



NATLAND REZIDENČNÍ

// investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.



/01

874 222 816 Kč*

Aktuální hodnota majetku

*k 28. 2. 2019

development rezidenčních nemovitostí

Investiční strategie

fond kvalifikovaných investorů

Typ fondu

Depozitářská banka	Česká spořitelna, a.s.
Auditor	TPA Audit s.r.o.
Regulace a právní řád	Česká národní banka a Česká republika
Zdanění výnosů fondu	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů – fyzických osob	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech

// ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	měsíční
Cenný papír	prioritní investiční akcie
Očekávaný výnos akcií	5,52 % p.a.
Odkupy IA	pololetně (splatnost do 90 dní)
Úpis IA	měsíčně
Veřejná obchodovatelnost	ano, na Burze cenných papírů Praha, a.s.
Doba trvání fondu	na dobu neurčitou (od 21. 10. 2010)
Minimální investice klienta	1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a odst. 2 ZISIF), jinak 125 tis. EUR
Investiční horizont klienta	střednědobý, 3–5 let
Vstupní poplatek	až 3 %
Výstupní poplatek	10 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
Opce fondu	fond má právo uplatnit odkup investičních akcií za aktuální cenu investičních akcií platnou pro kalendářní pololetí, ve kterém bylo právo odkupu ze strany fondu uplatněno.
Obhospodařovatel a administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Náklady fondu	maximálně 0,5 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv



102

// CÍLE FONDU



Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor v hlavním městě Praze – aktuálně projekt Čakovický park.

VÝHODY INVESTOVÁNÍ PRO STŘEDNICTVÍM FONDU KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

Profesionální správa majetku.

Nízké vstupní a výstupní poplatky.

Kontrola nakládání s majetkem fondu depozitářskou bankou (**Česká spořitelna, a.s.**).

Nižší 5% sazba daně z příjmu pro investiční fondy.

Regulace Českou národní bankou.

Možnost **osvobození od daně z příjmu** při odkupu investičních akcií po 3 letech.

Vyšší míra diverzifikace portfolia.

ANALÝZA TRHU

/04

// ANALÝZA TRHU

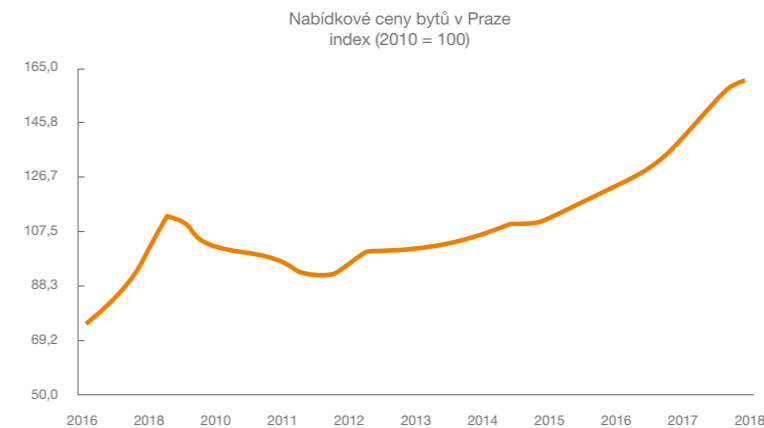
Vzhledem k tomu, že fond investuje primárně do rezidenčních nemovitostí na území hlavního města Prahy, budeme se v této analýze primárně soustředit na tuto oblast.

Historický vývoj ceny bytů v Praze

Kolize nabídky s poptávkou na trhu s nemovitostmi formuje cenu bytů. Vývoj cen bytů v Praze v uplynulých 12 letech zobrazuje graf níže. V letech 2005 a 2008 zaznamenaly ceny bytů podstatný růst – jednalo se o cca 40 %. S dopadem ekonomické krize se tento příznivý trend obrátil a ceny bytů postupně klesaly až do roku 2010. Po tomto období dochází k oživení a po následném opětov-

ném růstu se ceny na svou úroveň z roku 2008 vrátily koncem roku 2014. Od tohoto období ceny bytů v Praze stále konstantně rostou, což je podpořeno nízkými cenami hypoték a skutečností, že nabídka nemovitostí není stále schopna nasycit vysokou poptávku.

Trend – neustále stoupající poptávky v současném období přetrvává a jde v ruku v ruce s rostoucím trendem ekonomiky poté, co odezněla ekonomické krize. Hrubý domácí produkt v České republice od roku 2014 stále roste, a to zhruba o 2-3 % ročně. Nezaměstnanost rovněž vykazuje nejnižší čísla v historii samostatné ČR a úrokové míry jsou



zdroj: Český statistický úřad

na minimum, čímž roste poptávka po zboží a lidé si požívají statky, jejichž nákupy před několika lety ještě odkládali. Příznivý stav české ekonomiky přirozeně motivuje zahra-

niční investory k investicím na našem trhu, což je ve svém důsledku dalším faktorem pro ekonomický růst.

Dle tržní analýzy publikované společností Deloitte aktualizované za období Q1 2014 – Q1 2018 narostly skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech o 47 %, což koresponduje s výše uvedenou statistikou nabídkové ceny bytů dle ČSÚ.

Nedostatečná nabídka nemovitostí

Důvodů, proč nabídka nemovitostí není schopna uspokojit rostoucí poptávku, je hned několik. V průběhu ekonomické krize byly developerské společnosti nuceny jak zlevňovat hotové byty, tak zastavily práce na nových projektech – což se začalo projevovat až nyní, po několika

letech. Dále stále ubývá vhodných pozemků, na kterých lze provést výstavbu. V neposlední řadě výstavbu a tedy následnou nabídku nemovitostí negativně ovlivňují nestálé legislativní změny (např. Pražské stavební předpisy, Stavební zákon, apod.).

Střednědobý výhled

Ačkoli se Česká národní banka snaží letos regulací bank pomalu omezovat dostupnost hypoték a úrokové míry vzhledem k jejich minimální výši mohou již pouze růst, nemyslíme si, že by mělo ve střednědobém horizontu dojít k nějakým zásadnějším změnám. Ekonomika totiž stále

roste, což by spolu s rostoucí inflací mělo udržet úrokové míry na podobné úrovni jako v současnosti. Pokud by mělo dojít k jejich růstu, očekáváme, že pokud nenastane nějaká neočekávaná událost, neměly by v žádném případě v tomto horizontu vzrůst skokově. Dopad růstu úrokových měr na nemovitostní trh by rovněž měly zásadně zmírnit dříve uvedené skutečnosti ovlivňující nabídku nemovitostí. Nic totiž nenasvědčuje tomu, že by se měla nějakým zásadním způsobem zlepšit legislativní situace, a zároveň současný trend stavebních pozemků půjde zvrátit jen velmi pomalu. Výše zmíněné efekty jsou navíc ještě umocněny na území hlavního města Prahy. Vzhle-

dem k současné situaci na trhu a pozitivnímu střednědobému výhledu do budoucnosti se jedná o vhodný způsob zhodnocení volných finančních prostředků investorů, které poskytuje nadprůměrnou míru zhodnocení v porovnání s ostatními příležitostmi na trhu.

DŮVODY PRO INVESTOVÁNÍ DO FONDU

Nadstandardní očekávaný výnos prioritních investičních akcií ve výši 5,52 % p.a.

Dlouhodobé investování do reálných aktiv se stabilním růstem hodnoty pro akcionáře od roku 2010.

Přednostní podíl na zisku fondu (před zakladatelem fondu – držitelem výkonnostních investičních akcií do výše 5,4 % p.a.).

Profesionální zázemí jednoho z největších a nejúspěšnějších českých developerů.

Redistribuce kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií v případě zisku fondu pod 5,4 % p.a.

Nulové **výstupní poplatky** po 3 letech trvání investice.

Prioritní investiční akcie jsou kotované na regulovaném trhu - Burze cenných papírů Praha, a.s. Akcionáři mají tak možnost své akcie prodat buď prostřednictvím burzy, nebo prostřednictvím odkupu prioritních investičních akcií ze strany fondu na základě žádosti akcionáře.

Participace na rozvoji významného rozvojového území Hlavního města Prahy.

AVANT investiční společnost, a.s. je největším správcem fondů kvalifikovaných investorů v České republice.



Fond své investice koncentruje do oblasti nemovitostního trhu, a to zejména do rezidenčních nemovitostí. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány v rámci České republiky, drtivá většina na území hlavního města Prahy.

Zakladatelem a ovládajícím akcionářem fondu je investiční skupina NATLAND. Ta na českém a slovenském trhu aktivně vyhledává a velmi úspěšně zhodnocuje investiční příležitosti.

NATLAND je postaven na několika pilířích – jedním z nich je rezidenční development. V tomto oboru patří mezi desítku největších hráčů. Její 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). Představuje jednu z nejmodernějších forem bydlení pro rodiny s dětmi. Jeho dokončení je plánováno na rok 2020.

Společnost NATLAND zároveň úspěšně působí v Private Equity oblasti (investice do moderních technologií, volnočasových aktivit, finančních služeb atd.). Vlastní například

// DŮVODY PRO INVESTOVÁNÍ

populární golfový resort na Zbraslavi – Prague City Golf. V této lukrativní oblasti připravuje developerský projekt, který zatím nemá v České republice obdoby. Další projekty chystá i v Praze.

Společnost NATLAND zároveň úspěšně působí v Private Equity oblasti (investice do moderních technologií, volnočasových aktivit, finančních služeb atd.). Vlastní kapitál 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 NATLAND je Tomáš Raška. Dalšími akcionáři jsou Karel Týc a David Manych. Společnost má od roku 2014 sídlo v Praze.

/06

// ČAKOVICKÝ PARK

ÚSPĚŠNÝ DEVELOPERSKÝ PROJEKT – „ČAKOVICKÝ PARK“

Podstatné milníky

Příprava projektu od 2008
Stavební povolení 4/2011
Stavba zahájena 5/2011
Konec výstavby 12/2020

Čakovický park představuje

13 bytových domů
přes 800 bytů
4 komerční prostory
1× nebytový prostor pro školku

Celkem postaveno, zkolaudováno, předáno

Cca 540 bytových jednotek
Všechny nebytové prostory
Příslušný počet garážových stání a sklepů
2 dětská hřiště
1 volnočasové hřiště
2 nové komunikace
2 nové silniční propojky



Čakovický park patří beze sporu mezi největší pražské developerské projekty svého druhu.

Konkrétně představuje více než 800 bytových jednotek a pět nebytových prostor, přičemž v té největší z nich vznikla dle projektu investora jeho v pořadí již druhá mateřská škola.

Atraktivitu bytového komplexu Čakovického parku, který získal celkem třikrát cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku (2011, 2012, 2014), vytváří mimo jiné sousedství zámeckého parku, které představuje bydlení v klidném prostředí uprostřed zeleně umístěném na dosah všech civilizačních vymožeností.



// ČAKOVICKÝ PARK

Charakter projektu Čakovický park je primárně určen mladým rodinám s dětmi, které požadují výjimečnou kvalitu a příjemné prostředí pro rodinný život za rozumnou cenu.

S postupem výstavby se však Čakovický park stal vyhledávanou oázou pro spokojený život i mladým párům bez dětí, lidem preferujícím život single nebo seniorům, kterým je uprostřed klidu zeleně skvěle.

Areál „Čakovického parku“ je situován přímo v sousedství zámku a zámeckého parku se dvěma rybníky, což zajišťuje dostatečný klid pro nerušené bydlení, ale i množství

zeleně a možnosti aktivní relaxace v přírodě. V dosahu je i lesopark Letňany se stezkami pro pěší, cyklisty i bruslaře a v zimním období i s běžeckými tratěmi. Přímo v projektu vyrostle zanedlouho i sáňkařský svah.

Sotva pár minut chůze přitom stačí k dosažení autobusových zastávek několika linek, které míří ke stanicím všech tří tras pražského metra. Autem se lze mimo špičku dostat do středu metropole již za čtvrt hodinu.

Kromě velmi dobré **dopravní dostupnosti** mají Čakovice i vynikající občanskou vybavenost, ke které přispěl



// ČAKOVICKÝ PARK

zásadní měrou i developer projektu, který v posledním desetiletí vybudoval, zkolaudoval a předal této městské části hned dvě mateřské školy.

Projekt Čakovický park se skládá ze 13 bytových domů o pěti či šesti nadzemních podlažích, z nich poslední vždy ustupuje, čímž vznikají dispozičně ojedinělé byty s nadstandardní terasou. V podzemí domů jsou zřízeny prostory pro technické zázemí budov, garážová stání a sklepní kóje.

Architektonicky je celý projekt řešen tak, aby co možná nejvíce respektoval nejen původní zástavbu, ale také ráz okolní krajiny. Celý bytový soubor bezprostředně ply-

nule navazuje na překrásný park Čakovického zámku, kterému místní obyvatelé výstižně říkají malé Průhonice.

Pokud jde o byty samotné, po celou dobu výstavby projektu dbal developer úzkostlivě na to, aby všechny byty ve všech domech projektu vždy dostaly pověsti nejpromyšlenějších dispozic na trhu.

PŘEDSTAVENÍ SPRÁVCE

/07

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

AVANT investiční společnost, a.s. se specializuje na zakládání a správu fondů kvalifikovaných investorů. Od roku 2014 je AVANT IS nejdynamičtěji rostoucí investiční společností v České republice a v současnosti se jedná o největší investiční společnost na trhu fondů kvalifikovaných investorů.

AVANT investiční společnost spravuje k 30. 11. 2019 – **64 investičních fondů s celkovou hodnotou přes 30 miliard Kč**. Svě postavení na trhu získal AVANT především svým osobním klientským přístupem, zkušenostmi,

flexibilitou a kvalitou poskytovaných služeb. Spravované fondy investují do komerčních nemovitostí, bytových projektů, zemědělské půdy, pohledávek a majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji.

UPOZORNĚNÍ

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu §272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Investice do fondu je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém a dlouhodobém držení, a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci. Potenciální investoři by měli zejména zvážit specifická rizika, která mohou vyplývat z investičních cílů fondu, tak

jak jsou uvedeny v jeho statutu. Investiční cíle se odráží v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/>. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s. ROHAN BUSINESS CENTRE, Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B), 186 00 Praha 8.

Bližší informace o Common Reporting Standard(CRS) a Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) můžeme získat na <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.

VÍCE INFORMACÍ O FONDU
NATLAND REZIDENČNÍ INVESTIČNÍ FOND
S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.



Bc. Pavel BŘÍZA

Obchodní ředitel

Mobil: +420 604 231 069
Telefon: +420 277 000 144
E-mail: pavel.briza@avantfunds.cz

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

ROHAN BUSINESS CENTRE / Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B), 186 00 Praha 8 / Tel.: +420 277 000 144 / info@avantfunds.cz / www.avantfunds.cz