



Pololetní finanční zpráva Fondu

Natland investiční fond SICAV, a.s.
(do 3.10.2022 Natland Assets Fund SICAV, a.s.)
za období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022

1. Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Natland investiční fond SICAV, a.s., IČO: 241 30 249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Pololetní zpráva Fondu je sestavená dle ust. § 119 ZPKT.

Fond je emitentem mj. prioritních investičních akcií, ISIN CZ0008042801, které byly emitovány k Podfondu, jak je definovaný níže), kdy tyto účastnické cenné papíry byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením NATLAND IFPZK PIA.

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

Fond s účinností ke dni 1. 7. 2022 rozhodl o vytvoření podfondu Natland nemovitostní podfond (dále jen „Podfond“), do kterého byly zahrnuty majetek a dluhy Fondu existující do 30. 6. 2022.

Rozdílná účetní období Fondu (1. 7. – 30. 6) a Podfondu (aktuálně kalendářní rok) mají vliv na rozsah této Pololetní právy.

Podfond vyhotoví výroční zprávu za účetní období roku 2022 v rozsahu vyžadovaném obecně závaznými právními předpisy do 30. dubna 2023.

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

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

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Natland investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO	241 30 249
LEI	315700B1HGKKAQKPIZ13
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 17277
Vznik Fondu	17. 6. 2011
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu: 152 tis. Kč (z toho 124 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)

2. Zkrácený soubor účetní závěrky Fondu (§ 119 odst. 2 písm. a) ZPKT)

Vzhledem k tomu, že Fond nemá povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, obsahuje zkrácený soubor účetní závěrky číselné údaje a informace v rozsahu:

- zkrácená rozvaha,
- zkrácená výsledovka,
- vybrané vysvětlující poznámky.

Při přípravě zkrácené rozvahy a zkrácené výsledovky dodržoval Fond stejné zásady účtování a oceňování jako při přípravě předchozí výroční zprávy.

3. Popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období

Kromě obecně známých geopolitických skutečností, které na ekonomickou situaci Fondu neměly přímý ekonomický dopad, je posuzován také vliv pandemie COVID-19. Ani tento aspekt hospodářské výsledky Fondu ve sledovaném období nijak významně neovlivnil, a to s ohledem na skladbu aktiv a specifické zaměření Fondu s akcentem na tuzemský nemovitostní trh. Uvedené téma je rozvedeno podrobněji v další části tohoto článku, v bodu b) a c). Zásadní vliv ve sledovaném období mělo rozhodnutí Fondu, kterým došlo k vytvoření podfondu Natland nemovitostní podfond, který ode dne jeho vzniku zahrnuje majetek a dluhy vzniklé z investiční činnosti Fondu.

K Podfondu Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho Podfondu.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Pololetní zprávy myslí ostatní jmění.

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, který k jím vytvořenému Podfondu emituje investiční akcie, z nichž některé jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií k Podfondu na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií Podfondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Podfondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Podfondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. období bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by zřejmě nebyla dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

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

V případě, kdy by z jakéhokoliv důvodu v průběhu životní cyklu investice nemělo dojít k dokončení jednotlivého nemovitostního projektu vč. rozprodeje na koncové zákazníky, nebo by se vzhledem k výrazné změně parametrů vnějšího ekonomického prostředí ukázalo další investování Fondu do dokončení projektů jako neekonomické, může Fond jednotlivý projekt, držený buď přímo nebo prostřednictvím projektové společnosti (nemovitostní SPV), prodat jako celek jinému strategickému investorovi (Exitová strategie).

a) Investiční cíle Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční cíle vymezené ve statutu Fondu.

b) Vliv ruské agrese vůči Ukrajině

V souvislosti s vojenským útokem Ruské federace na Ukrajinu provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů s těchto destinací.

Hlavní vnímané zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

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

Dle informací České národní banky (tisková zpráva ČNB ze dne 24. 2. 2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Dále lze předpokládat promítnutí zdražení energie do dalších výrobků a služeb, a to i ve stavebnictví. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

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

c) Vliv pandemie COVID-19

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

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

- bezprostřední dopady epidemiologických opatření na vybrané segmenty ekonomiky; a navazující celkový pokles ekonomické aktivity, následná expanze ekonomiky a navazující inflace, jejímž důsledkem může být recese. V návaznosti na dosavadní vývoj pandemie na sledované období Fond neočekává, že by pandemie nemoci COVID-19 měla v následujícím období mít jakýkoliv významný vliv na hodnotu aktiv Fondu.

4. Soupis transakcí se spřízněnou stranou, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření emitenta nebo jeho konsolidačního celku (§ 119 odst. 2 písm. b) ZPKT)

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

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

Osoby ovládající

Jméno: **Natland Group, SE**
 IČO: 029 36 992
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 80% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

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

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

Kapitálově spřízněné strany

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo
BELLO spol. s.r.o.	631 49 061	Praha – Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 11000
BP Veleslavín, a.s.	273 93 283	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
Company New a.s.	081 11 979	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
CPCFS a.s.	059 21 287	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Energo Holding, a.s.	058 58 194	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
EC Financial Services, a. s.	242 43 744	Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
Natland Energo Management s.r.o.	013 96 391	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
PCGR by GP s.r.o.	172 41 774	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
IFISEKO s.r.o.	082 08 077	Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
Manconata, a.s. v likvidaci	076 21 337	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Centrum Háje, a.s.	283 69 955	Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
Natland Bonds s.r.o.	083 27 343	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Moře půdy, spol. s r.o.	031 13 833	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Management, s.r.o.	030 18 164	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Real Estate, a.s.	031 36 949	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ORION 001, a.s. v likvidaci	279 60 021	Praha 6 - Bubeneč, Rooseveltova 166, PSČ 16000
Prague City Golf, s.r.o.	014 84 397	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
Prague City Golf – Service, s.r.o.	247 91 873	K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
Prague City Golf support, s.r.o.	099 60 937	Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
Energo Příbram, s.r.o.	061 22 108	Obecnická 269, Příbram VO-Březové Hory, 261 01
Teplo Příbram, s.r.o.	106 64 637	Obecnická 269, Příbram VO-Březové Hory, 261 01
Pohledávky FFT, s.r.o.	077 09 137	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Pohledávková II. s.r.o.	075 58 040	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland Pohledávková IV. s.r.o.	090 01 051	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
N Tower, a.s.	291 92 854	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
Salaso, s.r.o.	022 01 411	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno

REALITY INVEST, s.r.o.	360 21 164	Mičinská cesta 35, Bánská Bystrica 974 01
EKOKLIMA a.s.	004 74 835	Jeřábkova 730/26, 399 01 Milevsko
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ClubHouse, a.s.	278 87 847	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
VILMOT s.r.o.	274 45 470	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Rezidence Kubištova s.r.o.	045 55 791	Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
ClubHouse Phase II. a.s.	284 10 173	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Gauss Algorithmic, a.s.	242 24 901	Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno
CleverFarm, a.s.	052 14 480	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
CleverMaps, a.s.	037 28 277	Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Gaspera s.r.o.	247 93 078	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Project Company Beta, s.r.o.	141 69 941	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Effundam, s.r.o.	096 58 530	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Natland Pozemková, s.r.o.	108 36 586	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Sodat Technologies, a.s.	253 23 989	Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno
Výroba a prodej tepla Příbram a.s. v likvidaci	281 79 498	Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram
LiSdT, SE v likvidaci	051 01 603	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Natland investiční fond SICAV, a.s.	241 30 249	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Projekt Dukelská, a.s.	140 47 543	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Projekt Laurinova, s.r.o.	140 46 083	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Harfa s.r.o.	250 60 341	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
TISOVERA, s.r.o.	014 80 928	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Olivia Fashion, s.r.o.	096 56 227	Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Raška Family Assets s.r.o.	078 20 381	Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
N.R.P, a.s.	282 52 721	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
CENT CZECH, s.r.o.	144 05 148	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
CALENIOR INVESTMENTS LIMITED	HE377323	Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr

G.I.H.G. LIMITED	HE145507	Kritis 2, Pelekanos Buildings, 2nd floor, Flat/Office 201, Nicosia, P.C. 1060, Cyprus
CAPAMERA LTD	HE307837	Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1st floor, Flat/Office 102, 6031, Larnaca, Cyprus
NIG N.V.	000017861047	Bachstraat 15, Amsterdam, postcode 1077GE
EKOklimaVENT s.r.o.	097 96 240	Petrovická 674, 399 01 Milevsko

Osoba ovládaná prostřednictvím dceřiných společností bez možnosti ovládnutí

Název společnosti	IČO	Sídlo
ANYGENGE, s.r.o.	097 15 908	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
DIFFERENT FASHION s.r.o.	014 42 112	Rooseveltova 10/9, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
aiolite, spol. s r.o.	097 50 371	Evropská 1974/62, Dejvice, 160 00 Praha 6
BOREM s.r.o.	291 48 855	Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
Digital People, a.s.	281 97 071	Plzeňská 345/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
Urban Store SK, s. r. o.	50 387 278	Úprkova 34, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04
NW Pohledávková s.r.o.	140 89 262	Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4
AZ pohledávky, spol. s r.o.	264 72 953	Praha 5 - Smíchov, Ke Koulce 2/646, PSČ 15000

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí. V uplynulém pololetí nedošlo k žádným transakcím se spřízněnými stranami ve smyslu ust. § 119 odst. 2 písm. d) bod 2 ZPKT.

Veškeré transakce byly uzavřeny Fondem na účet jím vytvořeného podfondu Natland nemovitostní podfond.

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
BP Veleslavín, a.s.	Smlouva o úvěru	20. 5. 2022	úvěr	úrok
VILMOT s. r. o.	Dodatek smlouvy o úvěru	12. 5. 2022	Úvěr	úrok
Paliva JS, s.r.o.	Smlouva o úvěru	6. 5. 2022	úvěr	úrok
TISOVERA, s. r. o.	Smlouva o úvěru	3. 2. 2022	úvěr	úrok

5. Výsledky hospodaření emitenta k 31.12.2022



Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě

Natland investiční fond SICAV, a.s. (do 3.10.2022 Natland Assets Fund SICAV, a.s.)
za období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah	
Výkaz o finanční pozici (rozvaha)	4
Výkaz o úplném výsledku	7
Výkaz peněžních toků.....	8
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	9
Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního)	10
Komentář k účetním výkazům.....	11
1. Všeobecné informace	11
2. Východiska pro přípravu mezitimní účetní závěrky	14
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	14
3. Funkční a prezentační měna	14
4. Sezónnost.....	14
Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.....	14
5. Používané účetní metody	14
5.1. Finanční nástroje.....	15
5.1.1. Hierarchie reálných hodnot.....	15
6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	16
6.1. Fond jako investiční jednotka	16
6.2. Struktura účetních výkazů	17
6.3. Ukazatel zisku na akcii	17
6.4. Odhady spojené s pandemií COVID-19	17
7. Fond ve smyslu ZISIF	18
8. Vykazování podle segmentů	19
9. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	20
9.1. Finanční investice.....	20
9.2. Poskytnuté úvěry.....	21
9.3. Zásoby.....	21
9.4. Obchodní a jiné pohledávky.....	22
9.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů.....	22
9.6. Náklady a příjmy příštích období.....	22
9.7. Peníze	22
9.8. Vlastní kapitál.....	23
9.8.1. Základní kapitál	23
9.8.2. Nerozdělené výsledky	23
9.9. Obchodní a jiné závazky.....	23
9.10. Emitované dluhopisy	23
9.11. Tvorba rezerv	24
9.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	24

10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku	25
10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek	25
10.2. Ostatní služby	25
10.3. Náklady na zaměstnance	26
10.4. Finanční výnosy a náklady	26
10.5. Ostatní výnosy a náklady	26
10.6. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv	27
10.7. Tvorba rezerv	27
10.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	27
10.9. Daně z příjmů	28
11. Transakce se spřízněnými osobami	29
12. Odměny klíčového vedení	29
13. Řízení rizik	29
13.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	29
13.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	29
14. Podmíněná aktiva a závazky	31
15. Události po rozvahovém dni	31

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

v tis. Kč	Pozn.	31/12/2022 ¹	30/06/2022
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze	9.7	152	153
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		152	153
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		152	153
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	9.1	-	438 560
Poskytnuté úvěry	9.2	-	34 619
Odložená daňová pohledávka	10.9	-	782
Dlouhodobá aktiva celkem		-	473 961
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	9.2	-	560 357
Zásoby	9.3	-	6 469
Obchodní a jiné pohledávky	9.4	-	2 209
Pohledávky z titulu daně z příjmu	9.5	-	4 972
Náklady příštích období	9.6	-	539
Peníze	9.7	-	81 669
Krátkodobá aktiva celkem			626 216
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		-	1 130 177
AKTIVA celkem		152	1 130 330

¹ Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Vložený kapitál	9.8.1	124	124
Nerozdělené výsledky	9.8.2	28	29
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		152	153
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem			
		152	153
Dlouhodobé závazky			
Ostatní dlouhodobé závazky	9.9	-	-
Emitované dluhopisy	9.10	-	424 328
Dlouhodobé závazky celkem		-	424 328
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	9.9	-	7 525
Emitované dluhopisy	9.10	-	2 256
Rezervy	9.11	-	1 354
Krátkodobé závazky celkem		-	11 135
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		-	435 463
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	9.12	-	694 714
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		-	1 130 177
Vlastní kapitál a závazky celkem²		152	1 130 330

² Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022
(v tisících Kč)

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

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	-	694 714
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-	-15 241
Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady	-	-7
Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky	-	20 024
Odložená daň	-	-239
Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie	-	5
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF³	-	699 257

³ Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč	Pozn.	7/2022- 12/2022 ⁴	7/2021-12/2021 (neinvestiční ⁵)	7/2021- 12/2021
Tržby z prodeje bytových jednotek	10.1	-	-	40 562
Náklady na prodané bytové jednotky	10.1	-	-	-58 776
Ostatní služby	10.2	-	-	-8 759
Osobní náklady na zaměstnance	10.3	-	-	-32
Finanční výnosy	10.4	-	-	19 861
Finanční náklady	10.4	-1	-	-13 392
Ostatní výnosy	10.5	-	-	115
Ostatní náklady	10.5	-	-	-841
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	10.6	-	-	15 723
Tvorba rezerv	10.7	-	-	322
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	10.8	-	-	46 225
Zisk před zdaněním		-1	-	41 008
Daň ze zisku	10.9	-	-	-1 050
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup			-	39 958
Ostatní úplný výsledek		-1		
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-1	-	-
Celkový úplný výsledek za rok		-1	-	39 958
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-	-	39 958
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-1	-	-

⁴ Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

⁵ Z důvodu srovnatelnosti údajů byl výkaz doplněn o hospodářský výsledek neinvestiční části Fondu za předchozí období

Výkaz peněžních toků

v tis. Kč	Pozn.	7/2022- 12/2022 ⁶	7/2021- 12/2021 (neinvestiční ⁷)	7/2021- 12/2021
Peněžní tok z provozních činností				
Zisk za období		-	-	
Úpravy o:				
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		-	-	39 958
Daňový náklad	10.9	-	-	1 050
Úrokové náklady	10.4	-	-	13 337
Úrokové výnosy	10.4	-	-	-19 861
Změny z přecenění	10.8	-	-	-46 225
Tvorba opravných položek a rezerv	10.6, 10.7	-	-	-16 045
		-	-	-27 786
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.4, 9.6	-	-	205
Změna stavu zásob	9.3	-	-	43 951
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.9	-1	-	-31 620
Zaplacené daně ze zisku	9.5	-	-	-5 909
Pořízení finančních investic	9.1	-	-	-51 081
Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček	9.2	-	-	57 228
Přijaté úroky	9.2	-	-	12 722
Čisté peníze z provozních činností		-	-	-2 290
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)				
Emise investičních akcií	9.12	-	-	25 300
	Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.	-	-	-4
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček				
Zaplacené úroky	9.10,	-	-	-11 380
Čisté peníze použité ve financování		-		13 916
Čistá změna peněz a peněžních ekvivalentů		-1	-	11 626
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		153	153	135 882
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.7	152	153	147 508

⁶ Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

⁷ Z důvodu srovnatelnosti údajů byl výkaz o peněžních tocích neinvestiční části Fondu za předchozí období

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

v tis. Kč	Pozn.	7/2022-12/2022 ⁸	7/2021-12/2021
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období		694 714	636 334
Vyčlenění investiční části z Fondu na Podfond		-694 714	-
Příjem z vydaných investičních akcií	9.12	-	25 300
Splacení investičních akcií	9.12	-	-62 860
Výplata podílu na zisku	9.12	-	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		-	-37 560
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		-	39 958
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.12	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období		-	638 732

⁸ Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022
(v tisících Kč)

Výkaz změn vlastního kapitálu (neinvestičního)

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

v tis. Kč	Pozn.	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ Neuhrazená ztráta	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.7.2022		124	29	153
Změny za období 7/2022-12/2022				
Rozdělení zisku				-
Úplný výsledek hospodaření			-1	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022		124	28	152

Komentář k účetním výkazům

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

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 mezitimní k datu 31. 12. 2022, za účetní období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022.

Na základě stanov schválených na valné hromadě Fondu dne 16. 12. 2020 došlo ke změně účetního období z kalendářního roku na hospodářský rok. Hospodářským rokem se rozumí období od 1. července do 30. června.

Fond vytváří Podfondy. Fond k 1.7.2022 na základě rozhodnutí valné hromady vyčlenil veškerý majetek z investiční činnosti do Podfondu.

Natland investiční fond SICAV, a.s. vytváří podfond pod názvem Natland nemovitostní podfond, na jehož účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

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

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle Podfondu je podrobněji specifikována ve statutu Podfondu.

Obchodní firma:	Natland investiční fond SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Den zápisu do obchodní rejstříku:	17. června 2011
IČO:	241 30 249
DIČ:	CZ24130249
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 17277
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 7. 2022 – 31. 12. 2022

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2022:

Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle
den vzniku členství: 1. 1. 2021

při výkonu funkce zastupuje:
JUDr. Petr Krátký
pověřený zmocněnec

Způsob jednání:
Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

Dozorčí rada:

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

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

Člen dozorčí rady Ing. David Manych
Den vzniku členství: 1. ledna 2021

Změny v Obchodním rejstříku

V průběhu rozhodného období došlo u Fondu došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku.

Změna názvu Fondu:

Natland Assets Fund SICAV, a.s. vymazáno ke dni 3. října 2022

Natland investiční fond SICAV, a.s. zapsáno ke dni 3. října 2022

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2022:

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

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

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022
(v tisících Kč)

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

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

AVANT investiční společnost, a.s.

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

IČO: 275 90 241

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

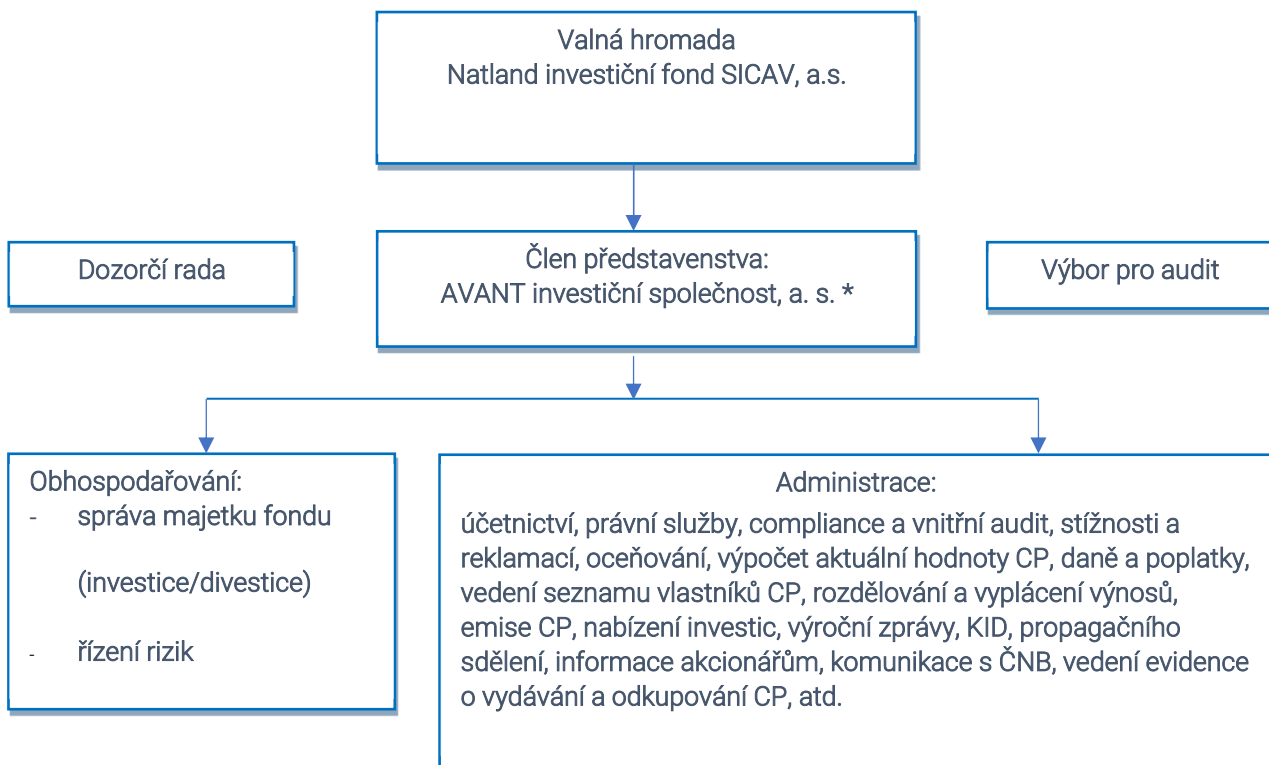
Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO: 452 44 782

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

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



* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 21.7.2014

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. července 2022 a končící 31. prosince 2022.

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

Mezitímní účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice Fondu k 31. prosinci 2022, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 31. prosince 2022. Prezentované částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce Kč.

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

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

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

3. Funkční a prezentační měna

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

4. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5. Používané účetní metody

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

5.1. Finanční nástroje

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

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2022				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	152	-	-	152

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 30.06.2022				
Investice do majetkových účastí	-	438 560	-	438 560
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	2 209	-	2 209
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	594 977	-	594 977
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	81 822	-	-	81 822
Emitované dluhopisy	-	426 584	-	426 584
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	7 525	-	7 525

5.1.1. Hierarchie reálných hodnot

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2022:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva:			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-	-	152
Závazky:			
Emitované dluhopisy	-	-	-
Ostatní finanční závazky	-	-	-

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 30.06.2022:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva:			
Investice do dceřiných společností	-	-	438 560
Poskytnuté úvěry	-	-	594 977
Opce na majetkové podíly	-	-	197 282
Ostatní finanční aktiva	-	-	2 209
Cenné papíry k obchodování	-	-	-
Závazky:			
Emitované dluhopisy	-	-	426 584
Ostatní finanční závazky	-	-	7 525

6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

6.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

Exit strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

6.2. Struktura účetních výkazů

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

6.3. Ukazatel zisku na akcii

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímán jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

6.4. Odhady spojené s pandemií COVID-19

Vliv pandemie na výnosy Fondu ve druhém pololetí roku 2022 byl zanedbatelný. Současně nelze do budoucna opominout existenci rizika poklesu výnosů oproti plánu v příštích měsících, odvislého od možného zhoršení platební schopnosti domácností společně s možným zvýšením hypotečních úrokových sazeb, což by mohlo mít vliv na zpomalení prodeje bytových jednotek, tj. pro Fond na zpomalení exitu z dokončených investic. Ve středně či dlouhodobém horizontu by případný celkový pokles cen nemovitostí (k němuž dosud nedošlo a ani není krátkodobě predikován) mohl mít negativní vliv na výnosnost jednotlivých nemovitostních projektů v majetku Fondu.

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

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

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

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

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

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

7. Fond ve smyslu ZISIF

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

Zásoby

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

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

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

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

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

Porovnávací metoda

Srovnávací metoda se nejvíce využívá k ocenění nemovitostí v případě, kdy došlo na daném trhu k prodeji podobných nemovitostí, nebo jsou podobné nemovitosti na tomto trhu k prodeji nabízené. Použitím tohoto přístupu, odhadce zjišťuje hodnotu nemovitosti porovnáním cen podobných nemovitostí na trhu s oceňovanou nemovitostí.

Reziduální metoda

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

8. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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

Informace o segmentech k 31.12.2022 je možné analyzovat takto:

v tis. Kč	Zásoby	Majetkové účasti	Ostatní	Celkem
Ostatní náklady	-	-	-1	-1
Zisk před zdaněním	-	-	-1	-1
Daň ze zisku	-	-	-	-
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	-	-	-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok	-	-	-1	-1
Celkový úplný výsledek za rok	-	-	-1	-1
Aktiva	-	-	152	152
Závazky	-	-	-	-

9. Komentáře k výkazu o finanční pozici

V návaznosti na rozhodnutí valné hromady Fondu, v rámci kterého došlo k převodu veškerého majetku a závazků z investiční části Fondu na Podfond, jsou hodnoty za sledované období nulové.

9.1. Finanční investice

K 31.12.2022

Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

K 30.06.2022

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Požizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	7 883	3 200	4 683
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	41 254	17 646	23 608
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	55 510	3 200	52 310
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	34 509	64 500	-29 991
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	13 146	31 515	-18 369
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	63 335	9 000	54 335
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	Opce	68 804	40 000	28 804
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	Opce	16 657	0	16 657
TISOVERA, s.r.o.	014 80 928	ČR	100 %	8 984	3 346	5 638
Project Company Alfa, a. s.	264 84 773	ČR	Opce	128 478	50 000	78 478
CELKEM	-	-	-	438 560	222 407	216 153

Finanční investice byly k 30. 6. 2022 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného administrátorem. Reálná hodnota finančních investic byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, která nejlépe odpovídá aktivům společností a předmětu jejich činností.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

Společnost	Reálná hodnota k 1.7.2022	Převod do Podfondu	Změna reálné hodnoty	Přírůstky/Úbytky peněžní	Přírůstky/Úbytky nepeněžní	Reálná hodnota k 31.12.2022
VILMOT s.r.o.	7 883	-7 883	-	-	-	-
ClubHouse, a.s.	41 254	-41 254	-	-	-	-
ClubHouse Phase II, a.s.	55 510	-55 510	-	-	-	-
Lipenecký statek a.s.	34 509	-34 509	-	-	-	-
Rezidence Kubišтова, s. r. o.	13 146	-13 146	-	-	-	-
BP Veleslavín, a. s.	63 335	-63 335	-	-	-	-
Harfa, s. r. o.	68 804	-68 804	-	-	-	-
PALIVA JS, s.r.o.	16 657	-16 657	-	-	-	-
TISOVERA, s.r.o.	8 984	-8 984	-	-	-	-
Project Company Alfa, a. s.	128 478	-128 478	-	-	-	-
CELKEM	438 560	-438 560	-	-	-	-

9.2. Poskytnuté úvěry

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

Ke dni 1. 7. 2022 došlo rozhodnutím valné hromady Fondu k vyčlenění veškerého majetku a dluhů investiční části Fondu do Podfondu, tzn. Podfond je v tomto smyslu považován za právního nástupce investiční části Fondu.

Dlouhodobé

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	34 619
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Celkem	-	34 619
Z toho: jistina	-	31 850
naběhlé úroky	-	2 769

Krátkodobé

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	557 642
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	2 715
Celkem	-	560 357
Z toho: jistina	-	497 065
naběhlé úroky	-	60 578
reklasifikace reálné hodnoty	-	2 714

9.3. Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Mezitimní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022
(v tisících Kč)

se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

K datu 1.7.2022 byly všechny zásoby převedeny na Podfond.

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Pozemky	-	4 376
Nemovitosti ve výstavbě	-	1 259
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	-	584
Ostatní nemovitosti	-	250
Poskytnuté zálohy na pořízení zásob	-	-
Zásoby celkem	-	6 469

9.4. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Odběratelé	-	6
Poskytnuté zálohy	-	155
Ostatní pohledávky	-	1 742
Pohledávky za státem	-	306
Obchodní a jiné pohledávky celkem	-	2 209

K datu 1.7.2022 byly všechny obchodní a jiné pohledávky převedeny na Podfond.

9.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů

Za období 1. 7. 2022 – 31. 12. 2022 Fond nehradil zálohy na daň z příjmů právnických osob s ohledem na skutečnost, že veškerá investiční činnost byla převedena k 1. 7. 2022 na Podfond. Z důvodu, že Fond vykazuje daňovou ztrátu nebyla k 31. 12. 2022 vytvořena rezerva na daň z příjmů právnických osob.

Za období 1. 1. 202 – 30. 6. 2021 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 4 972 tis. Kč. Zaplacené zálohy nebyly poníženy o vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob, neboť Fond vykázal daňovou ztrátu.

9.6. Náklady a příjmy příštích období

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Náklady příštích období	-	539
Příjmy příštích období	-	-
Náklady a příjmy příštích období celkem	-	539

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

9.7. Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a finanční prostředky ve výši 152 tis. Kč jsou drženy na bankovním účtu, který kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč.

9.8. Vlastní kapitál

9.8.1. Základní kapitál

Fond k 31. 12. 2022 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

9.8.2. Nerozdělené výsledky

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

9.9. Obchodní a jiné závazky

Fond rozděluje obchodní a jiné závazky na krátkodobé a dlouhodobé podle jejich splatnosti. Krátkodobými závazky jsou závazky splatné do 12 měsíců.

Krátkodobé

v tis. Kč	31/12/2022	30/06/2022
Dodavatelé	-	6 519
Přijaté zálohy na byty	-	-
Zadržné	-	-
Zaměstnanci	-	-
Závazky vůči státu	-	-
Dohadné účty pasivní	-	806
Závazky za akcionáři	-	200
Ostatní závazky	-	-
Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem	-	7 525

Obchodní a jiné závazky byly ke dni 1.7.2022 převedeny na Podfond.

9.10. Emitované dluhopisy

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

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

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

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

Natland investiční fond SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022
(v tisících Kč)

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	30/06/2022
Emitované dluhopisy – jistina	-	445 629
Emitované dluhopisy – přecenění	-	-21 301
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	-	2 256
Celkem	-	426 584
z toho:		
dlouhodobá část dluhopisů	-	424 328
krátkodobá část dluhopisů	-	2 256

Emitované dluhopisy byly ke dni 1.7.2022 převedeny na Podfond.

9.11. Tvorba rezerv

Za sledované období nebyly vytvořeny rezervy (30.06.2022: 1 354 tis. Kč).

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

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup byly na základě rozhodnutí valné hromady převedeny k 1. 7. 2022 na Podfond.

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

<i>V celých jednotkách</i>	31/12/2022	30/06/2022
Hodnota investiční akcie PIA	-	160,1259
Hodnota investiční akcie VIA	-	189,2350
Počet investičních akcií PIA na začátku období	-	1 807 509
Počet emitovaných investičních akcií PIA v průběhu období	-	200 459
Počet odkoupených investičních akcií PIA v průběhu období	-	-571 890
Počet investičních akcií PIA na konci období	-	1 436 078
Počet investičních akcií VIA na začátku období	-	2 480 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	-	2 480 000

10. Komentáře k výkazu o úplném výsledku

V návaznosti na rozhodnutí valné hromady Fondu, v rámci kterého došlo k převodu veškerého majetku a závazků z investiční části Fondu na Podfond, jsou hodnoty za sledované období nulové vyjma finančních nákladů.

10.1. Zisk z prodeje bytových jednotek

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Tržby z prodeje bytových jednotek	-	40 562
Náklady na prodané bytové jednotky	-	-58 776
Celkem	-	-18 214

10.2. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 0 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Náklady na odměny statutárního auditu	-	360
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	-	360
Právní a notářské služby	-	1 412
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	-	1 684
Služby depozitáře	-	262
Ostatní náklady	-	639
Poradenské a konzultační služby	-	3 975
Daně a poplatky	-	52
Opravy a údržba majetku	-	218
Propagace a reklama	-	77
Řízení prodeje	-	80
Celkem	-	8 759

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

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

10.3. Náklady na zaměstnance

Mzdy a odměny zaměstnanců

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Mzdové náklady	-	24
Sociální a zdravotní pojištění	-	8
Ostatní sociální náklady	-	-
Celkem	-	32

Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů společnosti

V celých jednotkách	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	-	1
Počet členů dozorčí rady	-	3
Celkem	-	4

Mzdové náklady minulého období tvořila jednorázová odměna členům výboru pro audit.

10.4. Finanční výnosy a náklady

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Finanční výnosy	-	19 861
Úrokové výnosy – spřízněné strany	-	12 498
Úrokové výnosy – třetí strany	-	7 363
Finanční náklady	-1	-13 392
Úrokové náklady – třetí strany	-	-
Úrokové náklady – dluhopisy	-	-13 337
Ostatní finanční náklady	-1	-55
Celkem	-1	6 469

Za sledované období Fond eviduje ostatní finanční náklady plynoucí z poplatku za změnu na podpisovém vzoru ve výši 1 tis. Kč.

10.5. Ostatní výnosy a náklady

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Ostatní výnosy	-	115
Ostatní provozní výnosy	-	115
Ostatní náklady	-	-841
Vyúčtování služeb	-	-320
Správa objektů	-	-155
Pokuty a sankce	-	-265
Ostatní provozní náklady	-	-101
Celkem	-	-726

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

10.6. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv	-	15 723
Celkem	-	15 723

Ke konci minulého období došlo k rozpuštění části opravné položky k zásobám, která byla vytvořena v roce 2017.

10.7. Tvorba rezerv

Za sledované období Fond netvořil rezervy.

10.8. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Fond oceňuje své investice jako finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů, opcí, pohledávek a emitovaných dluhopisů zahrnuté do úplného výsledku hospodaření.

Níže uvedená tabulka zobrazuje vliv změny reálné hodnoty do úplného výsledku hospodaření:

v tis. Kč	Finanční nástroj	7/2022-12/2022	7/2021- 12/2021
VILMOT s.r.o.	majetková účast	-	2 875
ClubHouse, a.s.	majetková účast	-	8 835
ClubHouse Phase II, a.s.	majetková účast	-	12 383
Lipenecký statek a.s.	majetková účast	-	-47 648
Rezidence Kubištova, s. r. o.	majetková účast	-	7 734
BP Veleslavín, a. s.	majetková účast	-	7 499
PALIVA JS, s.r.o.	opce/majetková účast	-	13 052
Harfa, s. r. o.	opce	-	-16 159
Project Company Alfa, a. s.	opce	-	58 735
Postoupená pohledávka	dluhové finanční aktivum	-	-150
Emitované dluhopisy	dluhový finanční závazek	-	-931
Celkem		-	46 225

10.9. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 19 %, jelikož fond nesplňuje definici základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na předpoklad, že Fond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

Splatná daň běžného roku

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Zisk před zdanění dle IFRS	-	41 008
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-	-59 732
Zisk před zdaněním dle CAS	-	-18 724
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	-	20 688
Daňové odpisy	-	-
Daňový základ	-	1 964
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-	1 964
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	-	373
Daň z příjmů	-	-373

Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Snížení hodnoty zásob – opravná položka	-	-16 780
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	-	21
Hodnota vytvořených rezerv	-	-
Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady a přecenění	-	4 500
Základ pro výpočet odložené daně	-	-12 259
Odložená daň 5 %	-	-613
Odložená daň 19 %	-	-
Celkem odložená daň	-	-613
Zůstatek odložené daně z minulého roku	-	-1 290
Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku	-	-677

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

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	7/2022-12/2022	7/2021-12/2021
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	-373
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-677
Celkem	-	-1 050

11. Transakce se spřízněnými osobami

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

12. Odměny klíčového vedení

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

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

13. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

13.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna a.s.	152	100,0 %
Běžné účty		Celkem	152	100,0 %

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

Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	152	0	152
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	152	0	152

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

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

Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	152	152
Celkem k 31. prosinci	152	152

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Vlastní kapitál	152	152
Celkem k 31. prosinci	152	152

Expozice Fondu na měnové riziko je nulová.

Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

14. Podmíněná aktiva a závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

15. Události po rozvahovém dni

COVID-19

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

Válečný konflikt na Ukrajině

V souvislosti s válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími uvalenými sankcemi proti Ruské federaci provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož fond nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací, vyhodnotil riziko dopadu na Fond jako nízké.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích
- zvýšení inflace
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese
- nedostatek pracovních sil, zejména v sektoru stavebnictví a developmentu

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

V Praze dne 31.3.2023

Podpis statutárního zástupce:



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

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: pověřený zmocněnec člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 31. 3. 2023

Podpis:

