



# NATLAND

# REZIDENČNÍ

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



# /01

## 1 151 999 450 Kč\*

Aktuální hodnota majetku

\*ke 31. 3. 2021

## development rezidenčních nemovitostí

Investiční strategie

## fond kvalifikovaných investorů

Typ fondu

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

## // ZÁKLADNÍ ÚDAJE

<b>Zaměření fondu</b>	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
<b>Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)</b>	měsíční
<b>Cenný papír</b>	prioritní investiční akcie
<b>Výnos akcií</b>	5,52 % p.a.
<b>Odkupy IA</b>	měsíčně (splatnost 30/60/90 dní po konci pololetí)
<b>Úpis IA</b>	měsíčně
<b>Veřejná obchodovatelnost</b>	ano, na Burze cenných papírů Praha, a.s.
<b>Doba trvání fondu</b>	na dobu neurčitou (od 21. 10. 2010)
<b>Minimální investice klienta</b>	1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a odst. 2 ZISIF), jinak 125 tis. EUR, v případě produktu AVANT Flex 100 000 Kč
<b>Investiční horizont klienta</b>	střednědobý, 4 roky
<b>Vstupní poplatek</b>	až 3 %
<b>Výstupní poplatek</b>	10 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
<b>Opce fondu</b>	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.
<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu</b>	AVANT investiční společnost, a.s.
<b>Náklady fondu</b>	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.

## VÝHODY INVESTOVÁNÍ PROSTŘEDNICTVÍM FONDU KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

Profesionální správa majetku.

**Nízké** vstupní a výstupní poplatky.

Kontrola nakládání s majetkem fondu deponentem (**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

Fond investuje primárně do rezidenčních nemovitostí na území hlavního města Prahy. Jak vypadá tento trh? A jak jej může ovlivnit Covid19?

### Situace

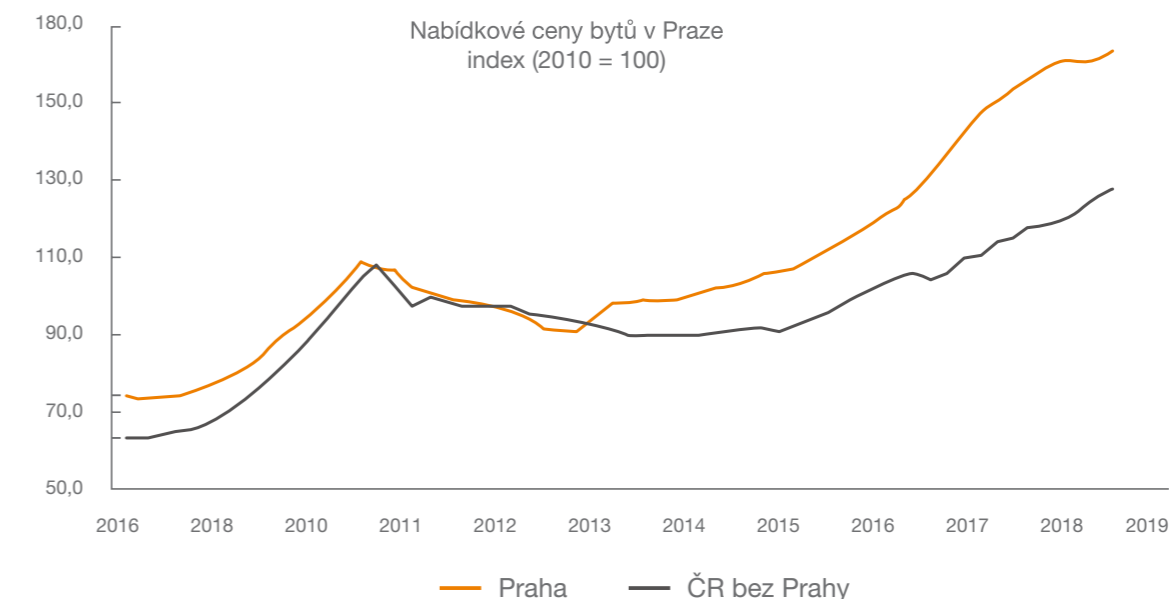
Ceny pražských bytů na trhu jsou nejen vyšší než ve zbytku republiky, ale v posledních 8 letech také rychleji rostou. Graf srovnání vývoje tržních cen bytů v Praze a mimo Prahu oproti cenám z roku 2010 ukazuje nárůst cen v Praze o 80 %, více než dvojnásobný růst oproti 35 % mimo Prahu.

Před rokem 2008 rostly ceny pražských bytů ještě rychleji. Například během tří let do roku 2008 vzrostly o více než

50 %. Hospodářské ochlazení poté přineslo pokles cen úhrnem o necelých 20 % během tří let, ale v Praze trval pokles cen jen poloviční dobu oproti zbytku republiky.

### Příčiny a výhled

**Stav ekonomiky:** Ceny pražských bytů jsou ovlivňovány růstem HDP. Od roku 2014 roste HDP 2-3% tempem. Nezaměstnanost je v Praze dlouhodobě nejnižší v Česku. Růst mezd v ČR v posledních letech navíc převyšoval součet růstu HDP a inflace, čímž ještě více rostla kupní síla. Mzdy ve veřejném sektoru přitom rostou rychleji než v soukromém sektoru a Praha má díky centralizaci úřadů silnější zastoupení právě ve veřejném sektoru.



**Hypotéky:** Ceny hypotéky jsou již několik let na historických minimavech kvůli nízkým úrokovým sazbám, a to nejen v ČR ale i většině vyspělého světa. Jde tedy o silný jev který pravděpodobně brzy nezmizí. Česká národní banka sice v reakci na finanční bouři roku 2008 zpřísnila 3 pod-

mínky pro získání hypotéky, dvě z nich však již odvolala – např. v červnu 2020 byl zrušeno minimum měsíčního příjmu, které člověku musí zůstat po zaplacení hypotéky.

**Úroková míra:** Centrální banky drží úrokové sazby na

minimu (či dokonce v záporu) dlouhodobě. To vedle ceny hypoték také ovlivňuje investiční poptávku po bytech. Volný kapitál, když nedosahuje zhodnocení na dlouhodobých trzích, přelívá se do jiných aktiv, včetně nemovitostí. Pražský byt je přitom aktivem likvidnějším než mimopražský byt díky velikosti trhu.

**Migrace:** Od začátku tohoto století přibylo v Praze oficiálně více než 15 % obyvatel. Například jen za posledních 7 let od roku 2013 přibývá do Prahy každý rok kolem 14 tisíc lidí, kteří potřebují někde bydlet. Počet nových Pražanů se však zvyšuje (podle různých odhadů) zhruba dvojnásobně, neboť ne všichni noví si v Praze zaregistrují trvalý pobyt. Za stejnou dobu se však v Praze dokončilo v průměru 5.300 bytů ročně, tedy jeden byt na 3-5 nových

Pražanů. Tak velké dnes průměrné domácnosti nejsou.

**Demografická proměna:** Doba před prvním sňatkem se prodlužuje, rozvodovost zvyšuje. To vše zvyšuje počet bytů, které je třeba postavit v přepočtu na jednoho nového člověka. Mnoho větších rodin z Prahy naopak odchází bydlet do Středočeského kraje, a do Prahy přicházejí naopak menší domácnosti. To dále zvyšuje relativní potřebu bytů na obyvatele v Praze oproti zbytku republiky.

**Zahraniční investoři a návštěvníci:** Praha se stala atraktivním místem pro poptávku po „bytě v Praze“, podobně jako dříve v Londýně či Paříži. Zároveň do Prahy přijíždí stále více turistů. I kdyby se nesměli ubytovat přes platformy jako AirBnB, pokud by je někdo zakázal, do stá-

vajících hotelů by se všichni nevešli. Mnoho činžovních domů by se proměnilo na „povolené“ hotely a jejich bývalí nájemníci by zvyšovali poptávku po pražských bytech podobně, jako předtím projekty AirBnB.

**Omezování nabídky:** Podle dat Světové banky je české stavební řízení nejdelší v EU a celosvětově 157. nejpočetnější ze 190 hodnocených zemí. To dále limituje možnost, že by developéři mohli rychle zareagovat na rostoucí ceny, zvýšit produkci a zabrzdit růst cen.

### Efekt Covidu

V přechodích dobách hospodářského poklesu byl hospodářský propad Prahy menší než ve zbytku republiky.

Nebylo v ní tolik pracovních míst, tak se lidé během krize snažili spíše přestěhovat do Prahy za práci. Kvůli cenám bydlení se snažili ze začátku sdílet ubytování, ale po následném hospodářském oživení si již hledali samostatné bydlení a dál zvyšovali poptávku po bytech.

Délka a hloubka covidových opatření samozřejmě může ovlivnit trh. Pokud množství zahraničních turistů poklesne dlouhodobě, může se to lehce projevit i na poptávce po bytech. Na druhou stranu však hospodářskopolitická reakce vlád a centrálních bank podporuje nejen kupní sílu proti poklesu, ale dále tlačí na nízké úrokové sazby a znehodnocování měny. Pražský byt tak nadále může zůstat aktivem obrany proti inflaci a zajištění na důchod.

# DŮVODY PRO INVESTOVÁNÍ DO FONDU

/05

## // DŮVODY PRO INVESTOVÁNÍ

**Nadstandardní 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 5,52 % 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 největší hráče. 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. V roce 2020 byl dokončen.

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	12/2019

### Čakovický park představuje

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

### celkem postaveno, zkolaudováno, předáno

811 bytových jednotek
1 mateřská škola
4 komerční prostory
Příslušný počet garážových stání a sklepů
2 dětská hřiště
1 volnočasové hřiště
1 nová 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

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





## // SEDMIKRÁSKA

Projekt **Sedmikráska** je realizován společností Natland Real Estate, a. s. a financován investiční skupinou Natland pod fondem kvalifikovaných investorů.

Nové výborně řešené byty ve vyhledávané atraktivní lokalitě jako tečka za mimořádně úspěšným projektem.

Možnost zapadnout do zavedené infrastruktury Čakovického parku umocňuje atraktivitu tohoto bytového domu.

Všechny byty v Čakovickém parku i Sedmikrásce jsou vyprodány.



### Struktura projektu:

- 24 bytové jednotky od 2+kk do 4+kk o velikosti 53 – 114 m<sup>2</sup>
- 31 garážových stání a 24 sklípků v podzemních podlažích
- výtah

K nastěhování: jaro/léto 2021



## // LIPENECKÝ PARK

Moderní polyfunkční projekt v překrásném přírodním prostředí Prahy – Lipenců nabízí atraktivní nové byty a komfortní řadové rodinné domky uprostřed zeleně a všech sportovních možností, které tato lokalita nabízí.

Malebnost území je přirozeně dána jeho polohou na břehu Berounky v nejjihnějším výběžku Prahy.

Spolu se sousedními pražskými čtvrtěmi Zbraslaví, Radotínem a Černošicemi tvoří Lipence oázu plného, zdravého života a stále vyhledávanější protipól každodenního stresu velkoměsta.



Přesto, že celkový ráz Lipenců maximálně navozuje harmonickou a přátelskou atmosféru venkova, bohatá infrastruktura stávající obce umožňuje všem obyvatelům absolutní komfort příjemného života.

### Struktura projektu:

- 42 bytové jednotky od 1+kk do 4+kk o velikosti 30 – 130 m<sup>2</sup>
- 19 řadových rodinných domů 5+kk, 6+kk
- garážová stání v podzemních podlažích

# 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 ke 31. 5. 2021

**83 investičních fondů s celkovou hodnotou přes 42 miliard Kč.** Své 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 [www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/](http://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](mailto:pavel.briza@avantfunds.cz)

**Avant**  
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

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