600
Změna stavu obchodních a jiných závazků	6.7	9 502	-16 412
		157 622	212 957
Zaplacené daně ze zisku		790	-175
Čisté peníze z provozních činností		158 412	212 782
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	6.2	-300	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-300	-
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Snížení základního kapitálu		-	-61 876
Emise investičních akcií		-	61 876
Výplata podílu na zisku	6.10	-30 000	-30 000
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	6.9	-42 309	-157 046
Zaplacené úroky	6.13	-3 310	-21 283
Čisté peníze použité ve financování		-75 919	-208 329
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		82 492	4 453
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		288 107	283 654
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	6.6	370 600	288 107

¹⁾ Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
 ODKUP¹⁾**

k 30. září 2018 ²⁾

(v tisících Kč)

	<i>Poznámka</i>	30/9/2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu		348 360	314 017	256 357
<i>Opravy minulých let</i>		0	-10 700	9 867
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 1. lednu po opravách		348 360	303 317	266 224
<i>Příjem z vydaných investičních akcií</i>		0	61 876	-
<i>Splacení investičních akcií</i>		0	0	-
<i>Výplata podílu na zisku</i>		-30 000	-30 000	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		-30 000	31 876	0
<i>Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění</i>		97 808	13 167	47 793
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k 30. září		416 168	348 360	314 017

¹⁾ Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykazání investičních akcií.

Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

²⁾ Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

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

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) ¹⁾k 30. září 2018 ²⁾

(v tisících Kč)

Před opravou

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2016	62 000	60 595	-14 032	180 679	29 144	318 386
Změny v roce 2016						
Rozdělení zisku 2015				29 144	-29 144	-
Úplný výsledek hospodaření			-40		47 833	47 793
Opravy minulých období				9 867		9 867
Zůstatek k 31. prosinci 2016	62 000	60 595	-14 072	219 690	47 833	376 046

Po opravě

	Základní kapitál	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2016	62 000	29		62 029
Změny v roce 2016				
Rozdělení zisku 2016				-
Snížení základního kapitálu				-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	62 000	29		62 029

Před opravou

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	62 000	60 595	-14 072	219 690	47 833	376 046
Změny v roce 2017						
Rozdělení zisku 2016				47 833	-47 833	-
Snížení základního kapitálu	-61 876					-61 876
Snížení rezervního fondu		-60 000		60 000		-
Emise investičních akcií		61 876				61 876
Výplata podílu na zisku				-30 000		-30 000
Opravy minulých let				-10 700		-10 700
Úplný výsledek hospodaření			-19		13 184	13 184
Zůstatek k 31. prosinci 2017	124	62 471	-14 091	286 823	13 184	348 511

Po opravě

	Základní kapitál	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	62 000	29		62 029
Změny v roce 2017				
Rozdělení zisku 2016				-
Snížení základního kapitálu	-61 876			-61 876
Zůstatek k 31. prosinci 2017	124	29		153

Před opravou

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2018	124	62 471	-14 091	286 823	13 184	348 511
Změny v roce 2018						
Rozdělení zisku 2017				13 184	-13 184	-
Výplata podílu na zisku				-30 000		
Úplný výsledek hospodaření			-14		97 823	97 809
Zůstatek k 30. září 2018	124	62 471	-14 105	270 007	97 823	416 320

Po opravě

Zůstatek k 1.1.2018	124	29	153
Změny v roce 2018			
Rozdělení zisku 2017			-
Úplný výsledek hospodaření			-
Zůstatek k 30. září 2018	124	29	153

1) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázaní investičních akcií.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

2) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

1 Obsah

1) Základní údaje o fondu a účetním období.....	18
2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)	20
3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	21
4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ).....	21
5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF).....	22
7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)	22
a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem	22
b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	22
8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	23
9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)	25
10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP).....	25
11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	25
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP).....	25
13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	25
14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP).....	26
15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	27
16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akci (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	27
17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	27
18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za	

předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů..	27
a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období	27
b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období	28
19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013	29
20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	39
21) Prohlášení oprávněných osob fondu	39
2 Příloha č. 1 – Zpráva auditora	41
3 Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF).....	49
KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	56
1. OBECNÉ INFORMACE	56
2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY	56
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	56
2.2. PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	58
2.3. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU	58
2.4. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ	58
2.5. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ OBHOSPODAŘUJE V ROZHODNÉM OBDOBÍ INVESTIČNÍ FOND	59
2.6. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE DEPOZITÁŘEM FONDU.....	59
3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	60
3.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY	60
3.2. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU	61
3.2.1. ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS.....	61
3.2.2. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA.....	61
4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	67
4.1. ZMĚNY V ÚČETNÍCH POSTUPECH, ODHADECH A CHYBY Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ	67
4.2. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ.....	67
4.3. ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K PRODEJI.....	67
4.4. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA	68
4.4.1. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ, ÚVĚRY A JINÉ POHLEDÁVKY	68
4.4.2. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY.....	68
4.5. FINANČNÍ ZÁVAZKY A KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE VYDANÉ FONDEM	69
4.5.1. VLASTNÍ KAPITÁL	69
4.5.2. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP	69

4.5.3.	FINANČNÍ ZÁVAZKY	69
4.6.	REZERVY.....	70
4.7.	DANĚ ZE ZISKU.....	70
4.8.	VÝNOSY.....	71
4.8.1.	UZNÁNÍ VÝNOSŮ	71
4.9.	VÝPŮJČNÍ NÁKLADY	71
4.10.	PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ	72
5.	DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	72
5.1.	OCENĚNÍ ZÁSOB.....	72
5.2.	PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ	73
6.	VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ.....	73
7.	DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	73
7.1.	FINANČNÍ INVESTICE.....	73
7.2.	ZÁSOBY	73
7.3.	POHLEDÁVKY	74
7.4.	NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	74
7.5.	PENÍZE.....	75
7.6.	ZÁVAZKY	75
7.7.	VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ	76
7.8.	ÚVĚRY A VÝPŮJČKY.....	76
7.9.	VLOŽENÝ KAPITÁL, NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY A ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP.....	76
7.9.1.	VLOŽENÝ KAPITÁL.....	76
7.9.2.	NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY	77
7.9.3.	ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP	77
7.10.	ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	77
7.11.	OSTATNÍ SLUŽBY.....	78
7.12.	FINANČNÍ NÁKLADY.....	79
7.13.	OSTATNÍ NÁKLADY	80
7.14.	OSTATNÍ VÝNOSY.....	80
7.15.	DANĚ ZE ZISKU.....	80
8.	ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV INVESTORŮ, NEBO ZMĚNA „ČAI“ NA AKCII	81
9.	ŘÍZENÍ ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ.....	82
10.	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	83

11. ODMĚNY KLÍČOVÉHO VEDENÍ	84
12. HODNOCENÍ RIZIK.....	85
12.1. TYPY PODSTUPOVANÝCH RIZIK	85
13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	87
14. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD A OPRAVY CHYB MINULÝCH LET	88
15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI	88
16. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	88
4 Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)	90
1) Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	90
2) Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. d) ZOK)	91
3) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK).....	91
4) Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	92
5) Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	92
5 Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	93
6 Příloha č. 5 – Informace o společnostech, ve kterých byly členové správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu a rovněž členové jeho vrcholového vedení členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech a stejné informace o bývalých členech správních, řídicích a dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období	94

Ve výroční zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se fond řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů
Nařízení 596/2014	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu

Tato výroční zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 118 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZPKT“).

Příloha výroční zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 výkazu o finanční situaci, ve výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, ve výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 31. 12. 2017.

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

Tato výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1) Základní údaje o fondu a účetním období

Název fondu:	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	24130249
LEI:	315700B1HGKKAQKPIZ13
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 17277
Vznik:	17. 6. 2011
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	1.1.2018 – 30.9.2018
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace § 38 odst. 1 ZISIF. Vedení účetnictví a zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním (výkon jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu) je pověřena společností JCA consulting s.r.o., IČO: 27592901, se sídlem: Praha 9 - Horní Počernice, Běluňská 306/49, PSČ 19300.

Fondový kapitál emitenta ve smyslu znění zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech

Výše fondového kapitálu:	416.321.825 Kč
<i>z toho investiční fondový kapitál</i>	<i>416.168.372 Kč</i>
<i>z toho neinvestiční fondový kapitál</i>	<i>153.453 Kč</i>

Údaje o cenných papírech**Zakladatelské akcie:**

Počet akcií:	1.240 ks
Druh, forma, podoba:	zakladatelská akcie, cenný papír
Obchodovatelnost:	zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné, Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená
Počet akcií emitovaných v účetním období:	0 ks
Počet akcií odkoupených v účetním období:	0 ks
Obchodovatelnost:	Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Počet nově upsaných dosud neemitovaných akcií v účetním období:	0 ks

Výkonnostní investiční akcie:

Počet akcií:	2.480.000 ks
Druh, forma, podoba:	investiční akcie, cenný papír
ISIN:	CZ0008042090
Počet akcií emitovaných v účetním období:	0 ks
Počet akcií odkoupených v účetním období:	0 ks
Obchodovatelnost:	Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.
Počet nově upsaných dosud neemitovaných akcií: v účetním období:	0 ks

Prioritní investiční akcie:

Počet akcií:	618.760 ks
Druh, forma, podoba:	Prioritní investiční akcie, ve formě na jméno, zaknihovaný cenný papír
ISIN:	CZ0008042801
Počet akcií emitovaných v účetním období:	0 ks
Počet akcií odkoupených v účetním období:	0 ks
Obchodovatelnost:	Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1. REZIDENČNÍ IFPZK.
Počet nově upsaných, ale neemitovaných akcií v účetním období:	195.013 ks

2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu (§436 odst. 2 ZOK)

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti - financování projektů rezidenčního developmentu nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí.

Důležité události ve vývoji podnikání fondu

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Čakovický park.

Konkrétně byly v rámci developerského projektu Čakovický park dokončeny objekty 4. a 5. Fáze II. Etapy (domy PR a B) zahrnující výstavbu 108 bytových jednotek a 104 parkovacích stání a probíhá výstavba objektů 6., 7. a 8. Fáze II. Etapy (domy A, S a T), po jejichž dokončení vznikne 170 bytových jednotek a 166 parkovacích stání.

Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Byty Čakovice, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond plánuje výplatu podílu na zisku v souhrnné hodnotě 30 mil. Kč na všechny výkonnostní investiční akcie.

Dne 27. 9. 2018 fond investoval do nákupu 100% obchodního podílu společnosti WESTEROS Company, s.r.o. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 04243935, jejímž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a developerská činnost.), s níž plánuje fúzi a následné dokončení jí vlastněného developerského projektu s finálním prodejem dokončených bytových jednotek.

Popis práv a povinností spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na fondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií – **zakladatelské akcie**, **výkonnostní investiční akcie** a **prioritní investiční akcie**. Akcionáři se podílejí na fondovém kapitálu fondu dle pravidel stanovených statutem, stanovami fondu, NOZ, ZOK a ZISIF. Na každý druh emitovaných akcií připadá určitá část fondového kapitálu. Veškeré emitované akcie určitého druhu představují stejný podíl na příslušné části fondového kapitálu Fondu připadajícího na daný druh akcií.

Zakladatelské akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle Zákona o obchodních korporacích, tohoto Statutu a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který nevznikl z investiční činnosti (ze zapisovaného základního kapitálu). Držitelé rozhodujícího podílu na zakladatelských akciích se pokládají za ovládající osoby fondu ve smyslu § 74 ZOK.

Akcie fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis nebo stanovky fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov fondu na řízení fondu, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se podle ZIFIF, statutu a stanov fondu na zisku fondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (z investičního fondového kapitálu, který připadá na investiční akcie).

Držitelé **prioritních investičních akcií** mají právo na přednostní, ale omezený podíl na zisku fondu z investičního majetku a to za podmínek upravených statutem, stanovami fondu. Podíl za ztrátě fondu nesou až po akcionářích držících výnosové investiční akcie.

Držitelé **výnosových investičních akcií** nesou přednostní podíl na ztrátě fondu z investičního majetku, ale mají právo na neomezený podíl na zisku fondu z investičního majetku, který za podmínek upravených statutem, stanovami fondu přesáhne maximální zhodnocení určené pro držitele prioritních investičních akcií.

Dne 5. 2. 2018 došlo přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha (BCPP) 618.760 ks prioritních investičních akcií (ISIN: CZ0008042801) v zaknihované podobě.

Následně došlo ke dni 16. 2. 2018 k ukončení veřejného obchodování dosavadních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) namísto nichž Emitent vydal 2.480.000 ks výkonnostních investičních akcií v listinné podobě.

Emitentem zvolená strategie nadále upisovat primárně prioritní investiční akcie, které budou dále veřejně obchodovány, se ukázala jako správná, když vedla nejen k obchodům s prioritními investičními akciemi fondu na BCPP, ale především k novým úpisům 286.608 Ks těchto akcií.

Fond v účetním období nenabyl žádné vlastní akcie nebo zatímní listy ani akcie či zatímní listy své ovládající osoby.

3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni nedošlo u fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu výroční zprávy, s výjimkou rozhodnutí statutárního ředitele o fúzi se spol. WESTEROS Company, s.r.o. (kdy fond bude nástupnickou společností), blíže k tomu viz kap. 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) této výroční zprávy.

Po rozvahovém dni fond emitoval 195.013 ks prioritních investičních akcií, které byly upsány a uhrazeny v účetním období a dále 91.595 ks prioritních investičních akcií, které byly upsány a uhrazeny po konci účetního období. Celkem tak k datu vydání této výroční zprávy fond evidoval 905.368 Ks emitovaných prioritních investičních akcií.

4) Informace o předpokládaném vývoji fondu (§ 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu posledního čtvrtletí roku 2018 a roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Fond bude pokračovat v probíhající výstavbě tří objektů A – dům Azalka, S – dům Slunečnice, T – dům Tulipán a zahájí adaptaci stávajícího objektu zařízení staveniště na bytový dům Sedmikráska, developerského projektu Čakovický park.

V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu.

Kromě pokračování stávajícího úvěrového financování plánuje Emitent svou další investiční činnost v průběhu roku 2018 i 2019 financovat i úpisem nových prioritních investičních akcií, případně nahradit dosavadní úvěrové financování projektů emisí veřejně obchodovaných dluhopisů.

5) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období (§234 odst. 1 písm. b) ZISIF)

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

6) Údaje o podstatných změnách statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu účetního období došlo k aktualizaci statutu za účelem zpřesnění rozdělení zisku mezi různé druhy investičních akcií a posílení distribučních mechanismů pro úpis nových investičních akcií, nedošlo však k podstatné změně investiční strategie fondu.

7) Údaje o odměňování (§234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF)

Osobou s řídicí pravomocí fondu je společnost AVANT investiční společnost, a.s., která zastává funkci statutárního ředitele (§ 9 ZISIF), obhospodařovatele (§ 6 ZISIF) a administrátora (§ 40 ZISIF) fondu. Osoba s řídicí pravomocí fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny. Blíže viz kapitola výroční zprávy č. 17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP. Na rámec níže uvedených nepřijali pověření zmocněnci ani ostatní zaměstnanci osoby s řídicí pravomocí v účetním období od fondu žádné peněžité ani nepeněžité příjmy.

Členové správní rady fondu nepřijali v účetním období od fondu žádné peněžité ani nepeněžité příjmy.

a) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem fondu celkem

Pevná složka odměn:	757 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn:	0 tis. Kč
Počet příjemců:	52
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

b) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem fondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.

Odměny vedoucích osob:	58 tis. Kč
Počet příjemců:	4
Odměny ostatních zaměstnanců:	699 tis. Kč
Počet příjemců:	48

8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF)

V průběhu účetního období fond kontroloval 100% obchodní podíl ve společnosti WESTEROS Company, s.r.o. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 04243935. Žádnou jinou osobu fond v průběhu účetního období nekontroloval.

a) Objektivní zhodnocení vývoje podnikání kontrolovaných osob

WESTEROS Company, s.r.o. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 04243935. jejímž předmětem podnikání je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a developerská činnost.) Fond jako kontrolující podává zdůvodnění záměru fúze společnosti WESTEROS Company, s.r.o. sloučením se společností První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dnes Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.):

1. Společnost WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 042 42 935, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24469 („Westeros“) vlastní práva k nemovitostnímu projektu Bytový dům Na Viktorce na adrese Na Viktorce, Praha 3 („Projekt“), s jehož výstavbou není schopna započít z důvodu nedostatku finančních prostředků a personálních kapacit. I kdyby společnost Westeros disponovala potřebnými kapacitami, stále platí, že Projekt je samostatně velmi těžce realizovatelný a nedávalo by proto ekonomický smysl do něj za současného stavu jakkoli investovat.
2. Současná situace na nemovitostním trhu v České republice je pro developery velmi příznivá, a to zejména s ohledem na vysokou poptávku a růst průměrných cen nových bytů v Praze. Tento stav však nemusí být dlouhodobý, vzhledem k tomu, že Česká národní banka stále zvyšuje úrokové sazby a zpřísňuje pravidla pro poskytování hypoték. Příliš rychlý růst cen bytů může být dokonce předzvěstí blížící se hospodářské krize.
3. Fond disponuje jak finančními prostředky, tak personálními kapacitami, díky kterým je možné započít s výstavbou Projektu. Fond je připraven těchto kapacit využít neprodleně poté, co na něj Projekt jako na nástupnickou společnost přejde v důsledku fúze.
4. Kromě velkého počtu zhotovitelů je fond schopen dodat i kvalifikované prodejce nemovitostí, kteří zajistí rychlý a profesionální prodej jednotlivých bytových jednotek, které výstavbou Projektu vzniknou.
5. Projekt v důsledku fúze přejde i se všemi právy a povinnostmi s ním spojenými na fond a bude tak realizován pod záštitou jediné společnosti. Není ekonomicky výhodné Projekt ponechat ve společnosti Westeros, pro kterou je v současné době jeho realizace nemožná.
6. Začátek výstavby Projektu urychlí i skutečnost, že se obě zúčastněné společnosti rozhodly pro tzv. zjednodušenou fúzi, kterou připouští zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (za splnění dalších podmínek) v případě, že společnost fúzuje se svým jediným společníkem. Jak společnost Westeros, tak fond, jsou odhodláni poskytnout veškerou součinnost, které bude zapotřebí pro rychlý a bezproblémový průběh procesu fúze.

Závěrečné shrnutí: Bude-li Projekt v důsledku fúze převeden na fond jako mateřskou společnost, jeho ekonomická výhodnost vzroste. Fond má díky dostatečnému množství volných kapacit potenciál Projekt dokončit a výhodně prodat v době, kdy je nemovitostní trh v České republice ještě stále na

výši. (Výše uvedené závěry dokresluje Propočet nákladů a výnosů Projektu, který tvoří přílohu tohoto zdůvodnění).

Propočet nákladů a výnosů Projektu

Náklady projektu

Položka rozpočtu (částky v Kč, bez DPH)	Proinvestované náklady [Kč]	Plánované náklady [Kč]	Náklady celkem [Kč]
Příprava projektu celkem	5 392 712	509 000	5 901 712
Pozemky	4 247 000	0	4 247 000
Inženýring pozemků	0	0	0
Projektová a inženýrská činnost (PD)	1 145 712	509 000	1 654 712
Stavební náklady celkem	0	25 650 000	25 650 000
Stavební náklady (dle SoD)	0	25 650 000	25 650 000
Stavební náklady (změnové listy)		0	0
Stavební náklady infrastruktura		0	0
Rezerva (5% z PSN)		1 280 000	1 280 000
Ostatní náklady celkem	0	2 240 000	2 240 000
Marketing, realitní činnost		770 000	770 000
Projektové řízení, KZ, koord.dodávek		900 000	900 000
Náklady na příspěvky obci		0	0
Právní služby		180 000	180 000
Finanční náklady		300 000	300 000
Ostatní náklady		90 000	90 000
Náklady celkem	5 392 712	29 679 000	35 071 712

Výnosy projektu

Výnosy dle ceníku			38 439 950
Výnosy klientské změny			0
Rezerva			-1 000 000
Očekávané výnosy			37 439 950
Očekávaný zisk projektu			2 368 238
Saldo závazků a proinvestovaných nákladů			-700 733
Celkem zisk			1 667 505

- b) Popis všech významných událostí, které se týkají kontrolovaných osob a k nimž došlo po skončení účetního období

Dne 18. prosince 2018 rozhodl statutární ředitel fondu o schválení záměru fúze společnosti WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 042 42 935, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 244692, jako zanikající společnosti sloučením s fondem, jako společností nástupnickou s rozhodným dnem 1. října 2018.

- c) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji kontrolované osoby

Fond předpokládá zánik společnosti WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 042 42 935, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 244692 v důsledku sloučením s fondem.

d) Údaje o nabytí vlastních akcií nebo podílů kontrolované osoby

V průběhu účetního období fond smlouvou o převodu obchodního podílu ze dne 27.9.2018 nabyt 100% obchodní podíl ve společnosti WESTEROS Company, s.r.o. se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 04243935. V průběhu účetního období fond nenabyl akcie ani podíly žádné jiné osoby.

9) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) fondu v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP)

Jméno a příjmení: **JUDr. Petr Krátký**
 Další identifikační údaje: Datum narození 4. 1. 1975, bytem Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4
 Výkon činnosti portfolio manažera pro fond: **po celé účetní období**

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

2001 - titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice; 2003 - titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice; 2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha; 2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha. Ve sféře finančních institucí působil déle než 10 let. Mj. Česká Pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká Spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT investiční společnosti, a.s., kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti.

10) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)

Název: **Česká spořitelna, a.s.**
 IČO: 45244782
 Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
 Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

11) Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem fondu úschovou a opatrováním více než 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

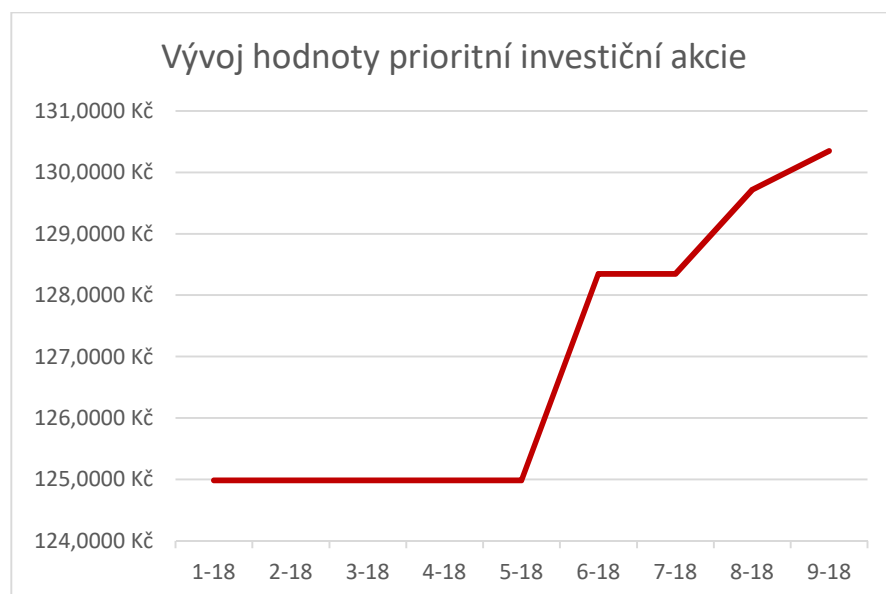
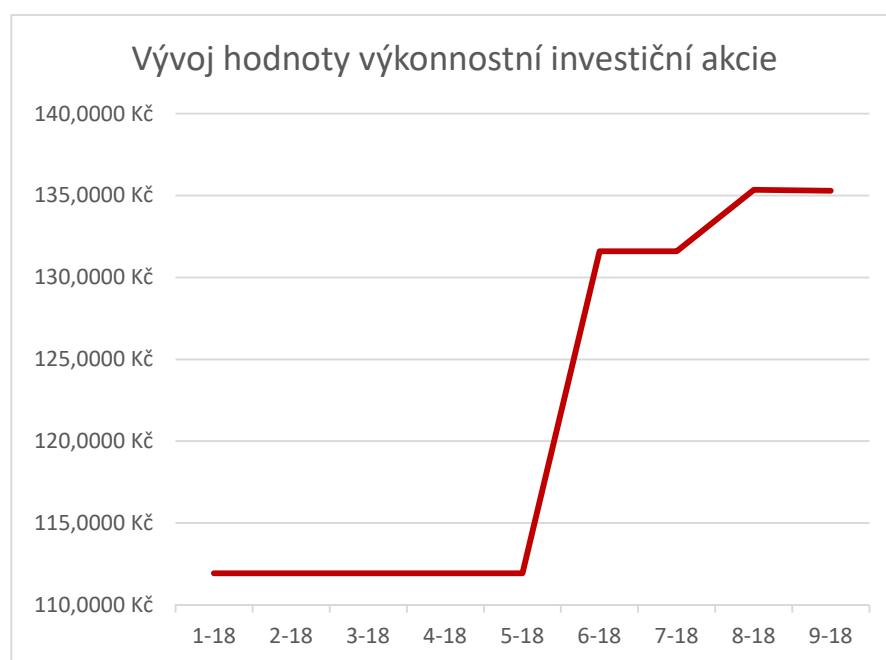
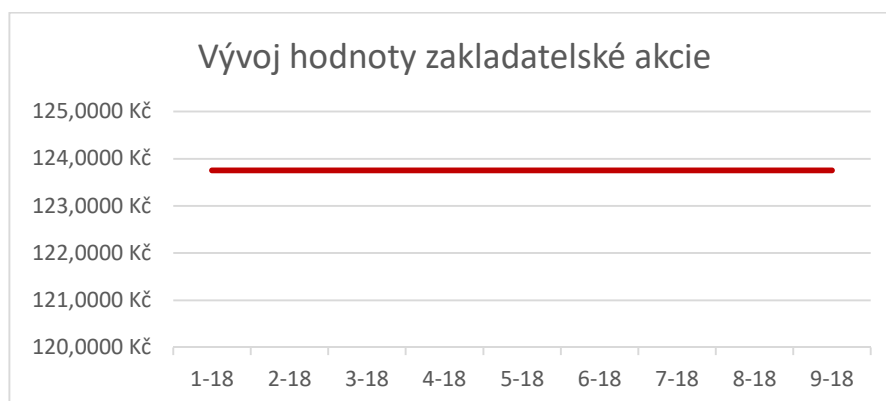
12) Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)

V účetním období nevyužíval fond služeb hlavního podpůrce.

13) Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 této výroční zprávy.

14) Vývoj hodnoty akcie fondu v grafické podobě (Příloha č. 2 písm. f) VoBÚP)



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

15) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku fondu (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období fond nebyl účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku fondu v účetním období.

16) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku připadajících na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP

V účetním období fond vyplatil podíly na zisku v souhrnné hodnotě 30.000.000,- Kč ve prospěch 2.480.000 ks výkonnostních investičních akcií společnosti, a to konkrétně z účtu nerozděleného zisku minulých let.

17) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP

Za celé účetní období zaplatil fond společnosti AVANT investiční společnost, a.s. za výkon činností obhospodařování a administrace částku 999 tis. Kč a společnosti Česká spořitelna, a.s. za výkon činností depozitáře částku 270 tis. Kč. **Účtovaná odměna společnosti TPA Audit s.r.o. za výkon činností auditora činila 66 tis. Kč** (uvedené částky jsou bez DPH).

Fond v účetním období nevyužíval činností hlavního podpůrce.

18) Identifikační údaje členů správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení fondu v účetním období, informace o pracovních či jiných smlouvách těchto osob uzavřených s fondem nebo jeho dceřinými společnostmi, informace o jejich manažerských odborných znalostech a zkušenostech, informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby v předešlých pěti letech členy správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo jejich společníkem, prohlášení těchto osob k možným střetům zájmů, případně informace o odsouzeních za podvodné trestné činy za předešlých pět let, údaje o veškerých konkurzních řízeních, správách a likvidacích, se kterými byly tyto osoby v předešlých pěti letech spojeny a dále údaje o jakémkoliv úředním veřejném obvinění nebo sankcích proti takové osobě ze strany statutárních nebo regulačních orgánů

a) Pověření zmocněnci ve fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:

Mgr. Robert Robek

Další identifikační údaje:

nar. 7.9.1970, bytem Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10

Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:

po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s 3letou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Jméno a příjmení:

Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Další identifikační údaje:

Datum narození 18. 3.1983, bytem Rolnická 56, 73551 Bohumín

Výkon činnosti pověřeného zmocněnce:

po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti

Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo. Magisterský titul na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze – obor Finance. 3 roky zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

b) Členové správní rady či dozorčí rady fondu v průběhu účetního období

Jméno a příjmení:	Tomáš Raška, MBA, LL.M.
Další identifikační údaje:	nar. 23. 5. 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4
Funkce:	člen správní rady
Období výkonu funkce:	po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

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

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení:	Ing. Karel Týc
Další identifikační údaje:	nar. 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole
Funkce:	člen správní rady
Období výkonu funkce:	po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

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

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

Jméno a příjmení:	Ing. David Manych
Další identifikační údaje:	nar. 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5
Funkce:	člen správní rady
Období výkonu funkce:	po celé účetní období

Znalosti a zkušenosti:

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

Činnosti, které členové správní rady provádějí vně fondu, jakož i údaje o možných střetech zájmů

Všichni členové správní rady fondu jsou akcionáři společnosti Natland Group, SE (zakladatel a ovládající osoba fondu), jejíž zájmy zde zastupují. Přehled vztahů je uveden v Příloze č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK). Mimo zde popsané skutečnosti nejsou členové správní rady vůči fondu v žádném střetu zájmů.

Důvěryhodnost členů správní rady

Nikdo ze členů správní rady nebyl v předešlých 5 letech odsouzen za podvodný trestný čin.

Nikdo ze členů správní rady nebyl v předešlých 5 letech spojen s konkurzním řízením, správou ani likvidací. A to s výjimkou Ing. Karla Týce, který v letech 2013 - 2016 působil ve společnosti Orion Acquisition Capital, a.s. IČO: 24286354 (funkce krizového manažera – člena představenstva, insolvenční řízení ukončeno restrukturalizací, společnost následně vymazána z OR na základě ukončení likvidace).

Nikdo ze členů správní rady nečelil úřednímu veřejnému obvinění ani sankci ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Zbývající informace jsou obsaženy v příloze č. 5 této výroční zprávy.

19) Informace dle § 118 odst. 4 a 5 ZPKT, Nařízení 809/2004 a Nařízení 231/2013

Údaje o emitentovi

Základní údaje o emitentovi jsou uvedeny v části 1) Základní údaje o fondu a účetním období této výroční zprávy.

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

Jsou uvedeny v části 2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu této výroční zprávy.

Hlavní investice za účetní období (probíhající i ukončené), jejich rozlišení na tuzemské a zahraniční a způsobu jejich financování (vlastní versus cizí zdroje)

Jsou uvedeny v části 2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu této výroční zprávy.

Budoucí investice emitenta (včetně očekávaných zdrojů)

Jsou uvedeny v části 2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu této výroční zprávy.

Přehled podnikání**Popis podnikání emitenta a jeho hlavních činností vč. uvedení hlavních kategorií produktů či služeb**

Předmětem podnikatelské činnosti fondu je a nadále bude investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Blíže k tomu viz část 2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu této výroční zprávy.

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledek hospodaření fondu.

V současné době platí, že řídicí orgány fondu pevně nezavázaly fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování.

Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz emitenta, a to ani nepřímo.

Uvedení všech významných nových zavedených produktů či služeb

V průběhu účetního období fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

Popis trhů, na kterých emitent soutěží, a rozčlenění příjmů podle těchto jednotlivých trhů a podle činnosti, ze které plynou

Investiční strategie fondu je zaměřena na rezidenční development nemovitostí. Blíže k tomu viz část 2) Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti a stavu majetku fondu této výroční zprávy. Fond je pod vlivem obecných trendů rezidenčního realitního trhu a celkového vývoje ekonomiky v České republice, kde Emitent jako investor a vlastník nemovitostí zamýšlí působit.

Ve střednědobém horizontu by průměrné tempo růstu ekonomiky České republiky mělo dosahovat 2,2 %, tempo růstu exportu by mělo dle odhadů růst zhruba o 8 % a růst importu by měl dosahovat ještě vyšších hodnot. Míra nezaměstnanosti by se pak ve střednědobém horizontu měla pohybovat okolo 5,3 % a průměrná mzda by se dle předpokladů měla zvyšovat o 4,5 %. Česká republika by se díky rychlému růstu ekonomiky ve srovnání s ostatními státy EU měla do roku 2021 posunout v žebříčku parity kupní síly na 88 % průměru EU. Průměrná míra inflace by měla ve střednědobém horizontu činit 1,8 %. Tato hodnota vychází z předpokladu, že nedojde k výrazné změně cen komodit ve světě. Výsledné hodnoty inflace jsou mírně pod inflačním cílem České národní banky.

Domácí realitní trh, na kterém fond podniká, se nachází ve velmi příznivé kondici. Pro další vývoj se očekává, že roky následující období s sebou přinesou další růst cen nemovitostí. Vysoká poptávka zvyšuje kvalitu projektů. Dle odhadů by ceny mohly růst o 5–6 %. Příznivá je situace ve všech segmentech realitního trhu – na trhu kancelářských nemovitostí, trhu maloobchodních prostor, trhu průmyslových nemovitostí i na rezidenčním trhu.

Rezidenční trh, který je z hlediska investiční strategie pro fond stěžejní ovlivňuje vývoj české ekonomiky a situace na trhu hypotečních úvěrů. Přestože průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů stoupla v na konci r. 2018 na 2,9 % p.a. neomezilo to dosud zásadně poptávku po nových bytech. Nabídka pražských bytů v posledních letech stagnuje nebo klesá. Poptávka naopak roste. Bytový trh se stabilizoval a funkční. Fond vzhledem k vývoji dostupnosti a úrokových sazeb, předpokladu trvání poptávky a stabilitě v ekonomice očekává jeho mírný růst doprovázený růstem cen.

Fond se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost pozitivní dopady.

Fondu nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky fondu na následující finanční rok.

Míra závislosti na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech

Fond není závislý na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách ani nových výrobních postupech.

Organizační struktura

Zakladatelem a ovládajícím osobou fondu (mateřskou společností) fondu je **Natland Group, SE**, která na českém a slovenském trhu aktivně vyhledává a velmi úspěšně zhodnocuje investiční příležitosti (dále jen „skupina“).

Investice do rezidenčního developmentu realizované prostřednictvím fondu patří k nejvýznamnějším podnikatelským aktivitám skupiny. Projekt Čakovický park je s více než 800 bytovými jednotkami jedním z největších na českém realitním trhu. Třikrát se stal Realitním projektem roku (2011, 2012, 2014). Skupina zároveň úspěšně působí v Private Equity oblasti (investice do moderních technologií, volnočasových aktivit, finančních služeb atd.). Vlastní například populární golfový resort na Zbraslavi – Prague City Golf. Vlastní kapitál skupiny překročil hodnotu 1,3 mld. Kč. To vše při velmi nízkém zadlužení kolem 40 %. Společnost roste organicky, za šestnáct let existence dokáže zhodnotit majetek akcionářů v průměru o 10 – 15 % ročně. Většinovým majitelem skupiny je Tomáš Raška. Dalšími akcionáři jsou Karel Týc a David Manych. Společnost má od roku 2014 sídlo v Praze.

Osobou s řídicí pravomocí fondu je společnost **AVANT investiční společnost, a.s.**, která zastává funkci statutárního ředitele, ve které je zastoupena pověřenými zmocněnci Mgr. Robertem Robkem a Mgr. Ing. Ondřejem Pieranem, CFA. Správu majetku fondu (portfolio management) v účetním období zajišťoval JUDr. Petr Krátký. Osoba s řídicí pravomocí fondu je odměňována na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu formou fixní měsíční odměny.

Osobami s řídicí pravomocí v širším smyslu jsou i osoby s kontrolní pravomocí tzn. členové jeho správní rady. Identifikační údaje členů správní rady jsou uvedeny v článku 18, písm. b) této výroční zprávy. Členové správní rady nejsou z majetku fondu za výkon funkce odměňováni ani nepobírají žádná nepeněžitá plnění. Všichni členové správní rady fondu jsou akcionáři společnosti Natland Group, SE, která společně s Natland Finance investiční fond, a.s. vlastní 1.240 ks zakladatelských akcií fondu, 418.760 ks prioritních investičních akcií fondu a 2.480.000 ks výkonnostních investičních akcií fondu.

Seznam významných dceřiných společností:

Jedinou majetkovou účastí fondu je 100% vlastnický podíl ve společnosti **WESTEROS Company, s.r.o.** (blíže k tomu viz část 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF).

Nemovitosti, stroje a zařízení:

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy. Fond neeviduje žádná věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu, která mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu. Fond neeviduje žádné problémy v oblasti životního prostředí, které mohou ovlivnit využití hmotných dlouhodobých aktiv ze strany fondu.

Fond není výrobní společností, nemá tedy v majetku žádné strojní vybavení potřebném pro svou činnost, ani neplánuje nákup takového nového zařízení.

Bližší informace jsou dále uvedeny v příloze účetní závěrky fondu.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7 resp. článku 17 této výroční zprávy.

Provozní a finanční přehled

Vzhledem k tomu, že rozhodné období je zkráceno o 3 měsíce oproti minulému účetnímu období fondu (a to z důvodu fúze fondu se spol. WESTEROS Company, s.r.o. s rozhodným dnem 1.10.2018 –

blíže k tomu viz kap. 8)Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) této výroční zprávy), nejsou výsledky aktuálního a minulého účetního období plně srovnatelné.

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 této VZ) lze definovat finanční pozici fondu následujícími údaji v tis. Kč:

	Investiční část	Neinvestiční část
AKTIVA celkem	798 705	153
Dlouhodobá aktiva	300	-
Krátkodobá aktiva	798 552	153
PASIVA celkem	798 705	153
Vlastní kapitál	416.168	153
Dlouhodobé závazky	208.009	-
Krátkodobé závazky	174 375	-

Provozní výsledek fondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 této VZ) lze definovat finanční výkonnost fondu následujícími údaji v tis. Kč:

	Investiční část	Neinvestiční část
Zisk z prodeje bytových jednotek	121.274	-
HV po zdanění	97.823	-

U Fondu došlo v rozhodném období ve srovnání s předchozím účetním obdobím ke zvýšení bilanční sumy (o 41.962 tis. Kč). Na straně aktiv se jedná o snížení zásob (o 41.005 tis. Kč) a obchodních pohledávek (o 2.750 tis. Kč) a o zvýšení stavu běžných účtů (o 82.492 tis. Kč), kde vliv měl především prodej dostavěných bytů. Na straně pasiv se jedná o snížení dlouhodobých závazků (o 43.781 tis. Kč). V této položce jde především o splacení úvěrů (39.117 tis. Kč). U krátkodobých závazků se jedná o zvýšení o 24.518 tis. Kč.

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

Zdroje financování

Následující přehled vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k datu 30.9.2018. Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	416.168	153
Dlouhodobé závazky	208.009	-
Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč		
Krátkodobé závazky	174.375	-

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Struktura závazků zahrnuje:

- Úvěry – zde jsou zachyceny dlouhodobé bankovní úvěry od Raiffeisenbank, a.s. a Natland Finance investiční fond, a.s.
- Obchodní závazky vůči dodavatelům, závazky z přijatých záloh na byty, závazky za akcionáři na nevydané akcie, zádržné, závazky vůči státu
- Časové rozlišení pasiv (výdaje a výnosy příštích období) – zde se jedná o dohadné položky mezi obdobími

Struktura závazků je detailně vysvětlena v příloze č. 2 této Výroční zprávy v bodech č. 7.6 – 7.8.

Struktura finanční hotovosti a pohledávek:

- Peníze a peněžní ekvivalenty, příp. pohledávky za bankami – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech fondu a také pokladní hotovosti
- Pohledávky za odběrateli, pohledávky z poskytnutých záloh, pohledávky za státem zejména z titulu daní
- Časové rozlišení aktiv (příjmy a náklady příštích období) – zde se jedná o dohadné položky mezi obdobími

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

Informace o všech omezeních využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz fondu, a to i nepřímo

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

Významná hmotná dlouhodobá aktiva fondu jsou uvedena v příloze č. 4 této výroční zprávy.

Číselné údaje a informace o výši všech peněžitých příjmů, které za účetní období od fondu přijaly osoby s řídicí pravomocí, jsou uvedeny v článku 7 resp. článku 17 této výroční zprávy. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné peněžité příjmy od osob ovládaných fondem. Řídící osoby za účetní období nepřijaly žádné nepeněžité příjmy od fondu ani od osob ovládaných fondem.

Ve vlastnictví **osoby s řídicí pravomocí** fondu: **AVANT investiční společnost, a.s.** je **2.312 ks prioritních investičních akcií** fondu. Mimo to nejsou ve vlastnictví osoby s řídicí pravomocí žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl na fondu.

Členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K jednání za fond pověřuje tato investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Fond zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární ředitel fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva této investiční společnosti. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Fond nezřídil výbor odborníků ve smyslu § 284 odst. 3 ZISIF.

Nejvyšším orgánem fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 30 % zapisovaného základního kapitálu fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku fondu, rozhodnutí o přeměně fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů správní rady, změně statutu fondu ve věci investičních cílů fondu.

Fond je řízen a spravován investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci fondu řídit ZISIF a aktualizovaným souborem vnitřních norem schválených Českou národní bankou.

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

Pravidla odměňování

Schvalování odměn z majetku fondu, dle smluv o výkonu funkce je v kompetenci valná hromada fondu.

Valná hromada schválila smlouvu o výkonu funkce statutárního ředitele a smlouvu o výkonu funkce členů výboru pro audit. Údaje o hodnotě vyplacené odměny na základě smlouvy o výkonu funkce viz kapitola 17. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP. S výjimkou této odměny nejsou zaměstnanci osoby s řídicí pravomocí (AVANT investiční společnost, a.s.) odměňování fondem ani osobou jím ovládanou.

Odměna statutárního ředitele, vyplácená v příslušné výši měsíčně, se principiálně dělí na pevnou částku neodvislou od jiných ukazatelů, která zahrnuje obhospodařování i administraci v běžném období (zvýšenou 2x ročně o mimořádné náklady spojené s pololetní a výroční zprávou fondu) a dále variabilní část vypočítanou z procentní hodnoty konkrétního druhu investičních akcií (měsíčně), a dále procentní hodnoty investičních akcií, k jejichž úpisu a emitování došlo na základě obchodních aktivit statutárního ředitele (ročně). Konkrétní hodnoty odměny obsahuje statut fondu.

Principem odměňování členů výborů pro audit je pevná částka roční odměny závislá pouze na trvání výkonu funkce.

Pro osoby, které působí v orgánech fondu, ale nemají uzavřenu smlouvu o výkonu funkce, platí, že je jejich činnost vykonávána pro fond bezplatně.

Členové správní rady fondu a členové výboru pro audit fondu nepřijaly za výkon svých funkcí v účetním období od fondu žádné peněžité ani nepeněžité příjmy.

Fond nezřídil výbor pro odměny ani jiný orgán, který by mimo kompetenci valné hromady měl vliv na stanovení politiky odměňování.

Údaje o pracovních a jiných smlouvách členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

V účetním období měl fond uzavřenu smlouvu o výkonu funkce statutárního ředitele (AVANT investiční společnost, a.s.) a smlouvy o výkonu funkce dvou členů výboru pro audit (Ing. Václav Urban a RNDr. Dušan Brabec). Žádné jiné smlouvy o výkonu funkce nebyly v účetním období uzavřeny.

Fond měl v účetním období uzavřenu smlouvu o auditu. Odměna účtovaná za povinný audit roční účetní závěrky je uvedena v článku 17 této výroční zprávy. **Mimo odměnu za povinný audit roční účetní závěrky, neúčtoval auditor fondu žádné odměny za jiné ověřovací služby, ani odměny za daňové poradenství či odměny za jiné neauditorské služby.**

Výkon interního auditu fondu vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s. v rámci činnosti administrace, přičemž odměna za výkon interního auditu je zahrnuta do fixní měsíční odměny, kterou fond vyplácí společnosti AVANT investiční společnost, a.s. na základě smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu.

Účetnictví fondu je vedeno v souladu se ZoÚ. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve fondu jsou stanoveny při plném respektování obecně platných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky. Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora fondu a vychází též z jeho aktuálně platného složení statutárního orgánu. Účetnictví je v rámci organizačního řádu administrátora fondu odděleno od správy majetku fondu a dceřiných společností fondu včetně správy bankovního spojení a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů fondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem fondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet fondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet fondu včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze zaměstnanci oddělení účetnictví. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat. Výkon vnitřní kontroly je zajišťován interním auditorem administrátora fondu a zaměstnancem administrátora fondu pověřeným výkonem compliance jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. Oddělení vnitřní kontroly pravidelně kontroluje a vyhodnocuje dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontroluje schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontroluje průběh činností a transakcí, ověřuje výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření. Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků

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

Statutárním orgánem fondu je statutární ředitel, kterým je investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat fond jako investiční fond v souladu se ZISIF. K jednání za fond pověřuje tato investiční společnost pověřené zmocněnce, tj. zástupce právnické osoby, za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada fondu. Žádná jiná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

Dozorčím orgánem fondu je správní rada, která se skládá ze tří členů volených a odvolávaných valnou hromadou. Správní rada je usnášenischopná, je-li přítomna většina jejích členů. Pro přijetí usnesení správní rady je třeba prostá většina hlasů všech členů správní rady.

Výbor pro audit

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů, přičemž všichni členové byli zvoleni valnou hromadou. Výbor pro audit působí ve složení: Ing. Václav Urban (předseda), RNDr. Dušan Brabec (člen), Ing. Radim Horník (člen).

Pravomoci výboru pro audit se řídí § 44a ZoA.

Základní kapitál

Informace o struktuře vlastního kapitálu fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 této výroční zprávy.

Zakladatelské akcie mají podobu listinných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Investiční akcie mají podobu zaknihovaných akcií a jsou vydány ve formě na jméno.

Základní kapitál fondu byl na konci účetního období rozdělen na 1.240 kusů zakladatelských akcií, 2.480.000 kusů výkonnostních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) a 618.760 kusů prioritních investičních akcií (ISIN CZ0008042801).

Ke konci účetního období fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie fondu, které by nebyly splaceny. Evidoval upsané prioritní investiční akcie fondu, které by upsány a splaceny, ale ke konci účetního období nebyly emitovány. Blíže k tomu viz kapitola 3) Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).

Akcie fondu může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ustanovení § 272 ZISIF.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukazaných

upisovatelem na účet fondu zřízený pro tento účel depozitářem fondu. Za peněžní částku došlou na účet fondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie fondu platné k rozhodnému dni.

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

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

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

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

Hlavní akcionáři

Ve vlastnictví **mateřské společnosti** fondu: **Natland Group, SE** (ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 91,08 %. Akcionáři Mateřské společnosti jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 7,92% a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 1,0%. Mezi akcionáři Mateřské společnosti nebyla uzavřena akcionářská dohoda a akcionáři nejednají ve shodě z jakéhokoli jiného důvodu. Ovládající osobou Mateřské společnosti je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.) je:

- **1.114 ks zakladatelských akcií** fondu (126 ks zakladatelských akcií fondu je ve vlastnictví spol. Natland Finance investiční fond, a.s., který má stejnou ovládající osobu jako fond) – tzn. ovládnání 100% podílu na neinvestiční části fondového kapitálu,
- **2.228.000 ks výkonnostních investičních akcií** fondu (252.000 ks výkonnostních investičních akcií fondu je ve vlastnictví spol. Natland Finance investiční fond, a.s., který má stejnou ovládající osobu jako fond) – tzn. společně 100% podílu na fondovém investičním kapitálu, který připadá na výkonnostní investiční akcie a
- **355.886 ks prioritních investičních akcií** fondu (62.874 ks výkonnostních investičních akcií fondu je ve vlastnictví spol. Natland Finance investiční fond, a.s., který má stejnou ovládající osobu jako fond) tzn. společně 68,97% podílu na fondovém investičním kapitálu, který připadá na prioritní investiční akcie.

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

Statutární ředitel nemá zvláštní působnost dle ZOK. Správní rada nemá zvláštní působnost dle ZOK kromě oprávnění volit a odvolávat statutárního ředitele s výjimkou volby prvního statutárního ředitele.

Významné smlouvy

V průběhu účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl fond smluvní stranou, a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývající.

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

Významnými smlouvami uzavřenými fondem v průběhu účetního období, mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání fondu, jsou uvedeny ve zprávě o vztazích.

Zaměstnanci

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

Ke konci účetního období neměl fond žádné zaměstnance.

Dividendová politika

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

V účetním období fond vyplatil akcionářům dividendu ve výši 30 mil. Kč.

Významná soudní a rozhodčí řízení:

V účetním období nebyl fond účastníkem správního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.

Údaje o majetkových účastech:

Ke konci účetního období nedržel fond žádný podíl na kapitálu podniku, který by mohl mít významný dopad na hodnocení emitenta.

Ke konci účetního období nedržel fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu fondu.

20) Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů viz. článek 19 této výroční zprávy.

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

21) Prohlášení oprávněných osob fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 16. 12. 2019
Podpis:

Přílohy:

- 1 Příloha č. 1 – Zpráva auditora
- 2 Příloha č. 2 – Účetní závěrka fondu ověřená auditorem (§234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- 3 Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)
- 4 Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)
- 5 Příloha č. 5 – Čestná prohlášení současných členů správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu a členů jeho vrcholového vedení + informace o společnostech, ve kterých byly tyto osoby členy správních, řídicích a dozorčích orgánů nebo jejich společníky v předešlých pěti letech + stejné informace o bývalých členech správních, řídicích, dozorčích orgánů fondu či vrcholového vedení fondu, kteří byli členy orgánů fondu alespoň po určitou část účetního období.

2 Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2018 do 30.9.2018

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem,
a.s.**

IČ: 24 13 02 49

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: B 17277, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené opravené účetní závěrky společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 30.09.2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu o změnách vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 30.09.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této opravené účetní závěrky.

Podle našeho názoru opravená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 30.09.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 30.09.2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit opravené účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Mimo výrok upozorňujeme na skutečnost popsanou v bodě 16 Schválení účetní závěrky přílohy v účetní závěrce, že se jedná o opravenou účetní závěrku k 30.09.2018.

Původní účetní závěrka byla vydána dne 31.1.2019. Následně Fond na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Nově jsou investiční akcie klasifikovány jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem odkupu". Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty. Změna je detailně popsána ve výše uvedeném bodě opravené účetní závěrky.

Jiné skutečnosti

Mimo výrok upozorňujeme na skutečnost, že k původní účetní závěrce Natland rezidenční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. k 30.09.2018 jsme dne 31.1.2019 vydali zprávu auditora, kterou tato zpráva nahrazuje.

Přístup auditu

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

Rozsah auditu

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

Hladina významnosti

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

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

Celková hladina významnosti:

4 900 tis. Kč

Stanovení:

1,50% z celkového obratu společnosti

Zdůvodnění základu pro stanovení významnosti:

Jsme názoru, že celkový obrat společnosti je nejvhodnějším měřítkem k určení hladiny významnosti s ohledem na podstatu činnosti Společnosti jakožto developera projektu Čakovický Park v Praze, včetně organizace, přípravy a prodeje vybudovaných nemovitostí. Na základě toho jsme přesvědčeni, že hodnota obratu (prodeje bytů) za účetní období jako základ pro určení hladiny významnosti je důležitým měřítkem pro vyhodnocení finanční výkonnosti Společnosti a zároveň i pro uživatele účetní závěrky.

Hlavní záležitosti

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

Výnosy z prodeje bytů

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je zhodnocení investic prostřednictvím výstavby následného prodeje bytů v rámci projektu "Čakovický Park". Správné vykázání výnosů s prodejem bytů je hlavní záležitostí auditu.

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

Náš přístup:

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

Reálná hodnota zásob

Vzhledem ke skutečnosti, že hlavním předmětem činnosti Společnosti je výstavba projektu "Čakovický Park", tvoří zásoby, vykázané z titulu rozpracovaného projektu, významnou složku aktiv Společnosti.

Považujeme jejich ocenění na reálnou hodnotu za hlavní záležitost auditu.

V rámci prováděných auditorických postupů jsme se dále zabývali tím, jak Společnost přistoupila k vykázání reálné hodnoty zásob z titulu Ustanovení §196 zákona 240/2013 o investičních pozemcích v dané lokalitě a čase.

společnostech vyžaduje aby byl majetek a dluhy z investiční činnosti oceněn reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů ve znění Evropskou unií.

Náš přístup:

• Posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovednosti odhadců;

• Pochopení celého procesu oceňování a technik využívání odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a předpoklady rovněž odpovídají trhu;

• ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 pozemků a budov, procento projektů, tržní cena za m2 bytů a obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu;

• ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přímo nepopisují přístup, jakým by mělo docházet k oceňování zásob u investičních fondů, které generují zisk prostřednictvím investice do výstavby.

Společnost tak při ocenění uplatňuje IAS 1.19 na základě kterého přeceňuje zásoby z titulu výstavby na reálnou hodnotu ve smyslu IFRS 13.

Vykázání investičních akcií

Jak je popsáno v bodě 16. přílohy v účetní závěrce investiční akcie fondu jsou po opravě považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umociť tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako položku "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem odkupu".

V rámci auditních prací jsme prověřili provedené opravy a jejich prezentaci v opravené účetní závěrce. Dále jsme prověřili následné události mezi datem vydání zprávy k původní účetní závěrce, 31.1.2019 a datem vydání zprávy k opravené účetní závěrce, 19.12.2019.

Ostatní informace uvedené v opravené výroční zprávě

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

Náš výrok k opravené účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením opravené účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s opravenou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování opravené účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v opravené účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Statutární ředitel odpovídá za sestavení opravené účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování opravené účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení opravené účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že opravená účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v opravené účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti opravené účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení opravené účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze opravené účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda opravená účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutárního ředitele, dozorčí radu a výbor pro audit společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 29.06.2018 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky. Auditorem odpovědným za zakázku je Radek Stein.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k opravené účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 16.12.2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

V Praze dne 19.12.2019



Auditor:

Ing. Radek Stein

číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

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

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

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)

k 30. září 2018₁₎

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
AKTIVA				
AKTIVA - neinvestiční				
Peníze	6.6	153	153	62 029
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		153	153	62 029
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		153	153	62 029
Dlouhodobá aktiva				
Finanční investice		300	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		300	0	0
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	6.3	427 370	468 375	665 975
Obchodní a jiné pohledávky	6.4	361	3 112	2 864
Pohledávky z titulu daně z příjmu		-	-	777
Náklady příštích období	6.5	74	50	427
Peníze	6.6	370 447	287 954	221 625
Krátkodobá aktiva celkem		798 252	759 491	891 668
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		798 552	759 491	891 668
AKTIVA celkem		798 705	759 644	953 697
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Vlastní kapitál - neinvestiční				
Vložený kapitál	6.10	124	124	62 000
Nerozdělené výsledky	6.10	29	29	29
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		153	153	62 029
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		153	153	62 029
Dlouhodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	6.7	24 446	-	-
Úvěry a výpůjčky	6.9	174 380	213 497	376 611
Odložený daňový závazek	6.17	6 720	6 642	40
Ostatní dlouhodobé závazky	6.7	2 463	38 235	38 359
Dlouhodobé závazky celkem		208 009	258 374	415 010

Krátkodobé závazky

Obchodní a jiné závazky	6.7	145 566	146 559	161 626
Závazky za akcionáře	6.7	25 357	-	-
Závazky z titulu splatné daně		2 190	2 775	-
Výnosy a výdaje příštích období	6.8	1 262	3 424	1 015
Krátkodobé závazky celkem		174 375	152 758	162 641

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

		382 384	411 131	577 651
--	--	----------------	----------------	----------------

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup

		416 168²⁾	348 360²⁾	314 017²⁾
--	--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

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

		798 552²⁾	759 491²⁾	891 668²⁾
--	--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Vlastní kapitál a závazky celkem

		798 705	759 644	953 697
--	--	----------------	----------------	----------------

1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

2) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu, na řádcích „Vlastní kapitál investiční celkem“. V souladu s IFRS je třeba tyto podíly vykazovat jako samostatnou kategorii závazků společnosti v samostatném řádku „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Běžné i srovnatelné údaje proto byly v účetní závěrce opraveny, položka Vlastní kapitál investiční celkem byla snížena o 416 168 tis. Kč k 30. 09. 2018, 348 360 tis. Kč k 31. 12. 2017 a 314 017 tis. Kč k 1. 1. 2017. O stejné hodnoty byl navýšen řádek „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ a dále součtový řádek „Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

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

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

k 30. září 2018¹⁾

(v tisících Kč)

	Poznámky	1-9/2018	2017
Tržby z prodeje bytových jednotek	6.11	329 884	473 439
Ostatní výnosy	6.15	465	1 917
Náklady na prodané bytové jednotky	6.11	-209 890	-342 820
Změna reálné hodnoty zásob	6.11	1 280	-82 300
Ostatní služby	6.12	-9 341	-14 872
Osobní náklady na zaměstnance	6.12	-44	-16
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv		-	127
Finanční náklady	6.13	-7 918	-18 621
Ostatní náklady	6.14	-1 458	-1 187
Zisk před zdaněním		102 978	15 667
Daň ze zisku ³⁾	6.17	-5 155	- 2 482
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup		97 823	13 184
Ostatní úplný výsledek			
Dopad odložené daně z přecenění majetku	6.17	-14	-19
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-14	-19
Celkový úplný výsledek za rok		97 809	13 166
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		97 809²⁾	13 166²⁾
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		0	0
Zisk na akciích			
Akcie PIA		30,6387	4,6436
Akcie VIA		31,8004	4,1579

Vykázání změny čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění na akciích je podrobněji popsáno v bodu 8 přílohy k účetní závěrce. Hospodářský výsledek byl jak v roce 2018, tak v roce 2017, dosažen pouze investiční činností

1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSAVNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

2) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Společnost klasifikovala podíly držitelů investičních akcií s právem na odkup jako součást vlastního kapitálu. Položka „Zisk (ztráta) za období“, ve které je vykázán zisk týkající se investiční části, byla dále pro srozumitelnější vykázání rozdělena na dva řádky:

1. „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“
2. „Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění“

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

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

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

k 30. září 2018¹⁾

(v tisících Kč)

	Poznámka	1-9/2018	2017
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		0	0
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		97 823	9 070
Daňový náklad	6.17	5 091	6 597
Úrokové náklady	6.13	6 503	15 216
Změny z přecenění		-1 280	-19
Tvorba opravných položek		-	127
		108 201	30 990
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	6.4	2 726	779
Změna stavu zásob	6.3	37 194	197 600
Změna stavu obchodních a jiných závazků	6.7	9 502	-16 412
		157 622	212 957
Zaplacené daně ze zisku		790	-175
Čisté peníze z provozních činností		158 412	212 782
Peněžní tok z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	6.2	-300	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-300	-
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Snížení základního kapitálu		-	-61 876
Emise investičních akcií		-	61 876
Výplata podílu na zisku	6.10	-30 000	-30 000
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček	6.9	-42 309	-157 046
Zaplacené úroky	6.13	-3 310	-21 283
Čisté peníze použité ve financování		-75 919	-208 329
		82 492	4 453
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		82 492	4 453
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		288 107	283 654
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	6.6	370 600	288 107

1) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
ODKUP¹⁾

k 30. září 2018 ²⁾

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/9/2018	2017	2016
Čistá aktiva připadající na držitele akcií				
k 1. lednu		348 360	314 017	256 357
Opravy minulých let		0	-10 700	9 867
Čistá aktiva připadající na držitele akcií				
k 1. lednu po opravách		348 360	303 317	266 224
Příjem z vydaných investičních akcií		0	61 876	-
Splacení investičních akcií		0	0	-
Výplata podílu na zisku		-30 000	-30 000	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními				
akciemi		-30 000	31 876	0
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		97 808	13 167	47 793
Čistá aktiva připadající na držitele akcií				
k 30. září		416 168	348 360	314 017

¹⁾ Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Byl opraven výkaz změn vlastního kapitálu a byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

²⁾ Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

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

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) ¹⁾

k 30. září 2018 ²⁾

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2016	62 000	29		62 029
Změny v roce 2016				
Rozdělení zisku 2016				-
Snížení základního kapitálu				-
Zůstatek k 31. prosinci 2016	62 000	29		62 029
	Základní kapitál	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	62 000	29		62 029
Změny v roce 2017				
Rozdělení zisku 2016				-
Snížení základního kapitálu	-61 876			-61 876
Zůstatek k 31. prosinci 2017	124	29		153
Zůstatek k 1.1.2018	124	29		153
Změny v roce 2018				
Rozdělení zisku 2017				-
Úplný výsledek hospodaření				-
Zůstatek k 30. září 2018	124	29		153

1) Na základě požadavku ČNB došlo v účetní závěrce k 30. 09. 2018 k opravě vykázání investičních akcií.

Výkaz změn vlastního kapitálu byl opraven o změnu hodnot investičních akcií a do účetní závěrky byl doplněn samostatný výkaz „Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup“ shrnující přehled změn hodnoty investičních akcií v období.

Detailní přehled všech oprav je uveden v tabulce oprav na str. 2-5.

2) Důvodem ke zkrácenému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 2.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy

KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. OBECNÉ INFORMACE

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

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

Tato individuální účetní závěrka Fondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

Předkládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako řádná k datu 30.09.2018, za účetní období od 1.1.2018 do 30.09.2018.

Účetní závěrka je nekonsolidovaná. Společnost vlastní podíl ve společnosti Westeros Company s.r.o. Investice byla pořízena během účetního období a představuje reálnou hodnotu společnosti.

Vzhledem k tomu, že rozhodné období je zkráceno o 3 měsíce oproti minulému účetnímu období fondu (a to z důvodu fúze fondu se spol. WESTEROS Company, s.r.o. s rozhodným dnem 1.10.2018 – blíže k tomu viz kap. 8) Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§234 odst. 2 písm. d) ZISIF) této výroční zprávy, nejsou výsledky aktuálního a minulého účetního období plně srovnatelné.

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

2. POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní firma:	Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Spisová značka:	B 17277 vedená u MS v Praze
Sídlo společnosti:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	241 30 249
DIČ:	CZ24130249
Zapsaný základní kapitál:	124 000,- Kč, Splaceno: 100 %

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:	02936992
Způsob ovládaní	89,84 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby

Ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 91,08 %. Akcionáři Mateřské společnosti jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 7,92% a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 1,0%. Mezi akcionáři Mateřské společnosti nebyla uzavřena akcionářská dohoda a akcionáři nejednají ve shodě z jakéhokoli jiného důvodu. Ovládající osobou Mateřské společnosti je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.).

Orgány společnosti k datu 30.09.2018:

Statutární ředitel:

AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

den vzniku členství: 31.3.2016

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Robert Robek, Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10

při výkonu funkce zastupuje: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín

Způsob jednání:

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

Správní rada:

Člen správní rady předseda dozorčí rady: Tomáš Raška, MBA (od 31.3.2016)

Člen správní rady místopředseda dozorčí rady: Ing. Karel Týc (od 31.3.2016)

Člen správní rady člen dozorčí rady: Ing. David Manych (od 31.3.2016)

2.2. PŘEDMĚT ČINNOSTI ZAPSANÝ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. vykonává činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

2.3. ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

V rozhodném období došlo k následujícím změnám:

Dne 2. března 2018 došlo k těmto změnám v obchodním rejstříku:

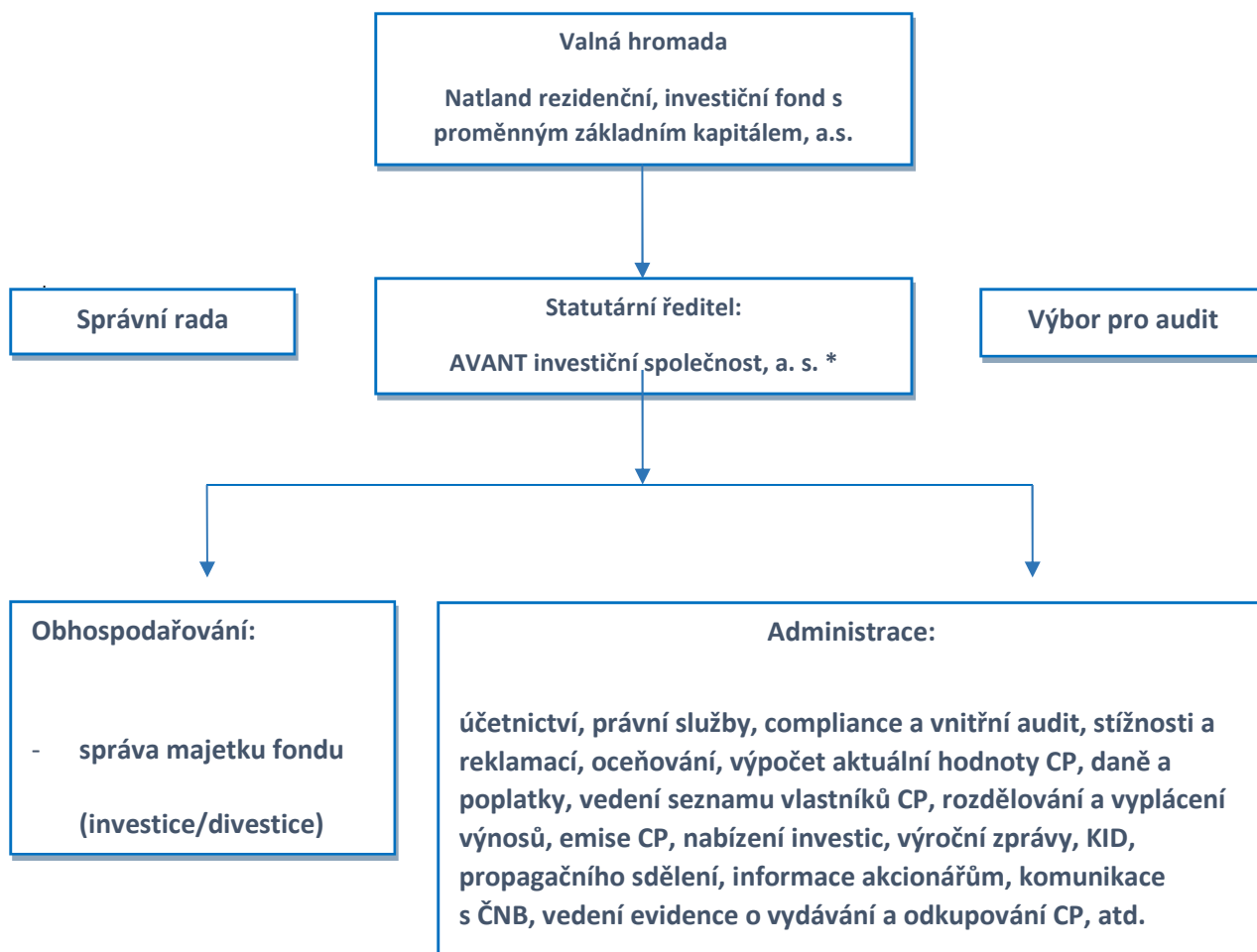
při výkonu funkce zastupuje:

vymazáno: Robert Robek, dat. nar. 7. září 1970, K Olympiku 563/2, Karlín, 186 00 Praha 8

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

2.4. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21.7.2014

2.5. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ OBHOSPODAŘUJE V ROZHODNÉM OBDOBÍ INVESTIČNÍ FOND

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

AVANT investiční společnost, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8

IČO: 275 90 241

2.6. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE DEPOZITÁŘEM FONDU

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

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782

KOMENTÁŘ K ÚČETNÍM VÝKAZŮM ZA ROK KONČÍCÍ

30. ZÁŘÍ 2018

3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2018 a končící 30. září 2018.

Fond je investičním fondem, který investuje do aktiv za účelem pravidelného a dlouhodobého výnosu, nebo za účelem prodeje aktiv přinášejícího zisk. Podle požadavků zákona promítnutých do Stanov a Statutu schválených Českou národní bankou, přeceňuje Fond svůj majetek k rozvahovému dni na reálnou hodnotu.

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

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 30. září 2018, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 30. září 2018. Výjimku v použitých pravidlech tvoří povinnost přeceňovat zásoby pro investiční fond reálnou hodnotou. Byl použit výklad IAS 1.19, který umožňuje fondu použít ocenění reálnou hodnotou. Více informací o použití ocenění zásob je vysvětleno v bodu 3. a 5.1 této přílohy účetní závěrky. Další použití IFRS/IAS standardů je popsáno v bodu 3.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku.

Ke dni schválení neexistují žádné náznaky, že Fond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti.

Dne 18. prosince 2018 rozhodl statutární ředitel fondu o schválení záměru fúze společnosti WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 042 42 935, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 244692, jako zanikající společnosti sloučením s fondem, jako společností nástupnickou s rozhodným dnem 1. října 2018.

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

Účetní závěrka podléhá auditu.

3.1. PROHLÁŠENÍ O SHODĚ S ÚČETNÍMI PRAVIDLY

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

3.2. DOPAD NOVEL A INTERPRETACÍ IFRS NA INDIVIDUÁLNÍ FINANČNÍ VÝKAZY FONDU

3.2.1. ZÁVAZNÉ NOVELY A INTERPRETACE IFRS

Novely standardů a interpretace IFRS platné od 1. ledna 2018 do data uveřejnění těchto individuálních účetních výkazů neměly dopad na výše uvedené individuální účetní výkazy.

3.2.2. NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA

Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro období končící 30. září 2018.

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

- Úpravy standardu IFRS 2 *Klasifikace a ocenění transakcí s úhradami vázanými na akcie* (vydané v červnu 2016),

Tato novelizace objasňuje účtování o transakcích s úhradou vázanou na akcie v následujících oblastech:

- dopady rozhodných podmínek a podmínek, které nejsou rozhodnými, na oceňování úhrad vázaných na akcie vypořádaných v hotovosti;
- transakce s úhradou vázanou na akcie spojené s čistým vypořádáním v případě závazků z titulu srážkové daně a úprava podmínek úhrady vázané na akcie, která mění klasifikaci transakce z transakce vypořádané v hotovosti na transakci vypořádanou kapitálovými nástroji.

Dopady na účetní jednotku:

Tato novelizace nemá při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky.

- Úpravy standardu IFRS 9 *Předčasné splacení s negativní kompenzací* (vydané v říjnu 2017)

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzací“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Dopady na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá předčasně splatná finanční aktiva s negativní kompenzací.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (vydaný v červenci 2014),

Tento standard nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování s tím, že nadále platí výjimka dle IAS 39 pro zajištění reálné hodnoty úrokové angažovanosti účetní jednotky v portfoliu finančních aktiv nebo finančních závazků a že si účetní jednotky mohou zvolit, zda budou o všech zajištěních účtovat podle požadavků IFRS 9, nebo nadále podle stávajících požadavků obsažených v IAS 39, dokud nenabyde účinnosti standard vyplývající z projektu IASB zaměřeného na makro zajišťovací účetnictví.

Ačkoliv se přípustné oceňovací základny u finančních aktiv – zůstatková hodnota, reálná hodnota vykázaná do ostatního úplného výsledku a reálná hodnota vykázaná do zisku nebo ztráty – podobají IAS 39, značně se liší kritéria klasifikace do příslušné kategorie ocenění.

Finanční aktivum se ocení zůstatkovou hodnotou, pokud jsou splněny následující dvě podmínky:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem inkasování smluvních peněžních toků, a
- jeho smluvní podmínky dávají v konkrétních datech vzniknout peněžním tokům, které jsou výhradně platbami jistiny a úroku z nesplacené jistiny.

V případě neobchodovaného kapitálového nástroje má společnost dále možnost nezvratně vykázat následné změny reálné hodnoty (včetně kurzových zisků a ztrát) do ostatního úplného výsledku. Ty za žádných okolností nelze reklasifikovat do výsledku hospodaření. V případě dluhových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku se úrokové výnosy, očekávané úvěrové ztráty a kurzové zisky a ztráty účtují do výsledku hospodaření stejným způsobem jako v případě aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou. Ostatní zisky a ztráty se účtují do ostatního úplného výsledku, přičemž se při odúčtování reklasifikují do výsledku hospodaření.

Model snížení hodnoty v IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ v IAS 39 výhledovým modelem „očekávané úvěrové ztráty“, což znamená, že již nebude nutné, aby ztrátová událost nastala předtím, než se zaúčtuje opravná položka na snížení hodnoty.

Nový model snížení hodnoty se použije na finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (kromě investic do kapitálových nástrojů) a na smluvní aktiva.

Dle IFRS 9 se opravné položky ocení na jednom z následujících dvou základů:

- 12měsíční očekávané úvěrové ztráty: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku možných nedodržení závazků během 12 měsíců od data vykázání.
- Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání: Jedná se o očekávané úvěrové ztráty, jež vznikají v důsledku všech možných nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje.

IFRS 9 obsahuje nový obecný model zajišťovacího účetnictví, který zajišťuje větší provázanost zajišťovacího účetnictví s řízením rizik. Druhy zajišťovacích vztahů – reálná hodnota, peněžní tok a čistá investice do zahraniční jednotky – zůstávají nezměněny, avšak bude vyžadován dodatečný úsudek.

Standard obsahuje nové požadavky na dosažení, udržení a ukončení aplikace zajišťovacího účetnictví a umožňuje, aby jako zajištěné položky byly určeny i další rizikové pozice.

Je vyžadováno zveřejnění rozsáhlých dodatečných informací o činnostech účetní jednotky v oblasti řízení rizik a zajištění.

Dopady na účetní jednotku:

Fond zhodnotil použití tohoto standardu především u pohledávek, na které by se měl použít model snížení hodnoty. Zůstatek pohledávek byl v nemateriální hodnotě. Při použití standardu IFRS 9 byly shledány dopady nemateriální.

- IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (vydaný v květnu 2014).

Tento nový standard poskytuje rámec, který nahrazuje stávající úpravu vykazování výnosů v IFRS. Účetní jednotky zavedou pětikrokový model s cílem určit v jaký okamžik a v jaké výši výnosy vykazovat. Nový model stanoví, že výnos by měl být vykázán, jakmile účetní jednotka převede (tak jak účetní jednotka převádí) kontrolu nad zbožím nebo službami na zákazníka, a to ve výši, na jakou bude mít účetní jednotka dle svého vlastního očekávání nárok. V závislosti na splnění určitých kritérií se výnos vykáže:

- průběžně, a to způsobem, který odráží plnění účetní jednotky, nebo
- jednorázově, jakmile kontrola nad zbožím nebo službami přejde na zákazníka.

IFRS 15 rovněž stanovuje zásady, které účetní jednotka uplatní s cílem poskytnout uživatelům účetní závěrky užitečné kvalitativní a kvantitativní informace o povaze, výši, načasování a nejistotě výnosů a peněžních toků plynoucích ze smlouvy se zákazníkem.

Dopad na účetní jednotku:

Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Fond převede významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího. Toto pravidlo fond používal pro uplatnění výnosů již v minulosti, a proto přijetí tohoto standardu, které vyžaduje uznat výnosy v okamžiku převzetí kontroly a prospěchu z prodávaných výrobků nemá na vykázané výsledky vliv.

- IFRS 16 *Leasingy* (vydaný v lednu 2016)

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

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

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Použití tohoto standardu má pro fond vliv pouze jako na pronajímatele, a protože se vykazování pronajímatele se zavedením tohoto standardu nemění od předchozího IAS 17, nebude mít jeho použití na fond vliv. Aplikace IFRS 16 Leasingy se bude na fond vztahovat až od období počínající po 1.1.2020. Aplikace IFRS 16 od 1.10.2018 by byla dřívějším přijetím, které fond v tomto případě nepoužije.

- Úpravy standardu IFRS 4 *Uplatňování IFRS 9 Finanční nástroje spolu s IFRS 4 Pojistné smlouvy* (vydané v září 2016).

Novelizace zavádí dvě volitelná řešení. Jedním z řešení je dočasné osvobození od IFRS 9, tzn. v podstatě odložení aplikace IFRS 9 v případě některých pojistitelů. Druhým řešením je tzv. překlenovací přístup k prezentaci, jehož účelem je zmírnit volatilitu, ke které může dojít při aplikaci IFRS 9 před chystaným standardem upravujícím pojistné smlouvy.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka není poskytovatelem pojištění. Vzhledem k této skutečnosti novelizace nemá dopad na účetní závěrku společnosti.

- Úpravy standardu IAS 40 *Převody investic do nemovitostí* (vydané v prosinci 2016),

Tato novelizace poskytuje vysvětlení ohledně převodů do nebo z investic do nemovitostí:

- převod do nebo z investic do nemovitostí by měl být proveden pouze tehdy, pokud došlo ke změně užívání nemovitosti, a
- tato změna užívání by vyžadovala posouzení toho, zda nemovitost splňuje kritéria investice do nemovitosti.

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka získává svůj nemovitý majetek výstavbou, dle bodu 9 a) eviduje tento majetek jako zásoby (IAS 2) a proto novelizace nemá dopad na účetní závěrku společnosti

- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2014 – 2016* (vydáno v prosinci 2016) – obsahuje úpravy tří IFRS:

- IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví
- IFRS 12- Zveřejnění účastí v jiných účetních jednotkách
- IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků

Revize nebudou mít na účetní závěrku společnosti významný dopad.

- IFRIC 22 *Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota* (vydáno v prosinci 2016)
IFRIC 22 uvádí požadavky ohledně toho, jaký měnový kurz použít při vykazování transakcí v cizí měně (např. výnosových transakcí) v případech, kdy je platba poskytnuta či přijata předem, a objasňuje, že datem transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje zálohovou platbu nebo výnos příštích období z titulu přijetí zálohy. U transakcí zahrnujících více poskytnutých či přijatých plateb vede každá poskytnutá či přijatá platba ke vzniku samostatného data transakce.

Aplikace nemá na účetní závěrku společnosti významný dopad.

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

K 30. září 2018 nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017),
IFRS 17 nahrazuje IFRS 4, jenž byl zaveden jako prozatímní standard v roce 2004. Standard IFRS 4 společností povoloval nadále účtovat o pojistných smlouvách dle národních účetních standardů, v důsledku čehož bylo uplatňováno mnoho různých přístupů.

Problémy týkající se srovnání, způsobené standardem IFRS 4, řeší IFRS 17 tak, že vyžaduje, aby o všech pojistných smlouvách bylo účtováno jednotně, z čehož budou mít prospěch investoři i pojišťovny. Pojistné závazky budou účtovány v běžných, nikoliv historických cenách.

Dopady na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tento nový standard nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na prezentaci účetní závěrky, neboť účetní jednotka nepůsobí v pojistném sektoru.

- Úpravy standardů IFRS 10 a IAS 28 *Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem* (vydané v září 2014; odloženo na neurčito)

Tato novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykazání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykáží v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykáží v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Dopad na účetní jednotku:

Účetní jednotka očekává, že tato novelizace nebude mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku, neboť účetní jednotka nemá významné operace se svými dceřinými podniky.

- Úpravy standardu IAS 28 *Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích* (vydané v říjnu 2017)

Novelizace objasňuje, že organizace rizikového kapitálu nebo investiční fond, podílový fond a podobné účetní jednotky se mohou při prvotním zaúčtování rozhodnout, že budou investice do přidruženého nebo společného podniku oceňovat reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty, a to zvláště pro každý přidružený nebo společný podnik.

Dopady na účetní jednotku:

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

- *Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2015 – 2017* (vydáno v prosinci 2017) – obsahuje úpravy tří IFRS:
 - a) IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání
 - b) IAS 12 – Daně z příjmů
 - c) IAS 3 – Výpůjční náklady

Revize nebudou mít na účetní závěrku společnosti významný dopad.

- IFRIC 23 *Účtování o nejistotě u daní z příjmů* (vydané v červnu 2017),

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.

Dopad na účetní jednotku:

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

4. DŮLEŽITÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

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

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

Fond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

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

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

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

Oprava významné chyby z předchozího období se provádí kapitálově. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

4.2. TRANSAKCE V CIZÍ MĚNĚ

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

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

4.3. ZÁSoby – NEMOVITOSTI URČENÉ K PRODEJI

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na reálnou hodnotu. Tato je stanovena na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti, bez započítání jakýchkoli souvisejících daní. Rozdíly mezi pořizovací cenou nemovitostí a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve výkazu o úplném výsledku hospodaření jako ztráta nebo výnos ze zásob.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji.

Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby je oceňován standardními cenami.

Výše uvedené zejména v ocenění těchto aktiv na reálnou hodnotu není zcela v souladu se použitým standardem IAS 2 – Zásoby. Na základě této skutečnosti je dále v textu této účetní závěrky (bod 5.1 Ocenění zásob) prezentováno rozhodnutí vedení Společnosti, které vychází z provedení důležitých úsudků, které měly významný vliv na částky vykazované v účetní závěrce Fondu.

4.4. OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA

Z rozsahu ostatních finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie poskytnuté půjčky a úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peníze a peněžní ekvivalenty.

4.4.1. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ, ÚVĚRY A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku, úvěry a jiné pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou kótované na aktivním trhu, se klasifikují jako úvěry a pohledávky. Úvěry a pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně se oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry po zohlednění jakékoli ztráty ze snížení hodnoty (IFRS 9). Výnosové úroky se vykazují pomocí vypočtené efektivní úrokové míry ve výsledku hospodaření s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě. Použití standardu IFRS 9 na pohledávky fondu je vyhodnoceno a popsáno v bodě 3.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA.

4.4.2. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé, vysoce likvidní investice (s původní splatností do tří měsíců a méně), které lze směnit na známou částku peněz a na které se

vztahuje nízké riziko změny hodnoty. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků, nikoliv za účelem investování či jiným účelem.

4.5. FINANČNÍ ZÁVAZKY A KAPITÁLOVÉ NÁSTROJE VYDANÉ FONDEM

Dluhové a kapitálové nástroje vydané fondem se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

4.5.1. VLASTNÍ KAPITÁL

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku.

Fond vydává následující druhy kusových akcií vykazovaných jako kapitál – zakladatelské akcie.

Akcie fondu mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

Vlastní kapitál neinvestiční je tvořen fondem zakladatelských akcií a částečně nerozděleným ziskem, který připadl na zakladatelské akcie předcházející rozdělení majetku fondu na investiční a neinvestiční.

4.5.2. ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

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

- **Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů**

Fond vydává následující druhy kusových akcií klasifikovaných jako závazek a vykazovaných jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ - výnosové investiční akcie a prioritní investiční akcie.

Akcie Fondu mají podobu listinného cenného papíru a zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno.

- **Oceňovací rozdíly z přecenění aktiv** – vznikají z přecenění aktiv na reálnou hodnotu z investiční činnosti
- **Nerozdělené zisky a ztráty** – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v českých korunách (CZK).

4.5.3. FINANČNÍ ZÁVAZKY

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky.

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Fond prezentuje kategorie obchodní závazky a jiné závazky, přijaté úvěry a půjčky.

Závazky včetně závazků z obchodních vztahů jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady a následně v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové sazby. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

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

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

4.6. REZERVY

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

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

4.7. DANĚ ZE ZISKU

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně, které jsou zachyceny ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení ČAI, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení ČAI.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykazaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je

pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

4.8. VÝNOSY

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

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

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

4.8.1. UZNÁNÍ VÝNOSŮ

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

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy kontrola aktiva je převeden na kupujícího. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

4.9. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady nebyly ani v minulém ani ve sledovaném období aktivovány a jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

4.10. PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ

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

5. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Opravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Při uplatňování účetních pravidel provedlo vedení Společnosti tyto důležité úsudky, které měly významný vliv na částky vykazované v účetní závěrce Fondu.

5.1. OCENĚNÍ ZÁSOB

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

Na výše uvedený majetek Fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držená za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu (bylo aplikováno ustanovení IAS 1.19 a násl). Fond, jehož hlavním předmětem činnosti je investování prostředků akcionářů do developerských projektů, aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečností, podle nějž se (odchylně od IAS 2) majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

Účetní jednotka tedy postupuje ve smyslu IFRS 13 a domnívá se, že tento postup nejlépe odráží skutečnou situaci a podnikatelský záměr Fondu vyplývající z jeho samotné existence a vědomím, že cílem investorů je především využití a srovnání účetní závěrky Fondu k získání spolehlivých informací ke svému rozhodování o svých investičních záměrech a zhodnocení finančních prostředků. Dle názoru účetní jednotky tato reálná hodnota taktéž podává věrný a poctivý obraz účetní závěrky a je přesvědčena, že také nejlépe odráží spravedlivou tržní hodnotu investičního majetku Fondu.

Dále se Fond domnívá, že popsaným přístupem dochází k zachování zájmu akcionářů Fondu (zejména s ohledem na soulad výpočtu hodnoty jimi vlastněných investičních akcií s účetními výkazy), které by jinak nutně poškodil postup ocenění v pořizovacích cenách či čisté realizovatelné hodnoty tohoto majetku, ve smyslu standardu IAS 2.

5.2. PŘIJATÉ ZÁLOHY OD ZÁKAZNÍKŮ

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

6. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTŮ

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

7. DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

7.1. FINANČNÍ INVESTICE

Dne 27.9.2018 fond nabyl 100% podíl ve společnosti WESTEROS Company, s.r.o., IČ: 04243935, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15.

Společnost WESTEROS Company, s.r.o., vlastní práva k nemovitostnímu projektu "Bytový dům Na Viktorce" na adrese Na Viktorce, Praha 3, jehož výstavba není v silách této společnosti. Cílem Fondu je převzít majetek této společnosti v rámci připravované fúze k rozhodnému dni 1. 10. 2018 a realizovat výstavbu projektu v rámci ostatních developerských aktivit Fondu. Výše zmiňovaná fúze však ke dni vydání účetní závěrky nebyla dokončena.

Kupní cena tohoto podílu je vzhledem ke krátké době držby brána jako reálná tržní hodnota. Nebylo proto účtováno přecenění.

7.2. ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tyto projekty jsou od samého počátku vykazovány jako zásoby, tj. aktiva držena za účelem jejich prodeje. Tyto nemovitosti jsou

oceňovány na reálnou hodnotu, jak již bylo blíže popsáno v důležitých účetních úsudcích k přecenění zásob bodu 5.1.

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Pozemky k výstavbě	38 680	60 683	89 154
Nemovitosti ve výstavbě	378 904	396 277	555 948
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	9 326	11 415	20 873
Zásoby celkem	427 370	468 375	665 975

V tomto účetním období byla dokončena jednak 4. Fáze II. etapy projektu Čakovický park představující výstavbu celkem 81 bytových jednotek a 79 parkovacích stání a dále 5. Fáze II. etapy téhož projektu, jejímž obsahem byla výstavba a prodej 27 bytových jednotek a 25 parkovacích stání. V tomto roce pokračuje výstavba 6., 7. a 8. Fáze II. etapy projektu Čakovický park, jejichž realizací vznikne 170 bytových jednotek a 166 parkovacích stání.

7.3. POHLEDÁVKY

OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Odběratelé	6	1 879	217
Poskytnuté zálohy	355	1 197	1 110
Opravné položky	-	-	-127
Dohadné účty aktivní	-	-	1 109
Ostatní pohledávky	-	36	8
Pohledávky za státem	-	-	547
Obchodní a jiné pohledávky celkem	361	3 112	2 864

Pohledávky za odběrateli představují zejména pohledávky za zákazníky z titulu úhrady podílů na nákladech spojených s připojením k elektrické soustavě a úhrady nákladů na dodávku vody.

Fond dále poskytuje zálohy na služby spojené s uvedením bytů do užívání a jejich užívání, tj. platby za energie, Společenství vlastníků domů atp.

7.4. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Náklady příštích období	24	6	6
Příjmy příštích období	50	44	421
Náklady a příjmy příštích období celkem	74	50	427

Náklady příštích období představují náklady na pojištění odpovědnosti a daň z nemovitosti. Příjmem příštích období je pak nájemné za pronájem čistírny odpadních vod. Zhodnocení použití standardu IFRS 16 na tuto smlouvu je uvedeno v bodu 3.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA.

7.5. PENÍZE

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 30. 9. 2018 činí 370 600 tis. Kč (2017: 288 107 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 30.9.2018 370 447 tis. Kč (2017: 287 954 tis. Kč).

7.6. ZÁVAZKY

OBCHODNÍ A JINÉ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Dodavatelé	47 816	28 047	36 385
Přijaté zálohy na byty	58 950	117 630	124 461
Zádržné	37 137	-	-
Závazky za akcionáři	25 357	-	-
Zaměstnanci	2	2	1
Závazky vůči státu	759	68	-
Dohadné účty pasivní	572	659	551
Ostatní závazky	330	153	228
Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem	170 923	146 599	161 626

Ostatní závazky jsou zejména závazky z vyúčtování služeb minulého roku a závazky z titulu fondu oprav. Fond eviduje k 30.9.2018 závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných úpisů investičních akcií ve výši 25 357 tis. Kč (2017: 0 Kč).

ODLOŽENÉ VÝNOSY A OSTATNÍ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Obchodní a jiné závazky	24 446	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	2 463	38 235	38 359
Obchodní a jiné dlouhodobé závazky celkem	26 909	38 235	38 359

Obchodní a jiné závazky ve výši 24 446 tis. Kč (2017: 0 Kč) jsou reklasifikovaná část přijatých záloh na byty a stavební úpravy. Tyto dlouhodobé zálohy jsou drženy na vázaném účtu, fond s nimi nemůže disponovat. Ostatní dlouhodobé závazky ve výši 2 463 tis. Kč (2017: 38 235 tis. Kč) představují především zádržné, jež je závazkem Fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínek, že

vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem odstraněny. Toto zádržné představuje 10% z fakturovaných částek. Část těchto závazků ve výši 37 137 tis. Kč byla v aktuálním účetním období reklasifikována jako krátkodobé závazky. Použití standardu IFRS 9 je vyhodnoceno v bodu 3.2.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA

7.7. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Výdaje příštích období	1 262	3 424	1 015
Výnosy příštích období	-	-	-
Výnosy a výdaje příštích období celkem	38 999	3 424	1 015

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

7.8. ÚVĚRY A VÝPŮJČKY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017	1/1/2017
Dlouhodobé bankovní úvěry	99 892	142 202	170 660
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	74 488	71 295	205 952
Celkem	174 380	213 497	376 611

Fond čerpal několik bankovních úvěrů od Raiffeisenbank a.s. v celkové výši včetně příslušenství 99.892.157,16 Kč, samotné příslušenství k datu účetní závěrky činilo 41.409,83 Kč, úroková sazba přijatých úvěrů se pohybuje od 3,65 % p. a. do 4,25 % p. a. a splatnost jednotlivých úvěrů nastane 31. 3. 2022.

Fond dále eviduje půjčku včetně příslušenství od společnosti Natland Finance investiční fond, a.s. ve výši 71.143.084,62 Kč. V roce 2018 došlo k částečnému splacení jistiny ve výši 135.852.946,92 Kč.

Uvedené úvěry a půjčka jsou vykazovány jako dlouhodobé.

7.9. VLOŽENÝ KAPITÁL, NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY A ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

7.9.1. VLOŽENÝ KAPITÁL

Fond k 30.09.2018 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (2017: 124 tis. Kč). Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

7.9.2. NEROZDĚLENÉ VÝSLEDKY

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

7.9.3. ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA ODKUP

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

Fond k 30.09.2018 eviduje 2 480 000 ks vydaných investičních akcií VIA, ISIN CZ0008042090. Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Dále fond eviduje a 618 760 ks investičních akcií PIA, ISIN CZ0008042801 (k 31.12.2018 3 098 760 ks). Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1. REZIDENČNÍ IFPZK. Celkový počet emitovaných investičních akcií se ve sledovaném období nezměnil.

Fond eviduje k 30.9.2018 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 25 356 557 Kč, což představuje 195 013 ks akcií vydaných po rozhodném datu. Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku závazky za akcionáři. Dále fond eviduje 91.595 ks prioritních investičních akcií, které byly upsány a uhrazeny po konci účetního období.

Hodnoty jednotlivých druhů akcií, zisk na akcii a způsob výpočtu těchto hodnot je detailněji popsán níže v bodu 8 Změna čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Fond neeviduje žádné nesplacené akcie.

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

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

7.10. ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK

v tis. Kč	30/09/2018	31/12/2017
Tržby z prodeje bytových jednotek	329 884	473 739
Náklady na prodané bytové jednotky	-209 890	-342 820
Změna reálné hodnoty zásob	1 280	-82 300
Celkem	121 274	48 619

V minulém období nebyla změna reálné hodnoty zásob zahrnuta do přehledu zisku z prodeje bytových jednotek, ale v bodě 7.16 Změna reálné hodnoty zásob.

7.11. OSTATNÍ SLUŽBY

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

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Náklady na odměny statutárního auditu	66	98
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	66	98
Právní a notářské služby	282	326
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	999	1 009
Služby depozitáře	270	360
Ostatní náklady	2 970	4 990
Celkem	4 587	6 783

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

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

Ostatní náklady fondu tvoří zejména náklady na stanovení hodnoty investičních akcií, náklady na znalecké posudky a poradenské a konzultační služby, služby vedení účetnictví, vedení evidence emise, atp.

NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE**Mzdy a odměny zaměstnanců**

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Mzdové náklady	36	16
Sociální a zdravotní pojištění	8	-
Ostatní sociální náklady	-	-
Celkem	44	16

Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti

	30/09/2018	31/12/2017
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3
Celkem	4	4

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

VŠEOBECNÉ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Daně a poplatky	342	404
Spotřeba energií a tepla	3	1 062
Opravy a údržba majetku	213	307
Propagace a reklama	20	748
Řízení prodeje	4 176	5 568
Celkem	4 754	8 089

7.12. FINANČNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Úrokové náklady	3 310	4 871
Úrokové náklady – spřízněné strany	3 193	10 345
Ostatní finanční náklady	1 415	3 405
Finanční náklady celkem	7 918	18 621

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

7.13. OSTATNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Vyúčtování služeb	341	852
Správa objektů	14	18
Pokuty a sankce	723	60
Ostatní provozní náklady	379	257
Celkem	1 457	1 187

Ostatní provozní náklady představují především náklady na pojistné.

7.14. OSTATNÍ VÝNOSY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Ostatní provozní výnosy	465	1 917
Celkem	465	1 917

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

7.15. DANĚ ZE ZISKU

Splatná a odložená daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření		
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	5 091	6 597
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	64	-4 115
Celkem	5 155	2 482
Daň ze zisku vykázaná v ostatním úplném výsledku		
Odložená daň z přecenění oceň. rozdílů z fúze	14	19
Celkem	14	19

DAŇOVÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Splatná daň		
Daňový závazek	5 155	2 775
Celkem	5 155	2 775
Odložená daň		
Odložená daňová pohledávka		-
Odložený daňový závazek	6 720	6 642
Celkem	6 720	6 642

Vykázaná odložená daň vychází z oceňovacích rozdílů z přecenění fúze se společností MAIBLE, s.r.o., která proběhla do Fondu k rozhodnému dni 1.10.2014 a především z rozdílu mezi reálnou a daňovou hodnotou zásob.

8. ZMĚNA ČISTÝCH AKTIV INVESTORŮ, NEBO ZMĚNA „ČAI“ NA AKCII

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

- Prioritní investiční akcie
- Výnosové investiční akcie

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části ČAI připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p.a., které je zároveň jejich maximálním dosažitelným zhodnocením.

Změna ČAI společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na ČAI prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p.a.

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

Cílové zhodnocení 5,1 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií (5,1 % p.a.) je podmíněno dostatečným zhodnocením ČAI společnosti, případně existencí dostatečné části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie, který by redistribuci neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

Pro účely výpočtu zisku na akcii je nezbytné provést přepočtení počtu výnosových akcií na jejich ekvivalent v prioritních investičních akciích. Přepočtení na upravený počet prioritních investičních akcií byl zvolen z důvodu, že prioritní investiční akcie jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Přepočtení bylo provedeno na základě poměru hodnot jednotlivých druhů akcií určených k 30.9.2018.

Hodnoty akcií k 30.9.2018:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = 130,3462 Kč

Hodnota jedné výnosové investiční akcie (VIA) = 135,2884 Kč

Celkový zisk za účetní období: 97 822 834 Kč

Zisk přiřaditelný prioritním investičním akciím: 18 957 976,58 Kč

Zisk přiřaditelný výnosovým investičním akciím na základě přepočtu: 78 864 874,84 Kč

Celkový přepočtený vážený průměrný počet investičních akcií: 3 192 791 ks

Přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 618 760 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií: 2 480 000 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií jako ekvivalent prioritních investičních akcií: 2 574 031 ks

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období: 195 013 ks prioritních investičních akcií vydaných po rozhodném datu.

9. ŘÍZENÍ ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

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

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

Velikost zdrojů financování by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost Fondu, tj. ČAI, by měly pokud možno převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly ČAI a jiné zdroje rovnat.

Je nutné odlišovat náklady na pořízení ČAI a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení obou složek financování.

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

POMĚR ČAI A JINÝCH ZDROJŮ

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Celkové závazky	382 384	411 131
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-370 600	-288 107
Čistý dluh	11 784	123 024
ČAI	416 168	348 360
Celkové zdroje financování	427 952	471 384
Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování	97,25 %	73,90 %

10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Půjčky od spřízněných stran		
Natland Finance investiční fond a.s. - jistina	71 143	71 143
Natland Finance investiční fond a.s. - úrok	3 345	152
Celkem	74 488	71 295

Zápůjčka byla poskytnuta na základě Smlouvy o úvěru z 17.12.2015 s celkovou výší úvěru 209.858.987,45 Kč, úrokovou sazbou 6% p. a. a lhůtou splatnosti do 31.12.2020. Předmětná zápůjčka je zajištěna smluvní pokutou. Ke dni 30.9.2018 činil nesplacený zůstatek jistiny částku 71.143.084,62 Kč a nesplacené příslušenství bylo v objemu 3.344.699,53 Kč.

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Náklady na úroky z půjček		
Natland Finance investiční fond a.s.	3 193	10 345
Celkem	3 193	10 345

<i>v tis. Kč</i>	30/09/2018	31/12/2017
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky		
Natland Management, s.r.o.	0	2 860
Natland Real Estate, a.s.	0	243

Celkem	0	3 103
---------------	---	-------

v tis. Kč **30/09/2018** **31/12/2017**

Náklady

Natland Management, s.r.o.	2 463	4 364
----------------------------	-------	-------

Natland Real Estate, a.s.	17 647	27 112
---------------------------	--------	--------

Celkem	19 930	31 476
---------------	--------	--------

v tis. Kč **30/09/2018** **31/12/2017**

Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky

Natland Group, SE	0	1 815
-------------------	---	-------

Natland Real Estate, a.s – nezúčtované zálohy	6 071	3 405
---	-------	-------

Celkem	6 071	5 220
---------------	-------	-------

v tis. Kč **30/09/2018** **31/12/2017**

Výnosy

Natland Group, SE	0	1 500
-------------------	---	-------

Celkem	0	1 500
---------------	---	-------

v tis. Kč **30/09/2018** **31/12/2017**

Výplata podílu na zisku

Natland Finance investiční fond a.s.	3 048	3 048
--------------------------------------	-------	-------

Natland Group, SE	26 952	26 952
-------------------	--------	--------

Celkem	30 000	30 000
---------------	--------	--------

11. 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.

12. HODNOCENÍ RIZIK

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

EXPOZICE A KONCENTRACE RIZIK

v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Westeros	300	0,04%
běžný účet	kreditní	Reiffeisen bank	343 820	42,84%
běžný účet	kreditní	Česká spořitelna	26 623	3,32%
pokladna			2	0,00%
peníze celkem			370 447	46,22%
rozestavěné nemovitosti	tržní		427 370	53,32%
ostatní			3 336	0,42%
celkem			801 453	100,00%

12.1. TYPY PODSTUPOVANÝCH RIZIK

Tržní rizika

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

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

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu.

Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě. Riziko považujeme za mírné.

TRŽNÍ RIZIKO – ANALÝZA CITLIVOSTI

v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	427 370*15%	64 106	-
úrokové riziko úvěrů	470 105*2%	-	-

Kreditní riziko

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

Kreditní riziko je vzhledem k nulovému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu zanedbatelné.

KREDITNÍ RIZIKO – KVALITA PORTFOLIA

v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní		3 262	370 447	373 709
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem		3 262	370 447	373 709

Likviditní riziko

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

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

LIKVIDITNÍ RIZIKO – SPLATNOST PASIV

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	177 276	208 009	0	385 285
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Finanční deriváty v tis. Kč

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

Operační, právní a ostatní rizika

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

13. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva.

Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

14. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD A OPRAVY CHYB MINULÝCH LET

ZMĚNA ÚČETNÍ METODY

V souvislosti se změnou posuzování podstaty investičních akcií, u nichž existuje nárok na zpětný odkup, bylo stanoveno, že podle IAS 32 je investiční akcie považována za finanční závazek. Z tohoto důvodu došlo k re-klasifikaci některých položek vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“. Re-klasifikovanými položkami jsou:

- *Fondový kapitál*
- *Nerozdělené výsledky*

Touto re-klasifikací nedošlo ke změně způsobu výpočtu hodnoty investičních akcií.

Výše zmíněná úprava je považována za opravu chyby a je proto v souladu s IFRS provedena ve výkazech k 1.1.2017, 31.12.2017 a 30.09.2018.

Oprava výsledku minulých let vznikla v důsledku chybné aplikace vykázání odložené daně do výsledku při prvním přijetí IFRS v roce 2017. Jedná se o celkovou sumu ve výši 6 584 tis. Kč, která nebyla zahrnuta do hospodářského výsledku, ale odúčtována ze závazků. O tuto částku byly opraveny srovnávací informace roku 2017 ve výkazech.

15. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

V období po rozvahovém dni bylo vydáno 195 013 ks prioritních investičních akcií splacených k 30.9.2018.

Dne 18. prosince 2018 rozhodl statutární ředitel fondu o schválení záměru fúze společnosti WESTEROS Company, s.r.o, IČO: 042 42 935. Fúze je podrobně popsána v bodu 8 Výroční zprávy.

K dalším významným událostem po rozvahovém dni nedošlo. **Mezi vydáním původní výroční zprávy a této opravné výroční zprávy nedošlo k dalším významným událostem, které by mohly mít vliv na účetní závěrku.**

16. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Původní řádná účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 31. 1. 2019.

Statutární ředitel společnosti Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Emitent“) informuje, že k dnešnímu dni došlo na základě výzvy České národní banky k doplnění a opravě Výroční zprávy Fondu za účetní období od 1. 1. 2018 do 30. 9. 2018.

Fond opravil vykazování investičních akcií s právem na odkup. Akcie původně byly vykázány jako součást vlastního kapitálu společnosti, do kapitálových fondů byl účtován příděl ze zisku společnosti a související podmínky práva na odkup byly popsány v příloze účetní závěrky, kde byly závazky z odkupu akcií popsány jako mimobilanční závazky. Při prvotním posuzování vycházel Fond z toho, že výkonnostní i prioritní akcie, tak jak je definována statutem Fondu:

- 1. nezahrnuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum, protože není stanovena pevná splatnost akcií ani pevný a pravidelný podíl na zisku a**
- 2. případná distribuce zisku podléhá rozhodnutí Valné hromady Fondu (viz bod 10.20 Statutu Fondu) a není tedy automatická.**

Fond se proto domníval, že investiční (jak výkonnostní tak prioritní) akcie splňují kritéria kapitálového nástroje a mají být v účetní závěrce sestavené v souladu s IFRS vykázány jako kapitál.

Na základě nového posouzení ve spolupráci s ČNB jsou investiční akcie fondu považovány za Finanční nástroj s prodejní opcí, který zahrnuje smluvní závazek emitenta zpětně odkoupit či umožit tento nástroj za hotovost nebo jiné finanční aktivum při uplatnění prodejní opce. Fond opravil klasifikaci investičních akcií jako závazek Fondu a změna jejich hodnoty je vykazována v rámci Výkazu o úplném výsledku ve zvláštním řádku „Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění“. Opravy byly návazně promítnuty i do výkazu vlastního kapitálu, výkazu peněžních toků a přílohy k účetní závěrce.

Změna vykázání investičních akcií neměla vliv na výpočet jejich hodnoty.

Fond doplnil nebo upřesnil některé prezentované informace ve výroční zprávě a v účetní závěrce, změny jsou podrobně popsány v úvodu výroční zprávy

Tato opravená účetní závěrka byla schválena a vydána ke zveřejnění dne 16. 12. 2019.

V Praze dne 16. 12. 2019

Podpis statutárního zástupce:



Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

Zastupující při výkonu funkce

4 Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za účetní období (§82 ZOK)

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 30.9.2018

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

Osoba ovládaná

Ovládaná osoba: **Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**
 IČO: **24130249**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Společnost je obhospodařovaná společností AVANT investiční společnost, a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **NG Holding, a.s.**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**
 IČO: **03018776**
 Způsob ovládaní **89,84 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby**
 Období: **od 1.1.2018 do 17. srpna 2018**

Osoba ovládající: **Natland Group, SE**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**
 IČO: **02936992**
 Způsob ovládaní **89,84 % podíl na zapsaném základním kapitálu ovládané osoby**
 Období: **od 18. srpna 2018 do 30. září 2018**

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou**Přímo:**

Osoba: **Natland Real Estate, a.s.**
 IČO: **03136949**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**
 Způsob ovládaní **100 % podíl na základním kapitálu**

Přímo:

Osoba: **Natland Finance investiční fond, a.s.**
 IČO: **03073866**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**
 Způsob ovládání **100 % podíl na základním kapitálu**

Přímo:

Osoba: **Natland Management, s. r. o.**
 IČO: **03018164**
 Sídlo: **Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8**
 Způsob ovládání **100 % podíl na základním kapitálu**

S jinými osobami ovládanými stejnou ovládací osobou neměla ovládaná osoba za uplynulé účetní období právní vztahy.

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

Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků	Uhrazená odměna	1.328.580,00 Kč
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o zajištění řízení klientských změn	Uhrazená odměna	680.952,91 Kč
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů	Uhrazená odměna	2.874.960,00 Kč
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu	Uhrazená odměna	6.148.933,01 Kč
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o projektovém řízení	Uhrazená odměna	7.187.400,00 Kč
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech	Uhrazená odměna	2.864.070,00 Kč
Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru	Úroky z půjčky 01/18 – 9/18.	3.192.667,73 Kč
Natland Management, s. r. o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	Uhrazená odměna	4.852.988,14 Kč
NATLAND Group, SE	Smlouva o převodu podílu spol. WESTEROS Company, s.r.o.	ceně za převod obch. podílu	300.000,- Kč

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	Odměna	Služba
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o úvěru	17. 12. 2015	Úrok	Úvěr
NATLAND Group, SE	Dohoda o ručení a souvisejících ujednáních	28. 5. 2014	Ručení	Odměna
Natland Management, s. r. o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 10. 2017	Odměna	Služba
NATLAND Group, SE	Smlouva o převodu podílu	27. 9. 2018	Obchodní podíl	Cena

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

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

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

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu a rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární ředitel společnosti tímto prohlašuje, že:

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

Zpracoval: Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
 AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 31.12.2018

Podpis:



5 Příloha č. 4 – Identifikace majetku fondu, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Požizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. CZK)
Hlavním aktivem fondu developerský projekt Čakovický park nabízející převážně residenční, ale také komerční nemovitosti.		
TRŽNÍ HODNOTA DOKONČENÝCH JEDNOTEK V DOMECH LM, GH, N, EF, CD, PR a B BEZ POZEMKŮ	8.275	3.960
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K DOKONČENÝM JEDNOTKÁM V DOMECH LM, GH, N, EF, CD, PR a B	461	1.430
TRŽNÍ HODNOTA ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK V BYTOVÝCH DOMECH A, S a T BEZ POZEMKŮ	168.820	352 900
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K ROZESTAVĚNÝM JEDNOTKÁM V BYTOVÝCH DOMECH A, S a T	14.805	29.200
TRŽNÍ HODNOTA PLÁNOVANÉ REKONSTRUKCE STAVENIŠTĚ – DŮM SEDMIKRÁSKA BEZ POZEMKŮ	4.305	25.300
HODNOTA POMĚRNÉ ČÁSTI POZEMKŮ K PLÁNOVANÉ REKONSTRUKCI STAVENIŠTĚ – DŮM SEDMIKRÁSKA	1.668	8.500
Provizorní staveništní komunikace	19.921	0
Tržní hodnota pozemků LV 974 – mimo pozemky rozestavěných domů A, S a T	85.219	10

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

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
(„fond“)

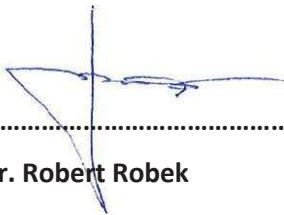
V Praze dne 21. 12. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Robert Robek**, nar. 7. 9. 1970, bytem Útulná 506/17, 108 00 Praha 10, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.

Dále prohlašuji, že neexistuje žádný střet zájmů mezi mou osobou a emitentem.



.....
Mgr. Robert Robek

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
AproBeta a.s., IČO: 284 60 111	Člen statutárního orgánu	Ne
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Člen statutárního orgánu	Ano
LaVilla luxusní reality, s.r.o., IČO: 290 56 128	Společník	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 285 50 536	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
CENTRAL GROUP uzavřený investiční fond a.s., IČO: 284 60 120	Člen statutárního orgánu	Ne
BH Securities a.s., IČO: 601 92 941	Člen statutárního orgánu	Ne
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 242 61 386	Pověřený zmocněnec	Ano
GoodvalueInvestments investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 024 31 491	Pověřený zmocněnec	Ne
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Člen statutárního orgánu	Ano
NetBroker s.r.o., IČO: 257 99 592	Společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
MSA, a.s., IČO: 451 92 278	Člen dozorčí rady	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 48 630	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS SICAV, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
BOHEMIA investiční fond, a.s., IČO: 037 54 774	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
SCI INVESTMENT, a.s. IČO: 039 30 505	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 051 94 148	Pověřený zmocněnec	Ano

Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 051 75 925	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 052 12 634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 053 43 038	Pověřený zmocněnec	Ano
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
BHS TOTAL RETURN FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 660	Pověřený zmocněnec	Ne
DOMOPLAN, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 056 70 047	Pověřený zmocněnec	Ano
Společenství vlastníků k Chlumu 243, 244, Dýšina, IČO : 263 31 853	Pověřený zmocněnec	Ne
CZECH PrivateCapital Real Estate SICAV, a.s., IČO: 060 38 697	Pověřený zmocněnec	Ne
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO 03532534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT SICAV, a.s., IČO: 03609260	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s, IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano

Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano
TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano
EnCor Funds SICAV, a.s.	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimmel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s, IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s, IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano
r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDLl investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení člena pověřeného zmocněnce společnosti

AVANT investiční společnost, a.s.

ve funkci statutárního ředitele společnosti

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 31. 12. 2018

Já, níže podepsaný **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**, nar. **18. 3. 1983**, bytem **Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.



.....
Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 241 30 249	Pověřený zmocněnec	Ano
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 247 51 448	Pověřený zmocněnec	Ano
Aendi International s.r.o., IČO: 27782247	společník	Ano
AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241	Člen statutárního orgánu	Ano
AERR, s.r.o., IČO: 27782247	Jednatel	Ne
CORFINA CZ s.r.o., IČO: 62301845	Jednatel, společník	Ano
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24223824	Pověřený zmocněnec	Ano
K-INVEST uzavřený investiční fond, a.s. IČO: 24249319	Pověřený zmocněnec	Ne
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 035 32 534	Pověřený zmocněnec	Ano
PREVALENT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 036 09 260	Pověřený zmocněnec	Ano
core	Pověřený zmocněnec	Ano
ENGINE CLASSIC CARS investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 037 60 073	Pověřený zmocněnec	Ne
AE ACQUISITION I, a.s., IČO: 05188636	Člen představenstva	Ne
NWD SICAV a.s., IČO: 05285437	Pověřený zmocněnec	Ne
FAMILY ACE SICAV, a.s., IČO: 05298296	Pověřený zmocněnec	Ano
Use It Up a.s., IČO: 05360978	Pověřený zmocněnec	Ne
Stanford Capital Fund SICAV a. s. , IČO: 05479819	Pověřený zmocněnec	Ano
BHS GERMAN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s., IČO: 055 04 643	Pověřený zmocněnec	Ne
Richfox Capital Funds SICAV, a.s., IČO: 05641497	Pověřený zmocněnec	Ne
NC Červené vršky s.r.o., IČO: 05765633	Jednatel	Ne
SCI INVESTMENT, a.s., IČO: 03930505	Pověřený zmocněnec	Ne
Farma Český les s.r.o., IČO: 04157524	Jednatel	Ano
FQI CAPITAL, a.s., IČO: 04177967	Pověřený zmocněnec	Ne
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 042 03 241	Pověřený zmocněnec	Ano
Farma Svítavy s.r.o., IČO: 04203763	Jednatel	Ano
Farma Haná s.r.o., IČO: 04248546	Jednatel	Ano
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04260732	Pověřený zmocněnec	Ano
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04472411	Pověřený zmocněnec	Ano

Farma Litoměřice s.r.o., IČO: 04340612	Jednatel	Ano
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04353447	Pověřený zmocněnec	Ano
CORE CAPITAL SICAV, a.s., IČO: 04995589	Pověřený zmocněnec	Ano
TUTAMEN SICAV, a.s., IČO: 05979528	Pověřený zmocněnec	Ano
PILSENINVEST SICAV, a.s., IČO: 28550536	Pověřený zmocněnec	Ano
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 24261386	Pověřený zmocněnec	Ano
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 04622669	Pověřený zmocněnec	Ano
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s., IČO: 05212634	Pověřený zmocněnec	Ano
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05194148	Pověřený zmocněnec	Ano
Startec Ventures SICAV a.s., IČO: 05175925	Pověřený zmocněnec	Ano
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05343038	Pověřený zmocněnec	Ano
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05574005	Pověřený zmocněnec	Ano
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 05670047	Pověřený zmocněnec	Ano
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 05870160	Pověřený zmocněnec	Ano
ZDD pozemková a.s., IČO: 06244742	Člen dozorčí rady	Ano
Tourbillon Invest SICAV, a.s., IČO: 06081436	Pověřený zmocněnec	Ano
SEMPER SICAV, a.s., IČO: 06296921	Pověřený zmocněnec	Ano
Cornerstone Investments SICAV, a.s., IČO: 06180337	Pověřený zmocněnec	Ano
Českomoravský fond SICAV, a.s., IČO: 06409768	Pověřený zmocněnec	Ano
Český Hrad SICAV, a.s., IČO: 06505694	Pověřený zmocněnec	Ano
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s., IČO: 06561705	Pověřený zmocněnec	Ano
GROWWS SICAV a.s., IČO: 06711235	Pověřený zmocněnec	Ano
TOLAR SICAV a. s., IČO: 06697615	Pověřený zmocněnec	Ano
AVANT Finance SICAV a. s., IČO: 06697674	Pověřený zmocněnec	Ano
4 Gimel Investments SICAV, a.s., IČO: 06961126	Pověřený zmocněnec	Ano
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 06998674	Pověřený zmocněnec	Ano
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s., IČO: 06872778	Pověřený zmocněnec	Ano
FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07176368	Pověřený zmocněnec	Ano
Forte investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07152906	Pověřený zmocněnec	Ano
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 07196555	Pověřený zmocněnec	Ano
CFH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07317930	Pověřený zmocněnec	Ano

r2p invest SICAV, a.s., 07315899	Pověřený zmocněnec	Ano
BIDLl investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07525869	Pověřený zmocněnec	Ano
Vihorev.Capital SICAV, a.s., IČO: 07670184	Pověřený zmocněnec	Ano
RESIDENTO SICAV, a.s., IČO: 07669429	Pověřený zmocněnec	Ano
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07742797	Pověřený zmocněnec	Ano
STRL Group SICAV, a.s., IČO: 07748914	Pověřený zmocněnec	Ano
TREBITSCH investiční fond SICAV, a.s., IČO: 07821158	Pověřený zmocněnec	Ano

Čestné prohlášení

člena správní rady společnosti

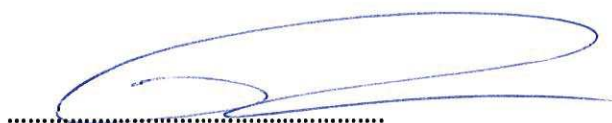
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 31.12.2018

Já, níže podepsaný **Tomáš Raška, MBA, LL.M.** nar. **23. 5. 1978**, bytem **Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů.



.....
Tomáš Raška, MBA, LL.M.

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
VISTORIA CZ a.s. IČO:25110997	Člen dozorčí rady	25.8.2010 - 23.1.2012 4.1.2012 - 20.5.2014
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. I40 24130249	Člen správní rady	31.3.2016 – aktivní
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. IČO: 24130249	Předseda dozorčí rady	17.6.2011-13.8.2012 13.8.2012-21.7.2014 16.10.2015-31.3.2016
MIND FORGE Group, SE IČO: 05101603	Člen dozorčí rady	23.5.2016- aktivní
Natland Group SE IČO 02936992	Člen statutárního orgánu	24.4.2014 – aktivní
Natland Management, s.r.o. IČO:03018164	Člen statutárního orgánu	23.3.2016 – aktivní
NG Holding, a.s. (vymazáno) IČO 03018776	Člen statutárního orgánu	20.5.2014 – 17.8.2018
Natland Finance investiční fond, a.s. IČO:03073866	Člen dozorčí rady	4.6.2014 – aktivní
Česká hlava Projekt z.ú. IČO:03678059	Člen správní rady	2.1.2015 – 14.9.2015
AE PPC, as.s. IČO:05213371	Člen dozorčí rady	1.7.2016- aktivní
CleverFarm, s.r.o. IČO: 05215480	Člen dozorčí rady	1.7.2016- aktivní
AE ACQUISITION I, a.s. (vymazáno) IČO: 05188636	Člen dozorčí rady	22.6.2016- 7.12.2018
Czech Private Capital a.s. IČO:05858194	Člen statutárního orgánu	27.2.2017 – aktivní
Czech Private Capital Financial Services a.s. IČO:05921287	Člen dozorčí rady Člen statutárního orgánu	13.4.2017 – aktivní 15.3.2017-13.4.2017
Klika – BP, a.s. IČO: 25555316	Předseda dozorčí rady	2.2.2015 – aktivní
NG AQ Slovakia,a.s. IČO: 24147885	Předseda dozorčí rady	22.5.2014 – aktivní
ČESKÁ HLAVA Fond, a.s. v likvidaci (vymazáno) IČO: 24239739	Člen statutárního orgánu	30.10.2012 – 12.7.2016
HORBET, a.s. IČO: 27620719	Člen dozorčí rady Člen dozorčí rady	17.6.2009 – 29.11.2013 17.6.2013 – 10.3.2015
MISS AEROBIK, a.s. v likvidaci (vymazáno) IČO: 28507100	Člen dozorčí rady Člen dozorčí rady	24.2.2009 – 29.11.2013 24.2.2009 – 20.5.2014
N.R.P, a.s. IČO: 28252721	Člen správní rady	5.5.2014 – aktivní
AVANT consulting, a.s. (vymazáno) IČO: 29003610	Člen dozorčí rady	9.12.2009 – 30.6.2014
BAAE Lease, a.s. (vymazáno) IČO: 29054460	Člen statutárního orgánu Člen statutárního orgánu Člen správní rady Člen dozorčí rady	10.8.2011 – 11.11.2014 11.11.2014 – 9.12.2016 11.11.2014 – 9.12.2016 1.12.2010 – 10.8.2011
The Duke of Edinburghs International Award Czech Republic Foundation, o.p.s. IČO: 29143462	Zakladatel Člen správní rady	17.12.2012 17.12.2012 – 4.2.2014
NG Majetková a.s. IČO: 29053455	Člen statutárního orgánu Člen statutárního orgánu Člen správní rady Člen dozorčí rady	19.12.2013 – 10.11.2015 10.11.2015 – aktivní 10.11.2015 – aktivní 10.4.2013 – 19.12.2013
BELLO spol. s r.o. IČO: 63149061	Člen statutárního orgánu	15.9.2015 - aktivní

AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 27590241	Člen dozorčí rady	19.2.2015 – 27.12.2017 30.6.2014 – 19.2.2015 19.2.2010 – 30.6.2014
PPC Energy CZ, a.s. IČO: 29006384	Člen dozorčí rady	17.6.2016 – 31.6.2018
EUKARYOTA, a.s. (vymazáno) IČO: 28981863	Člen dozorčí rady	1.6.2010 – 10.10.2013
EC Financial Services, a.s. IČO: 24243744	Člen statutárního orgánu Člen dozorčí rady Člen dozorčí rady	18.12.2013 – 1.12.2014 2.11.2012 – 17.12.2013 1.12.2014 – 22.11.2016
PROMINECON HOLDING N.V., organizační složka (vymazáno) IČO: 24199290	Statutární orgán zřizovatele	12.3.2012 – 30.6.2015
Česká hlava PROMO s.r.o. IČO: 61459186	Společník	27.11.2013 – 8.4.2015
NATLAND GROUP LIMITED, organizační složka IČO: 24657638	Statutární orgán zřizovatele	12.1.2012 – 39.11.2013 29.11.2013 – 6.11.2015 6.11.2015 – 29.4.2016
EGSETT a.s. IČO: 24291056	Člen dozorčí rady	22.10.2012 – 13.10.2013
ORION 001, a.s. IČO: 27960021	Člen dozorčí rady	24.6.2014 - aktivní
PMC FACILITY a.s. IČO: 48036242	Člen dozorčí rady	4.1.2012 – 11.6.2014
Prague City Golf, s.r.o. IČO: 01484397	Člen statutárního orgánu	18.5.2017 - aktivní
ENCOPIA, s.r.o. IČO: 01396391	Člen statutárního orgánu	3.10.2017 - aktivní
Ústav nezávislé žurnalistiky, z.ú. IČO: 03395987	Člen správní rady	21.4.2017 - aktivní
Jan Paukert lahůdkářství, s.r.o. IČO: 03689387	Člen statutárního orgánu	2.3.2015 – 26.6.2017
Tělovýchovná jednota Spoje Praha IČO: 00541991	Člen statutárního orgánu	24.4.2018 - aktivní
DRFG Invest IV. a.s. IČ: 06038697	Člen správní rady	21.6.2017 – 30.6.2018

Čestné prohlášení

člena správní rady společnosti

První rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 31. 12. 2018

Já, níže podepsaný **Ing. Karel Týc** nar. **26. října 1968**, bytem **Březovská 486, 252 45 Zvole**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací, s výjimkou společnosti Orion Acquisition Capital, a.s. IČO: 24286354 (funkce krizového manažera – člena představenstva, insolvenční řízení ukončeno restrukturalizací, společnost následně vymazána z OR na základě ukončení likvidace).

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Ing. Karel Týc

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
Natland Real Estate, a.s. IČO 03136949	Člen statutárního orgánu / představenstva	24.6.2014 – aktivní
NG Holding, a.s. IČO 03018776	Člen statutárního orgánu	20.5.2014 – 27.2.2017
Natland Group SE IČO 02936992	Člen statutárního orgánu	24.4.2014 – 27.2.2017
První residenční investiční fond s proměnný základním kapitálem, a.s. I4O 24130249	Člen dozorčí rady Člen správní rady	17.6.2011 – 31.3.2016 31.3.2016 - aktivní
PRAGUE CITY GOLF CLUB z.s. IČO: 270 17 966	Člen kontrolního orgánu	29.3.2016 - aktivní
ORION 001, a.s. 27960021	Člen statutárního orgánu Člen představenstva	12.2.2013-24.6.2014 5.4.2016 – aktivní
MKDB s.r.o. v likvidaci IČO:27642330	Člen statutárního orgánu	11.1.2007 – 30. 8. 2018
M&K Park s.r.o. IČO:27224945	Člen statutárního orgánu	16.3.2005 - aktivní
BCMK, s.r.o. IČO: 28491653	Člen statutárního orgánu	26.11.2008 – 27.3.2014
Orion Acquisition Capital, a.s. v likvidaci IČO: 24268354	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 – 12.7.2016
Harfa s.r.o. IČO: 25060341	Člen statutárního orgánu	19.12.2007-20.1.2016
MAIBLE, s.r.o. IČO 27660133	Člen statutárního orgánu/ jednatel	22.3.2007 – 21.9.2015
Stalona, a.s. IČO: 26929996	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 -29.11.2013
Primed, spol. s.r.o. IČO: 48024856	Člen statutárního orgánu	20.3.2014—3.2.2015
M&K Development , a.s. IČO:27079503	Člen statutárního orgánu	1.2.2005 – 13. 11. 2017
M&K WEST, s.r.o. IČO:27212971	Člen statutárního orgánu	25.5.2005 – aktivní
A VEST, a.s. IČO:60196998	Člen statutárního orgánu	21.2.2013 - 30.12.2013
DRFG Invest IV a. s. IČO: 06038697	Člen správní rady	7. 8. 2017 – 30. 6. 2018

Čestné prohlášení

člena správní rady společnosti

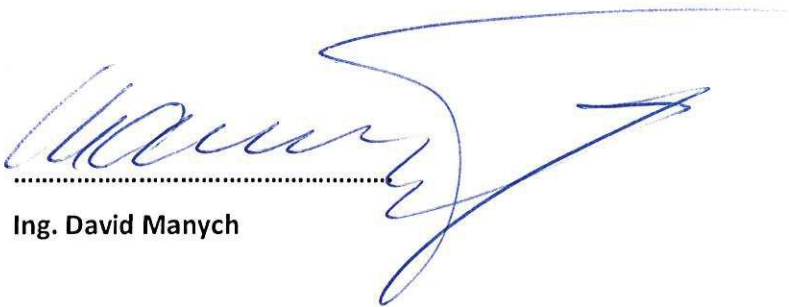
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („fond“)

V Praze dne 31.12.2018

Já, níže podepsaný **Ing. David Manych** nar. **8. června 1978**, bytem **Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5**, čestně prohlašuji, že neexistují žádné pracovní nebo jiné smlouvy uzavřené mezi mnou a fondem nebo jeho dceřinými společnostmi.

Čestně prohlašuji, že jsem za předešlých pět let nebyl odsouzen za podvodný trestný čin, nejsem a nebyl jsem v předešlých pěti letech spojen s žádným konkurzním řízením, správou či likvidací.

Čestně prohlašuji, že vůči mé osobě nebylo v posledních pěti letech vzneseno úřední veřejné obvinění nebo udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů.



Ing. David Manych

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

Společnost	Angažmá	Trvání angažmá
První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. IČ: 24130249	člen správní rady člen dozorčí rady	31.3.2016 - aktivní 21.7.2014 – 31.3.2016
AVANT Consulting, a.s. (vymazáno) IČ: 29003610	člen dozorčí rady	30.6.2014 – 25.9.2014
AVANT investiční společnost, a.s. IČ: 27590241	člen dozorčí rady	30.6.2014 – 25.9.2014
EC Financial Services, a.s. IČ: 24243744	člen dozorčí rady	17.12.2013 – aktivní
ORION 001, a.s. IČ: 27960021	člen dozorčí rady	22.6.2014 – aktivní
Natland Real Estate, a.s. IČ: 03136949	člen dozorčí rady	22.6.2014 – aktivní
Natland Group, SE IČ: 02936992	člen dozorčí rady	12.10.2015 – aktivní
Natland Finance investiční fond, a.s. IČ: 03073866	člen dozorčí rady	4.6.2014 – aktivní
Natland Management, s.r.o. IČ: 03018164	člen statutárního orgánu	20.5.2014 – aktivní
NG Holding, a.s. (vymazáno) IČ: 03018776	člen dozorčí rady	20.5.2014 – 17.8.2018
BESODEIA, s.r.o. IČ: 03211771	člen statutárního orgánu	14.11.2016 – 26.11.2018
Česká hlava PROJEKT z.ú. IČ: 03678059	člen dozorčí rady	2.1.2015 – 25.4.2017
Czech Private Capital Financial Services a.s. IČ: 05921287	člen statutárního orgánu	13.4.2017 – aktivní
Manconata a.s. IČ: 07621337	člen statutárního orgánu člen správní rady	9.11.2018 – aktivní 9.11.2018 – aktivní