



## Zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k 31.12.2021

Pro: J&T BANKA, a.s (Administrátor)

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

Dne: 28.4.2022

Vážení členové představenstva,

toto je zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k datu 31.12.2021 (dále jen „Zpráva“). Výrazy uvedené v této Zprávě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako v Emisních podmínkách (jak definováno níže), pokud nejsou v této Zprávě výslovně definovány jinak.

Odkazujeme tímto na článek 4.2 emisních podmínek dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výšce 5,47 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až o 50 % splatné v roce 2024, ISIN CZ0003521643 (dále jen „Dluhopisy“), vydávaných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Emitent“) (dále jen „Emisní podmínky“). Dle článku 4.2 Emisních podmínek Emitent má povinnost vyhotovit výpočet hodnoty ukazatele LTV Skupiny (dále jen „Výpočet“).

Emitent vyhotovil Výpočet ke dni 31.12.2021 na základě finančních údajů a hodnot uvedených v účetních závěrkách společností Skupiny za období končící 31. prosince 2021. Kopie tohoto Výpočtu tvoří přílohu této Zprávy.

### Východisko pro sestavení zprávy

Naše práce byly provedeny v souladu s Mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 – Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi. Prostudovali jsme příložený Výpočet vyhotovený pověřeným zmocněncem Emitenta, tj. osobou oprávněnou zastupovat statutárního ředitele Emitenta. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Výpočtu prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Výpočet, porovnání finančních informací ve Výpočtu se zdroji, z nichž jsou získány, a přepočítání výpočtů ve Výpočtu.

Za účelem ověření podkladových finančních informací, manažerských informací či účetních záznamů vstupujících do Výpočtu byla provedena prověrka účetních výkazů níže uvedených společností Skupiny sestavených k datu 31.12.2021 v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky finančních výkazů ISRE 2410:

#### TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79

Tel.: +420 222 826 311, E-mail: [audit@tpa-group.cz](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)

Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565

IČO: 60203480, číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko  
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



- Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
- Clubhouse Phase II, a.s.

Z důvodu nedosažení hodnoty podílu minimálně 10% na celkových aktivech skupiny (dle definice ve článku 4.2 Emisních podmínek), jsme u společností Clubhouse, a.s., Lipenecký statek a.s., Vilmoth s.r.o., Lipenecký statek a.s., Rezidence Kubištova s.r.o., Paliva JS s.r.o. a BP Veveslavín, a.s. neprováděli prověrku účetních výkazů v souladu s mezinárodními auditorskými standardy.

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit účetních výkazů sestavených k datu 31.prosince 2021 za výše uvedené společnosti v souladu s mezinárodními auditorskými standardy, povšimli bychom si možná dalších skutečností, o kterých bychom Vás informovali.

### Zpráva

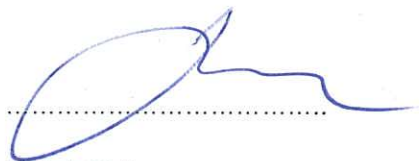
Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Výpočtu byly přesně převzaty z účetních závěrek společností Skupiny končící 31. prosincem 2021. Účetní závěrky výše uvedených společností Skupiny byly předmětem prověrky provedenou společností TPA Audit s.r.o.
- 2) Finanční informace ve Výpočtu jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v článku 4.2 Emisních podmínek.
- 3) Kalkulace, které jsou uvedeny ve Výpočtu sestaveném v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek, jsou aritmeticky správné.

Zde uvedená Zpráva je poskytnuta výhradně pro účely splnění podmínek článku 4.2 Emisních podmínek ze strany Emitenta. Nepřijímáme jakoukoli odpovědnost vůči třetím stranám, kterým bude tato zpráva poskytnuta nebo které k ní získají přístup.

### Příloha: Výpočet ukazatele LTV Skupiny

TPA Audit s.r.o.



Radek Stein

Partner



LTV = (Z-H)/A = 49,58%

Z	Závazky	Popis	Analytický účet	Subjekt
	0,00	Bankovní úvěr RB - Sedmíráska	137212	NRIF
	450 000 000,00	Vydané dluhopisy	521001	NRIF
	83 500,00	Přijatá půjčka Natland Real Estate, a. s.	379101	LS
	0,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361102	LS
	0,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361104	LS
	0,00	Přijatý úvěr NEY Spořitelní družstvo	461002	LS
	0,00	Přijatý úvěr Raiffeisenbank, a. s.	461003	LS
	31 097 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361101	ClubHouse
	1 000,00	Přijatá půjčka Natland Real Estate, a. s.	379100	ClubHouse
	41 212 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361104	Vilmot
	3 800 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361106	Vilmot
	3 000,00	Přijatá půjčka Natland Real Estate, a. s.	379103	Vilmot
	2 350 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361102	ClubHouse Phase II
	7 434 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361104	ClubHouse Phase II
	66 595 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361106	ClubHouse Phase II
	976 000,00	Přijatá půjčka Natland Real Estate, a. s.	379101	ClubHouse Phase II
	130 000,00	Přijatá půjčka Bára help s. r. o.	379103	ClubHouse Phase II
	0,00	Přijatý úvěr NEY Spořitelní družstvo	461001	ClubHouse Phase II
	28 800 000,00	Přijatá půjčka Dušan Bouška	36501	Rezidence Kubištova
	28 800 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	36502	Rezidence Kubištova
	7 935 000,00	Přijatá půjčka Dušan Bouška	36506	Rezidence Kubištova
	8 400 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	36508	Rezidence Kubištova
	5 400 000,00	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	361100	BP Veleslavín
	550 000,00	Přijatá půjčka RKH	379200	BP Veleslavín
	2 000,00	Přijatá půjčka Natland Real Estate, a. s.	379302	BP Veleslavín
	17 424 940,25	Přijatá půjčka Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. finance investiční fond, a. s.	379003	PALIVA JS, s.r.o.
<b>Z Celkem</b>	<b>700 993 440,25</b>			

H	Likvidní prostředky	Popis	Analytický účet	Subjekt
	1 477 061,52	Bankovní účet RB běžný	131001	NRIF
	19 521 974,26	Bankovní účet CS běžný	131005	NRIF
	250 496,27	Bankovní účet RB dům A	131013	NRIF
	6 704 479,02	Bankovní účet RB dům S	131014	NRIF
	54 466 655,26	Bankovní účet RB dům T	131015	NRIF
	64 930 642,42	Bankovní účet RB dům Sedmíráska	131017	NRIF
	-595 041,32	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	345200	NRIF
	0,00	Přijaté zálohy z prodeje bytů - klientské změny	345300	NRIF
	15 850,00	Bankovní účet NEY	221002	LS
	8 267,66	Bankovní účet NEY	221003	LS
	53 957 534,83	Bankovní účet RB	221004	LS
	-82 644,63	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	324100	LS
	45 430,65	Bankovní účet CS běžný	221500	ClubHouse
	1 002 680,66	Bankovní účet CS běžný	221001	Vilmot
	12 697 216,05	Bankovní účet CS běžný	221002	ClubHouse Phase II
	47 999,49	Bankovní účet NEY	221003	ClubHouse Phase II
	0,00	Bankovní účet NEY	221004	ClubHouse Phase II
	-661 157,00	Přijaté zálohy z prodeje bytů - RS	324100	ClubHouse Phase II
	-1 754 173,55	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	324200	ClubHouse Phase II
	594 082,22	Bankovní účet běžný	221001	Rezidence Kubištova
	0,00	Bankovní účet běžný	221100	BP Veleslavín
	93 415,75	Bankovní účet běžný	221101	BP Veleslavín
	33 192,60	Bankovní účet NEY	221002	PALIVA JS, s.r.o.
	129,82	Bankovní účet NEY	221004	PALIVA JS, s.r.o.
	19 415,00	Bankovní účet CS běžný	221005	PALIVA JS, s.r.o.
<b>H Celkem</b>	<b>212 773 506,98</b>			



A	Aktiva	Popis	Analytický účet	Subjekt
a1	571 000,00	Dokončené jednotky dům Sedmikráska - bez pozemků	Posudek JLL	NRIF
a2	254 000,00	Dokončené jednotky dům Sedmikráska - pozemky	Posudek JLL	NRIF
a3	175 000,00	Dokončené venkovní parkovací stání dům T	Posudek JLL	NRIF
a4	5 290 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - bez pozemků	Posudek JLL	NRIF
a5	4 210 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - pozemky	Posudek JLL	NRIF
a6	1 260,00	Pozemky dle LV 974 o výměře 44.617 m2	Posudek JLL	NRIF
a7	1,00	Ostatní a vodní plocha K.U. Čakovice	Posudek JLL	NRIF
a8	120 000,00	Pozemky SVJ Kopretina	Posudek JLL	NRIF
a9	1,00	Nerozdělené pozemky Sedmikráska	Posudek JLL	NRIF
a10	0,00	Čerpací stanice odpadních vod	Posudek JLL	NRIF
a11	394 000,00	Logo Natland	Posudek JLL	NRIF
<b>a Celkem</b>	<b>11 015 262,00</b>			
c1	55 970 000,00	Projekt Lipenecký park	Posudek JLL	LS
c2	66 620 000,00	Rozestavěný projekt ClubHouse	Posudek JLL	ClubHouse
c3	58 700 000,00	Rozestavěný projekt Vilmot	Posudek JLL	Vilmot
c4	135 120 000,00	Rozestavěný projekt ClubHouse Phase II	Posudek JLL	ClubHouse Phase II
c5	51 100 000,00	Rozestavěný projekt Rezidence Kubištova	Posudek JLL	Rezidence Kubištova
c6	66 200 000,00	Pozemek BP Veveslavín	Posudek JLL	BP Veveslavín
c7	34 800 000,00	Areál Uhříněves	Posudek JLL	PALIVA JS, s.r.o.
<b>c Celkem</b>	<b>468 510 000,00</b>			
e1	0,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	216014	NRIF
e2	0,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	216015	NRIF
e3	111 346 446,16	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	216016	NRIF
e4	19 243 106,37	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	216017	NRIF
e5	0,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	216018	NRIF
e6	0,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	216019	NRIF
e7	76 830 535,23	Poskytnutá půjčka Harfa s.r.o. - jistina	216020	NRIF
e8	9 623 813,89	Poskytnutá půjčka Harfa s. r. o. - úroky	216021	NRIF
e9	8 000 000,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	216022	NRIF
e10	38 312,33	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	216023	NRIF
e11	39 900 000,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	216024	NRIF
e12	3 183 213,15	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	216025	NRIF
e13	4 000 000,00	Poskytnutá půjčka Bára help s.r.o. - jistina	216028	NRIF
e14	161 095,89	Poskytnutá půjčka Bára help s. r. o. - úroky	216029	NRIF
e15	3 000 000,00	Poskytnutá půjčka MELIT a.s. - jistina	216030	NRIF
e16	754 191,77	Poskytnutá půjčka MELIT a.s. - úroky	216031	NRIF
e17	11 910 177,52	Poskytnutá půjčka Natland Majetková a.s. - jistina	216032	NRIF
e18	2 331 660,46	Poskytnutá půjčka Natland Majetková a.s. - úroky	216033	NRIF
e19	0,00	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - jistina	375012	NRIF
e20	32 054,79	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - úroky	375013	NRIF
e21	31 097 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - jistina	375014	NRIF
e22	5 782 167,66	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - úroky	375015	NRIF
e23	41 212 000,00	Poskytnutá půjčka Vilmot s.r.o. - jistina	375016	NRIF
e24	7 662 947,99	Poskytnutá půjčka Vilmot s.r.o. - úroky	375017	NRIF
e25	0,00	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - jistina	375018	NRIF
e26	70 548,00	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - úroky	375019	NRIF
e27	32 300 000,00	Poskytnutá půjčka Natland Finance investiční fond, a. s. - jistina	375020	NRIF
e28	7 596 528,31	Poskytnutá půjčka Natland Finance investiční fond, a. s. - úroky	375021	NRIF
e29	2 350 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - jistina	375022	NRIF
e30	292 537,53	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - úroky	375023	NRIF
e31	5 400 000,00	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - jistina	375024	NRIF
e32	725 393,97	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - úroky	375025	NRIF
e33	27 700 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375026	NRIF
e34	1 595 975,34	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375028	NRIF
e35	100 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375029	NRIF
e36	5 761,64	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375031	NRIF
e37	1 000 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375032	NRIF
e38	57 616,44	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375034	NRIF
e39	8 400 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375035	NRIF
e40	517 468,38	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375036	NRIF
e41	7 434 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - jistina	375037	NRIF
e42	354 905,42	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - úroky	375038	NRIF
e43	17 424 940,25	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - jistina	375039	NRIF
e44	896 605,35	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - úroky	375040	NRIF
e45	3 800 000,00	Poskytnutá půjčka VILMOT s.r.o. - jistina	375041	NRIF
e46	70 128,22	Poskytnutá půjčka VILMOT s.r.o. - úroky	375042	NRIF
e47	66 595 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - jistina	375043	NRIF
e48	430 351,56	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - úroky	375044	NRIF
<b>e Celkem redukováno</b>	<b>505 103 835,26</b>			
<b>A Celkem</b>	<b>984 629 097,26</b>			

