



Mezitímní zpráva fondu

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	6
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	7
a) Přehled investiční činnosti	7
b) Investiční cíle a strategie Fondu	7
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	8
d) Projekty v majetku Fondu	8
e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Sledovaného období	10
f) Vliv pandemie COVID-19	10
g) Alternativní výkonnostní ukazatele	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 31.12.2020	16
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	43
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	44

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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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 (blíže 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
Mezitímní zpráva	Tato mezitímní zpráva

Sledované období	Období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
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

Dne 16. 12. 2020 rozhodl statutární orgán Fondu ve smyslu § 3 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, o uplatnění hospodářského roku, v důsledku čehož došlo k prodloužení účetního období Fondu (od 1. 1. 2020) do 30. 6. 2021. Z toho důvodu nebude sestavena výroční zpráva za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, ale pouze tato mezitímní zpráva, jejímž účelem není plnění právní povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, ale poskytnutí průběžných informací o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu. Tato mezitímní zpráva tak svojí strukturou a obsahem nemusí odpovídat obdobným zprávám, jejichž existenci předjímají obecně závazné právní předpisy.

Mezitímní zpráva byla sestavena v souladu se standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2019 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 31. 12. 2019.

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

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

Protože Fond nevytváří podfondy, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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.

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu podle ZISIF: **565 675 tis Kč** (k 31. 12. 2020)
z toho neinvestiční fondový kapitál: **153 tis. Kč**
(z toho 124 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál: **565 522 tis. Kč**

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 31. 12. 2020	1240 ks

Prioritní investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	od 5. 2. 2018 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením TOURB. INV.SICAV A
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042801
Počet akcií k 31. 12. 2020	1.548.623 ks

Výkonnostní investiční akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042090
Počet akcií k 31. 12. 2020	2.480.000ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Česká spořitelna, a.s.
IČO	452 44 782
Sídlo	Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé sledované období

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. V uplynulém pololetí nedošlo ke změně ostatního jmění.

Hospodaření s s investičním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným hospodářským výsledkem podle ZISIF ve výši **72 103 tis. Kč** po zdanění (Hodnota je odlišná od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišeného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF). Zisk byl tvořen primárně tržbami z prodeje bytových jednotek a úrokovými výnosy z poskytnutých úvěrů.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Sledovaného období Fond vykonával běžné činnost v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na 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. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií Fondu dále reinvestována.

V průběhu Sledovaného období došlo k investici v rámci výstavby finální fáze developerského projektu Čakovický park a na něj navazující projekt bytový dům Sedmikráska. Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek.

V rámci nové investiční strategie, kdy se Fond zaměřil na akvizice nemovitostních společností a jejich úvěrování (oproti dřívějším přímým investicím do nemovitostí). V rámci toho Fond nabyl 50% podíl ve společnosti Rezidence Kubištova s.r.o. (IČO: 04555791) dne 30.1.2020 a 100% podíl ve společnosti: BP Veleslavín, a. s. (IČO: 27393283) dne 25. 2. 2020. A navazující poskytování úvěrů do svých majetkových účastí.

Fond aktuálně neplánuje výplatu podílu na zisku na žádný druh investiční akcie.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného Fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do nemovitostí a majetkových účastí v nemovitostních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Fondu, 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, ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

Fond jako emitent investičních akcií umožňuje veřejnou obchodovatelnost jím vydávaných cenných papírů coby alternativního způsobu získání likvidity pro akcionáře, které by nezatěžoval vlastní likviditu Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu 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.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu.

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu (rezidenční nemovitosti k prodeji) v České republice s primárním regionálním zaměřením na Prahu a výhledově i na další krajská města.

Investiční strategie fondu se i nadále zaměřuje na výhodné investice do nemovitostních projektů zejména v Praze. Fond nemovitosti aktuálně nakupuje prostřednictvím majetkové účasti v projektovém SPV. Zdrojem výnosů jsou výnosy z projektů, které fond realizuje prodejem bytových (příp. doplňkově nebytových jednotek), nebo prostřednictvím výnosů z úvěrů a zápůjček poskytnutých do projektových SPV. Díky vysokému zhodnocení projektů na úrovni SPV inkasuje fond výhodný pevný úrokový výnos z poskytovaných úvěrů.

Fond se zaměřuje na výstavbu nových bytových domů, za kterých inkasuje vysoké jednotkové ceny při realizaci. Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se Fondu daří nakupovat nemovitosti v lokalitách s průměrně nižší jednotkovou cenou za metr čtvereční. Po výstavbě lze při prodeji dosáhnout také vyšších jednotkových cen za metr čtvereční, což mnohdy představuje zhodnocení investice z původních investičních nákladů.

Fond se zaměřuje i na akvizice v prestižních lokalitách kde je sice pořizovací cena vyšší, avšak tomu odpovídá i vyšší prodejní jednotková cena.

c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu nemovitostní a developerské projekty. Některé z projektů jsou historicky přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizovány, jiné jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu. V následujícím textu je přehled projektů dle vlastníka (fond vs SPV) a podle různých fází vývoje:

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení.

d) Projekty v majetku Fondu

Projekty přímo v aktivech fondu a fondem jsou přímo realizované:

Čakovický Park

Rezidenční projekt Čakovický Park se nachází na severo-východním okraji Prahy v městském obvodu Praha 9 – Čakovice. Je developerský projekt nabízející převážně residenční, ale také komerční jednotky. Tento projekt zahrnuje celkem 18 bytových domů I, J, K, M, L, G, H, N, E, F, C, D, P, R, B, A, S a T včetně komunikací a inženýrských sítí. Všechny budovy již byly dokončeny. Budovy I, J a K nacházející se ve východní části projektu, byly dokončeny v září 2012. Budovy M a L nacházející se v jihovýchodní části, byly dokončeny v březnu 2014. Budovy G a H v severovýchodní části se dokončily v srpnu 2014. Budova N byla zkolaudována v únoru 2016. Bytové domy E a F byly zkolaudovány v lednu 2017. Budovy C a D byly dokončeny v dubnu 2017. Bytové domy P a R byly dokončeny v prosinci 2017, budova B v dubnu 2018. Budova A byla zkolaudována v lednu 2019 a budova S v květnu 2019. Naposledy byla zkolaudována budova bytového domu T v lednu 2020. Poslední části projektu, které však dosud nebyly prodány, resp. nebyly převedeny v katastru nemovitostí jsou sklepy v rámci budov PR, A, S a T, a dále bytové jednotky a garážová stání v budovách S a T.

Sedmikráska

Na projekt Čakovický park, navazuje nový komorní dům s 24 byty o dispozicích 2+kk až 4+kk. Jejich výměry se pohybují od 54 do 112 metrů čtverečních. Bytový dům je situován do ulice Marie Podvalové. V závěru roku 2020 byla dokončena výstavba.

Žižkov – Na Viktorce

Budoucí rezidenční projekt Na Viktorce se nachází na severo-východní části od širšího centra Prahy v městském obvodu Praha 3 – Žižkov. Rezidenční projekt bude umístěn do ulice Na Viktorce, která navazuje na ulici U Staré cihelny, nebo Malešická. Komorní projekt o 8 bytových jednotkách bude nabízet bytové jednotky o velikosti od 1 + kk až po 4 +kk a velikostech od 34 m² po 97 m². Součástí projektu budou i garážová stání v podzemním podlaží budovy.

Projekty realizované prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu:

ClubHouse, a.s.

- IČO: 278 87 847. Držení od 10. 7. 2019.
- Charakteristika investice: Obsahem podnikatelského plánu společnosti je realizace bytového projektu v Praze 5 Lipencích, nedaleko Zbraslavi. Projekt se nachází ve fázi projektové přípravy.

ClubHouse Phase II, a.s.

- IČO: 284 10 173. Držení od 30. 10. 2019.
- Charakteristika investice: Obsahem podnikatelského plánu společnosti je realizace developerského projektu zahrnujícího výstavbu ubytovacího zařízení a sportovního klubu pro návštěvníky golfového hřiště Prague City Golf Club, které tvoří dvě ubytovací budovy, každá o čtyřech nadzemních a jednom podzemním podlaží s 29 ubytovacími jednotkami o celkové hrubé podlažní ploše 3.400 m² a sportovní klub o dvou nadzemních a jednom podzemním podlaží o celkové hrubé podlažní ploše 797 m² v Praze Lipencích a jejich následný prodej. Společnost ClubHouse Phase II, a.s. je vlastníkem pozemků určených pro předmětnou výstavbu a v současné chvíli probíhají projektové práce pro potřeby územního řízení na vydání rozhodnutí o umístění stavby. Na projekt bylo vydáno stavební povolení a aktuálně probíhá výběr dodavatele.

Lipenecký statek a.s.

- IČO: 025 72 486. Držení od 30. 5. 2019.
- Charakteristika investice: Lipenecký park – realizuje developerský projekt v přírodním prostředí Prahy – Lipenců – byty a komfortní řadové rodinné domy uprostřed zeleně a všech sportovních možností, které tato lokalita nabízí. Struktura projektu: 43 bytových jednotek od 1+kk do 4+kk o velikosti 30–130 m², 19 řadových rodinných domů 5+kk, 6+kk, v podzemních podlažích bytového domu garážová stání. Projekt se nachází ve fázi výstavby.

VILMOT s.r.o.

- IČO: 274 45 470. Držení od 21. 8. 2019.
- Charakteristika investice: Společnost připravuje developerský projekt zahrnující dva bytové domy s bytovými a komerčními jednotkami. Bytový dům A sestává ze tří nadzemních podlaží s tím, že poslední podlaží je označeno jako obytné podkroví a jednoho podzemního podlaží. Bytový dům B sestává ze dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemních podlaží. Pod oběma bytovými domy jsou dále umístěna další dvě společná podzemní podlaží (2. PP a 3. PP) sloužící zejména jako prostor pro garážová stání, technické a úložné prostory. Bytové jednotky v rámci bytového domu nabízí čistou plochu mezi 48,8 a 168,1 metry čtverečními, přičemž průměrná plocha bytu je 110,1 m². Celková čistá podlahová plocha všech 25 bytových jednotek činí 2 752,7 m². Většina bytových jednotek disponuje buď balkónem či terasou, nebo předzahrádkou. Z poskytnutých podkladů rozumíme, že sklepní kóje budou umístěny ve druhém/třetím podzemním podlaží, konkrétní počty kójí, jejich distribuce a rozměry nám však nebyly poskytnuty. Projekt obsahuje 55 míst pro garážové stání. Na projekt bylo vydáno územní rozhodnutí a probíhají projektové práce k projektu pro stavební povolení.

Harfa s.r.o.

- IČO: 250 60 341. Držení 100% opce na podíl od 21. 8. 2019.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje developerský projekt v Pražských Vysočanech: Polyfunkční dům Rezidence Harfistka se skládá z bytů, ateliérů i studií různých rozměrů a dispozic. Struktura projektu: 82 bytů 2+kk až 4+kk o velikosti 52–113 m², 68 ateliérů a ubytovacích jednotek 1+kk a 2+kk o velikosti 30–61 m², komerční plochy, 2 podzemní podlaží garážových stání a sklepů. Projekt se nachází ve fázi výstavby.

Rezidence Kubištova s.r.o.

- IČO: 250 60 341. Držení 50% podílu od 30. 1. 2020.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje záměr bytového domu v lokalitě jižní části Prahy v rámci městské části Praha – Podolí. Jedná se o nezastavěný, mírně svažité pozemek, situovaný u ulice Kubištovao. Bytový dům s 4365 m² plochy bytových jednotek v počtu 52 bytů 3 mezonety. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

BP Veleslavín, a.s.

- IČO: 27393283. Držení 100% podílu od 25. 2. 2020.
- Charakteristika investice: Společnost realizuje záměr bytového domu v lokalitě severozápadní části Prahy v rámci městské části Praha – Veleslavín. bytový dům s komerčními prostory v přízemí. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky Mezitímní zprávy, kap. 9.1. FINANČNÍ INVESTICE.

e) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Sledovaného období

V průběhu Sledovaného období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

f) 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, jehož důsledkem bude silná recese.

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí

- a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých);
- b) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých);

- c) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých).

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.

Lze předpokládat, že významná ekonomická recese napříč celou ekonomikou může negativně ovlivnit reálnou hodnotu investic v portfoliu. Takový pokles by však měl být pouze dočasný.

Investice Fondu jsou dostatečně diverzifikovány. Diverzifikací je zajištěna vyšší ochrana hodnoty majetku Fondu v případě selhání jednotlivých investic. Lze očekávat nižší absolutní ztrátu celkové hodnoty investic v portfoliu.

Fond je připraven na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Investování do nemovitostí obecně je relevantní investiční strategií ve fázi ekonomického cyklu, kdy lze očekávat dlouhodobý růst poptávky, což Česká republika stále splňuje

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně prodejem bytových jednotek, případně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu (úvěry SPV fondu). Navrhovaná regulační opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení nebudou mít na cash-flow Fondu přímý dopad.

Fond disponuje dostatečnými zdroji likvidního majetku, které mu umožňují dlouhodobě zajistit běžné náklady na činnost správy vlastního majetku. Těmito běžnými náklady jsou zejména odměna obhospodařovatele, administrátora a depozitáře. Díky dostatečným zdrojům likvidního majetku nejsou očekávány potíže při krytí běžných nákladů Fondu.

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány formou reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí, případně s využitím bankovního financování.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Fond učinit následující opatření:

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;

- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

Fond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků a neplánuje využít veřejné podpory.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přízpusobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

g) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. V číselných údajích Mezitímní zprávy se jedná o položku 9.13 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Pákový efekt metodou hrubé hodnoty aktiv – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 7 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 7 AIFMR.

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 8 odst. 2 až 9 AIFMR, zejména za použití pravidel pro netting expozic a při zohlednění využitého hedgingu expozic.

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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

Osoba ovládající: **Natland Group, SE**
 IČO.: 029 36 992
 Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% 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 91,5% 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 Mezitímní zprávy.

Jinak spřízněné strany

Název společnosti	IČO	Sídlo
Lipenecký statek, a.s.	02572486	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
ClubHouse, a.s.	27887847	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
VILMOT s.r.o.	27445470	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

ClubHouse Phase II, a.s.	28410173	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Rezidence Kubištova s.r.o.	04555791	Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
BP Veleslavín, a.s.	27393283	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Harfa s.r.o.	25060341	Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5
Project Company Alfa, a.s.	26484773	Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ClubHouse, a.s.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	15. 10. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	3. 7. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Lipenecký statek a.s.	Smlouva o úvěru	13. 12. 2018	poskytnutí úvěru	úročení
Lipenecký statek a.s.	Smlouva o úvěru	6. 8. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Natland finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru	12. 12. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
VILMOT s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Group, SE	Smlouva o převodu cenných papírů	25. 2. 2020	úplata za převod CP	CP BP Veleslavín, a. s.
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 2. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
BP Veleslavín, a.s.	Smlouva o úvěru	18. 2. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Rezidence Kubištova s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 1. 2020	Převzetí financování (postoupením pohledávek)	úročení
Rezidence Kubištova s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 4. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Management, s.r.o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 10. 2017	odměna	služba

Natland majetková, a.s.	Smlouva o úvěru	1. 12. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	odměna	služba

4. Výsledky hospodaření emitenta k 31.12.2020

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA) - neauditovaný
k 31. prosinci 2020
(v tisících Kč)

	Pozn.	31/12/2020	31/12/2019
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze	9.7	153	153
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		153	153
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		153	153
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	9.1	259 427	110 300
Poskytnuté úvěry	9.2	609 146	490 350
Odložená daňová pohledávka	10.11	19 470	20 002
Dlouhodobá aktiva celkem		888 043	620 652
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	9.3	75 177	144 633
Obchodní a jiné pohledávky	9.4	1 711	5 259
Pohledávky z titulu daně z příjmu	9.5	-	3 550
Náklady příštích období	9.6	225	22
Peníze	9.7	129 807	99 270
Krátkodobá aktiva celkem		206 920	252 734
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		1 094 963	873 386
AKTIVA celkem		1 095 116	873 539
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál - neinvestiční			
Vložený kapitál	9.8.1	124	124
Nerozdělené výsledky	9.8.2	29	29
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		153	153
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		153	153

Dlouhodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	9.9	-	17 296
Ostatní dlouhodobé závazky	9.9	2 717	10 447
Emitované dluhopisy	9.10	442 606	440 628
Bankovní úvěry		33 397	-
Dlouhodobé závazky celkem		478 720	468 371
Krátkodobé závazky			
Daňové závazky	9.5	14 099	-
Obchodní a jiné závazky	9.9	57 759	75 293
Emitované dluhopisy	9.10	2 190	2 256
Výnosy a výdaje příštích období	9.11	89	3 123
Rezervy	9.12	-	940
Krátkodobé závazky celkem		74 137	81 612
Závazky celkem (mimo čistých aktiv případajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		552 857	549 983
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	9.13	542 106	323 403
Celkové závazky a čistá aktiva případajících na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 094 963	873 386
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 095 116	873 539

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

k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	542 106	323 403
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-68 084	43 891
Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady	-315	-1 284
Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky	110 247	114 993
Odložená daň	-18 432	-33 533
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF	565 522	447 470

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU – neauditovaný
 k 31. prosinci 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámky	1-12/2020	10/2018- 12/2019 ¹⁾
Tržby z prodeje bytových jednotek	10.1	223 460	353 590
Náklady na prodané bytové jednotky	10.1	-131 989	-249 856
Ostatní služby	10.2	-24 135	-20 439
Osobní náklady na zaměstnance	10.3	-47	-83
Finanční výnosy	10.4	45 074	10 507
Finanční náklady	10.5	-27 145	-20 398
Ostatní výnosy	10.6	378	652
Ostatní náklady	10.7	-661	-1 908
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	10.8	4 745	7 104
Tvorba rezerv	10.9	940	-940
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	10.10	108 612	-18 246
Zisk před zdaněním		199 232	64 983
Daň ze zisku	10.11	-18 819	10 447
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup		180 413	75 430
Ostatní úplný výsledek			
Dopad odložené daně z přecenění majetku		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		180 413	75 430
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup po zdanění		180 413	75 430
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

Hospodářský výsledek byl jak za období 1-12/2020, tak za období 10/2018-12/2019 dosažen pouze investiční činností

¹⁾ Srovnávacím obdobím mezitímní účetní závěrky je období od 10/2018 do 12/2019. Důvodem je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ – neauditovaný
 k 31. prosince 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-12/2020	10/2018- 12/2019 ¹⁾
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		-	-
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		180 413	75 431
Daňový náklad	10.11	18 819	-10 447
Úrokové náklady	10.5	26 818	15 867
Úrokové výnosy	10.4	-45 074	-10 507
Změny z přecenění	10.10	-108 612	18 246
Tvorba opravných položek a rezerv		-940	-6 164
		<u>71 424</u>	<u>82 426</u>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	9.4	3 345	-1 103
Změna stavu zásob	9.3	69 456	49 383
Změna stavu obchodních a jiných závazků	9.9	-47 800	-92 092
Zaplacené daně ze zisku	9.5	-638	-9 317
Pořízení dlouhodobého majetku	9.1	-40 515	-128 546
Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček	9.2	-92 058	-479 843
Přijaté úroky	9.2	18 336	-
Čisté peníze z provozních činností		-18 450	-579 092
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Peněžní prostředky nabyté fúzí		-	293
Emise investičních akcií	9.13	40 572	87 407
Emise dluhopisů		0	438 205
Výplata podílu na zisku		0	-30 000
Změna stavu přijatých úvěrů a výpůjček		33 030	-170 186
Zaplacené úroky		-24 615	-17 804
Čisté peníze použité ve financování		48 987	307 915
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		30 537	-271 177
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		99 270	370 600
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	9.7	129 807	99 423

¹⁾ Srovnávacím obdobím mezitímní účetní závěrky je období od 10/2018 do 12/2019. Důvodem je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESETIČNÍCH AKCIÍ S PRÁVEM NA
 ODKUP – neauditovaný**
 k 30. červnu 2020
 (v tisících Kč)

	Poznámka	1-12/2020	10/2018- 12/2019 ¹⁾
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období		323 403	192 219
Vliv fúze/Opravy minulých let		-	-1 647
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období upravená		323 403	190 572
Příjem z vydaných investičních akcií	9.13	38 322	87 407
Splacení investičních akcií	9.13	-	-
Výplata podílu na zisku	9.13	-	-30 000
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		38 322	57 407
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		180 413	75 430
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.13	-32	-6
Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období	9.13	542 106	323 403

¹⁾ Srovnávacím obdobím mezitímní účetní závěrky je období od 10/2018 do 12/2019. Důvodem je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (neinvestičního) – neauditovaný
k 31. prosinci 2020

(v tisících Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.10.2018	124	29	153
Změny za období 10/2018-3/2019			
Rozdělení zisku 2018	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2019	124	29	153

V tis. Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2020	124	29	153
Změny za období 1-6/2020			
Rozdělení zisku 2019	-	-	-
Úplný výsledek hospodaření	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2020	124	29	153

Srovnávacím obdobím mezitímní účetní závěrky je období od 10/2018 do 12/2019. Důvodem je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o.

KOMENTÁŘE K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika fondu

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

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

Dne 16. 12. 2020 rozhodl statutární orgán Fondu ve smyslu § 3 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, o uplatnění hospodářského roku, v důsledku čehož došlo k prodloužení účetního období Fondu (od 1. 1. 2020) do 30. 6. 2021. Z toho důvodu nebude sestavena řádná účetní závěrka za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, ale pouze tato mezitímní účetní závěrka, jejímž účelem není plnění právní povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů, ale poskytnutí průběžných informací o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

Vzhledem k tomu, že byla k 30. 9. 2018 vyhotovena účetní závěrka za období 1. 1. 2018 – 30. 9. 2018 z důvodu fúze fondu se společností WESTEROS Company, s. r. o. srovnávacím obdobím je řádná účetní závěrka zpracována za období 1. 10. 2018 – 31. 12. 2019.

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

Obchodní firma:	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, 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. 1. 2020– 31. 12. 2020

Investiční fond je od 8. 8. 2011 registrován jako plátec DPH u Specializovaného finančního úřadu.

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2020:

Statutární ředitel:

Statutární ředitel AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
den vzniku členství: 31.3.2016
při výkonu funkce zastupuje:
Robert Robek
Pověřený zmocněnec

Mgr. Ing. Ondřej Pieran
pověřený zmocněnec

JUDr. Petr Krátký
pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

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

Správní rada:

Člen správní rady Tomáš Raška, MBA
Den vzniku členství: 31. března 2016

Člen správní rady Ing. Karel Týc
Den vzniku členství: 31. března 2016

Člen správní rady Ing. David Manych
Den vzniku členství: 31. března 2016

Změny v obchodním rejstříku

Ve sledovaném období nedošlo ke změně v obchodním rejstříku.

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2020:

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 91,5 %.

Osoby ovládající

Osoba ovládající: **Natland Group, SE**
IČO.: 029 36 992
Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% 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 91,5% 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.

Ovládající osobou Mateřské společnosti je pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.).

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

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

AVANT investiční společnost, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8
IČO: 275 90 241

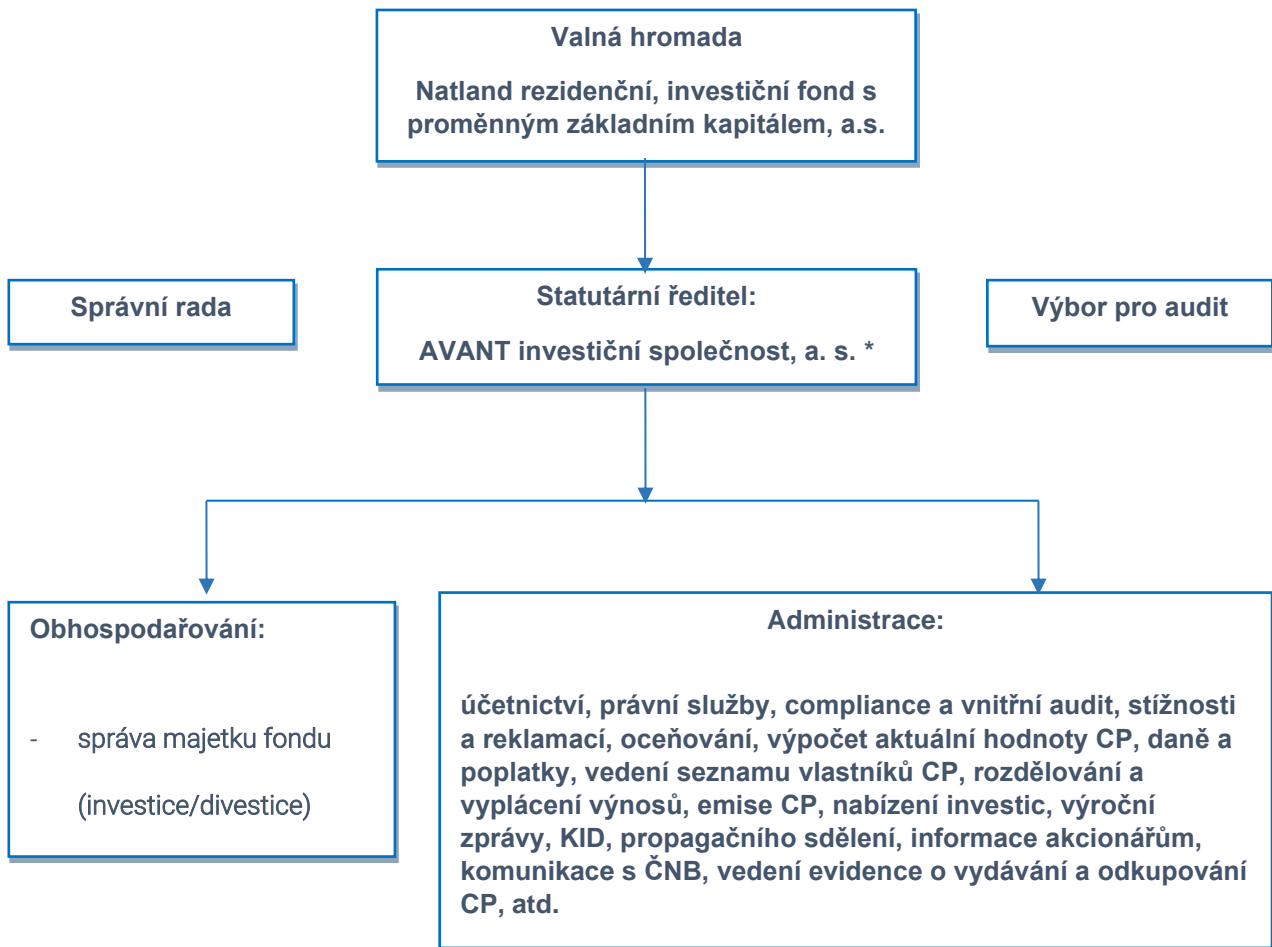
Údaje o společnosti, která je deponitářem fondu

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

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
IČO: 452 44 782

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 ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2020 a končící 31. prosince 2020.

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 obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností fondu.

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 sledovaného období.

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.

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost

prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu (Exitová strategie).

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

Účetní závěrka je v souladu se všemi požadavky IFRS schválenými EU a poskytuje věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu k 31. prosinci 2020, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020. 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 akruální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka k 31.12.2020 nepodléhá povinnému auditu.

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 řádné 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:

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. 12.2020				
Investice do majetkových účastí	-	259 427	-	259 427
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 936	-	1 936
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	609 146	-	609 146
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	129 807	-	-	129 807
Emitované dluhopisy	-	444 796	-	444 796
Bankovní úvěry	-	33 397	-	33 397
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	60 556	-	60 556

tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2019				
Investice do majetkových účastí	-	110 300	-	110 300
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	5 281	-	5 281
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	490 350	-	490 350
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	99 423	-	-	99 423
Emitované dluhopisy	-	442 884	-	442 884
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	106 159	-	106 159

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. ODHADY SPOJENÉ S PANDEMÍ COVID-19

Administrátor fondu nepřijal v souvislosti s pandemií COVID-19 ve vztahu k Fondu žádné mimořádné opatření ani rozhodnutí.

7. FOND VE SMYSLU ZISIF

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.

Na výše uvedený majetek fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držaná 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 skutečností, podle něž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou.

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.

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 k 31.12.2020 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 porovnáváním 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, které 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 je možné analyzovat takto:

31. prosinci 2020	Zásoby	Majetkové účasti	Ostatní	Celkem
Tržby z prodeje bytových jednotek	223 460			223 460
Náklady na prodané bytové jednotky	-131 989			-131 989
Ostatní služby	-20 051		-4 084	-24 135
Osobní náklady na zaměstnance			-47	-47
Finanční výnosy		30013	15061	45 074
Finanční náklady		-26 527	-618	-27 145
Ostatní výnosy	378			378
Ostatní náklady	-661		0	-661
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	4 745			4 745
Tvorba rezerv			940	940
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů		108 612		108 612
Zisk před zdaněním	75 882	112 098	11 252	199 232
Daň ze zisku	-16233	-94	-1959	-18 819
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitelům investičních akcií s právem na odkup	-718	363	-178	180 413
Ostatní úplný výsledek				
Dopad odložené daně z přecenění majetku	-	-	-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	-718	363	-178	180 413
Aktiva	97 775	867 156	130 185	1 095 116
Závazky	79 650	449 496	23 711	552 857

9. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

9.1. FINANČNÍ INVESTICE

Společnost	IČO	Země působení	Podíl		Investice	
			30.6.2020	RH 31.12.2020	Poř. Honot.	Přecenění
K 31.12.2020						
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	5 503	3 200	2 303
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	18 537	17 646	891
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	21 068	3 200	17 868
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	94 005	64 500	29 505
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR		72 674	40 000	32 674
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	46 670	9 000	37 670
Rezidence Kubištova s.r.o.	045 55 791	ČR	50 %	970	31 515	-30 545
CELKEM	-	-	-	259 427	169 061	90 366

Společnost	IČO	Země působení	Podíl		Investice	
			2019	RH 2019	Poř. Honot.	Přecenění
K 31.12.2019						
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	-	3 200	-3 200
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	16 017	17 646	-1 629
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	21 609	3 200	18 409
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	-	64 500	-64 500
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR		72 674	40 000	32 674
CELKEM	-	-	-	110 300	128 546	-18 246

V prvním pololetí roku 2020 byly realizovány nákupy nemovitostních společností BP Veleslavín, a. s. a Rezidence Kubištova, s. r. o.

V roce 2019 byla uzavřena smlouva na nákup obchodních podílů Harfa, s. r. o. s právem call opce. Fond uzavřel smlouvu o opci na nákup 100% podílu. Realitní investice prostřednictvím společností dávají fondu jednodušší pozici pro exit strategii. V případě úspěšné realizace projektu končícího prodejem bytových jednotek bude činnost společností ukončena likvidací. V případě neočekávaného poklesu cen nemovitostí, kdy by se pokračování developerského projektu nejevilo rentabilním může fond prodat příslušnou nemovitostní společnost rychleji, než by trvaly případné převody nemovitostí vlastněných napřímo. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí a majetkových účastí a na žádost všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie fondu může administrátor v průběhu roku provést mimořádné ocenění na reálnou hodnotu.

K 31.12.2020 bylo provedeno mimořádné ocenění účastí s rozhodujícím vlivem na reálnou hodnotu, které reflektuje mj. okolnosti spojené se šířením nemoci COVID-19.

9.2. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

Fond ke konci sledovaného období eviduje pouze dlouhodobé poskytnuté úvěry. Poskytnuté úvěry jsou vykázány jako finanční aktiva dlouhodobého charakteru, která nejsou nabízena na aktivním trhu, přinášející pevné a proměnlivé platby. Tyto půjčky a úvěry jsou evidovány ve výši nesplacené jistiny včetně časově rozlišeného úroku.

Dlouhodobé

v tis. Kč	31/12/2020	31/12/2019
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	338 064	314 684
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	271 082	175 666
Celkem	609 146	490 350
Z toho: jistina	569 156	479 843
naběhlé úroky	39 990	10 507

Za rok 2020 Fond poskytl čerpání úvěrů v celkové výši 299 075 tis. Kč, z toho bylo 77 610 tis. Kč poskytnuto třetím stranám a 221 465 tis. Kč spřízněným stranám.

V průběhu roku 2020 byly splaceny od spřízněných stran poskytnuté úvěry včetně naběhlého příslušenství ve výši 209 762 tis. Kč.

Většina poskytnutých úvěrů je splatná k 31. 12. 2022.

9.3. ZÁSoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňují na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

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

V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí a majetkových účastí a na žádost všech akcionářů vlastníci zakladatelské akcie fondu může administrátor v průběhu roku provést mimořádné ocenění na reálnou hodnotu.

K 31.12.2020 bylo pro účely stanovení fondového kapitálu dle ZISIF provedeno mimořádné ocenění zásob na reálnou hodnotu, které reflektuje mj. okolnosti spojené se šířením nemoci COVID-19.

v tis. Kč	31/12/2020	31/12/2019
Pozemky	5 758	4 491
Nemovitosti ve výstavbě	66 133	124 227
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	2 181	10 733
Ostatní nemovitosti	250	250
Poskytnuté zálohy na pořízení zásob	855	4 932
Zásoby celkem	75 177	144 633

V průběhu roku 2020 došlo k dokončení bytového domu T projektu Čakovický Park, kdy převážná většina bytových jednotky byla v roce 2020 prodána.

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a bylo provedeno přecenění pod úroveň nákladů v celkové výši 110 247 tis. Kč (2019: 114 992 tis. Kč)

9.4. OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Odběratelé	481	147
Poskytnuté zálohy	385	5 078
Ostatní pohledávky	845	-
Pohledávky za státem	-	34
Obchodní a jiné pohledávky celkem	1 711	5 259

Poskytnuté zálohy představují především úhrady společenstvím vlastníků jednotek za služby spojené s užíváním bytů a poskytnuté zálohy na pořízení zásob, tj. zálohy na služby spojené s výstavbou a prodejem bytů, tj. marketingové služby, koordinace stavebních zakázek apod.

Ostatní pohledávky představují náklady určené k přefakturaci.

9.5. DAŇOVÉ POHLEDVÁKY A ZÁVAZKY

K 31. 12. 2020 Fond uhradil zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 4 797 tis. Kč, které budou předmětem přiznání k dani z příjmů právnických osob za období 1. 1. 2020 – 30. 6. 2021. Zaplacené zálohy byly poníženy o rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 18 286 tis. Kč.

Vzhledem k tomu, že předpokládaná daňová povinnost nepřevyšuje zaplacené zálohy byl ve výkazu o finanční situaci vykázán závazek za Finančním úřadem.

Daň z příjmů

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Zaplacené zálohy na DPPO za účetní období	4 797	7 058
Rezerva na daň z příjmů za období za účetní období	-18 286	-3 508
Pohledávky/závazky z titulu daně z příjmů	-13 489	3 550

Ostatní daně

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Daň z přidané hodnoty	-605	7 058
Ostatní přímé daně (srážková a zálohová)	-5	-3 508
Ostatní daňové pohledávky a závazky	-610	3 550

9.6. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Náklady příštích období	225	22
Příjmy příštích období	-	-
Náklady a příjmy příštích období celkem	225	22

Náklady příštích období představují náklady na pojištění odpovědnosti, odměnu za provizi a náklady za webhosting. V roce 2019 ani 2020 fond neevidoval žádné příjmy příštích období.

9.7. PENÍZE

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál fondu ve výši 124 tis. Kč. Tyto prostředky představují hodnotu zakladatelských akcií, která je od okamžiku rozdělení majetku fondu na investiční a neinvestiční neměnná.

Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31. 12.2020 činí 129 960 tis. Kč (2019: 99 423 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 31.12.2020 129 807 tis. Kč (2019: 99 270 tis. Kč).

Fond je za účelem zajištění svého vnitřního provozu povinen držet minimální likvidní prostředky ve výši alespoň 500 tis. Kč s možností dočasného snížení této výše až do vypořádání konkrétního obchodního případu.

9.8. VLASTNÍ KAPITÁL

9.8.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Fond k 31. 12. 2020 vykazuje zapisovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč (2019: 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

Dlouhodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Obchodní a jiné závazky	-	17 296
Obchodní závazky celkem	-	17 296
<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Ostatní dlouhodobé závazky	2 717	10 447
Ostatní dlouhodobé závazky celkem	2 717	10 447

Obchodní a jiné závazky představovali část přijatých záloh na byty a stavební úpravy (2019: 17 296 tis. Kč). Za rok 2020 došlo k jejich re-klasifikaci z dlouhodobých záloh na krátkodobé zálohy, vzhledem k tomu, že předpoklad dokončení bytů je na první polovinu roku 2021.

Ostatní dlouhodobé závazky představují především zádržné, jež je závazkem fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínek, že vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem odstraněny. Toto zádržné představuje 10 % z fakturovaných částek. Část těchto závazků byla v aktuálním účetním období re-klasifikována jako krátkodobé závazky.

Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dodavatelé	8 141	21 864
Přijaté zálohy na byty	26 022	34 174
Zádržné	12 814	15 923
Zaměstnanci	18	1
Závazky sociální a zdravotní pojištění	9	-
Dohadné účty pasivní	501	361
Závazky za akcionáři	10 254	2 970
Ostatní závazky	-	-
Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem	57 759	75 293

Fond ke konci sledovaného období eviduje úpisy investičních akcií ve výši 10 217 tis. Kč, které nebyly k datu účetní závěrky emitovány. Závazek je navýšen o zisk ve výši 37 tis. Kč, který by investor obdržel, kdyby již měl emitované investiční akcie. Zisk nebo ztráta vznikají v okamžiku, kdy byl uskutečněn úpis investičních akcií, a ještě nedošlo k emisi investičních akcií.

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 a společnosti Natland Finance investiční fond, a.s.

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

Náklady na emisi dluhopisů činily 11 795 tis. Kč a snižují jmenovitou hodnotu dluhopisu, následně je dluhopis úročen efektivní úrokovou sazbou, která činí 6,10 % p. a.

Emitované dluhopisy jsou rozděleny dle splatnosti na krátkodobou a dlouhodobou část. Krátkodobou část představují splatné úroky, které budou vyplaceny v průběhu roku 2021.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Emitované dluhopisy – jistina	442 606	440 628
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	2 190	2 256
Celkem	444 796	442 884
Krátkodobá část dluhopisů	2 190	2 256
Dlouhodobá část dluhopisů	442 606	440 628

9.11. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Výdaje příštích období	89	3 123
Výnosy příštích období	-	-
Výnosy a výdaje příštích období celkem	89	3 123

Největší položkou výdajů v minulém období jsou výdaje za poradenské a konzultační služby, výkon funkce a služby depozitáře. K 30.12.2020 fond v položce výdaje příštích období eviduje výdaje za právní služby.

9.12. TVORBA REZERV

K 31.12.2020 fond neeviduje vytvořené rezervy.

V roce 2019 byly vytvořeny rezervy ve výši 940 tis. Kč na audit účetní závěrky a zpracování znaleckých posudků.

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

Fond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek a vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“.

Tato klasifikace byla učiněna především na základě toho, že je s investičními akciemi fondu dle Statutu spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondové kapitálu dle ZISIF.

Důsledkem je odchylení ekonomického a účetního zobrazení investičních akcií od právního pojetí, neboť z pohledu české legislativy se jedná o složku vlastního kapitálu, zatímco v této účetní závěrce investiční akcie představují závazek. Na tuto klasifikaci je navázáno účetní zachycení případných dividend, které jsou finančním nákladem fondu.

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

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

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

- Prioritní investiční akcie ISIN CZ0008042801
- Výnosové investiční akcie ISIN CZ0008042090

Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1. REZIDENČNÍ IFPZK.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části ČAI připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 5,4 % p. a., omezené však současně dosažitelným maximem zhodnocení 5,52 % p. a.

Změna ČAI společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na ČAI prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly statutem předepsaného zhodnocení. Zbývající změna ČAI společnosti se přiřazuje na ČAI výnosových investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie. Cílové zhodnocení prioritních investičních akcií může být, v případě nedostatečné výkonnosti fondu hrazeno na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií je podmíněno dostatečnou hodnotou ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia

fondů nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribucí neumožňoval, pak platí, že minimální zhodnocení není ani zajištěno ani zaručeno a může dojít i k poklesu hodnoty prioritní investiční akcie.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se na řízení fondu, avšak je sním spojeno právo akcionáře podílet se na zisku fondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací.

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář předkládá společnosti. Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Fondu ve lhůtě:

- a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých);
- b) 60 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 4.000.000 Kč (čtyři miliony korun českých), maximálně však 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých);
- c) 90 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém fond obdržel žádost o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 10.000.000 Kč (deset milionů korun českých),

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

- Investiční akcie s právem na odkup – vklady investorů
- Ostatní úplný výsledek – nerozdělené zisky a ztráty z minulých a aktuálního období vztahující se k investiční činnosti

Ve sledovaném období nebyl vyplacen podíl na zisku (2019: 30 000 tis. Kč).

Fond eviduje k 31.12.2020 úpisy na nevydané prioritní akcie ve výši 10 200 000 Kč (2019: 8 000 500 Kč). Tato položka je zveřejněna v rozvaze v řádku závazky za akcionáři.

K 31.12.2020 fond eviduje zisk ve výši 38 tis. Kč (2019: 6 tis. Kč), který připadá na investiční akcie, které nebyly k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk snižuje hodnotu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi.

V celých jednotkách	31/12/2020	31/12/2019
Hodnota investiční akcie PIA	147,5020	139,4274
Hodnota investiční akcie VIA	135,9261	108,6253
Počet investičních akcií PIA na začátku období	1 277 215	618 760
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	271 408	658 455
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-	-
Počet investičních akcií PIA na konci období	1 548 623	1 277 215
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 480 000	2 480 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	2 480 000	2 480 000

10. KOMENTÁŘE K VÝKAZU O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

10.1. ZISK Z PRODEJE BYTOVÝCH JEDNOTEK

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Tržby z prodeje bytových jednotek	358 590	329 884
Náklady na prodané bytové jednotky	-249 856	-213 687
Celkem	108 734	116 197

Za sledované období Fond eviduje zisk z prodeje zásob ve výši 108 734 tis. Kč (2019: 116 197 tis. Kč)

10.2. OSTATNÍ SLUŽBY

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 24 135 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže a v tabulce Všeobecných nákladů v rámci této kapitoly.

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Náklady na odměny statutárního auditu	673	430
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	370	110
Právní a notářské služby	961	1 242
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	2 842	2 658
Služby depozitáře	513	540
Ostatní náklady	4 371	1 010
Poradenské a konzultační služby	9 108	8 139
Daně a poplatky	56	253
Spotřeba energií a tepla	-	64
Opravy a údržba majetku	522	745
Propagace a reklama	354	2 564
Řízení prodeje	4 735	2 794
Celkem	24 135	20 439

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

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

Ostatní náklady fondu tvoří zejména náklady na stanovení hodnoty investičních akcií, náklady na znalecké posudky, služby vedení účetnictví, vedení evidence emise atd. Navýšení ostatních nákladů fondu je způsobeno především zvýšeními nákladů na znalecké posudky.

10.3. NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

Mzdy a odměny zaměstnanců

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Mzdové náklady	38	67
Sociální a zdravotní pojištění	8	16
Ostatní sociální náklady	1	-
Celkem	47	83

10.4.FINANČNÍ VÝNOSY

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Úrokové výnosy – spřízněné strany	30 013	6 488
Úrokové výnosy – třetí strany	15 061	4 019
Finanční výnosy celkem	45 074	10 507

Za rok 2020 fond vykazoval úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů spřízněným stranám i třetím osobám. Narůst výnosových úroků je zapříčiněn dalším čerpáním úvěrů.

10.5.FINANČNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Úrokové náklady – spřízněné strany	-	2 716
Úrokové náklady – třetí strany	291	-
Úrokové náklady – dluhopisy	26 527	15 573
Ostatní finanční náklady	327	2 109
Finanční náklady celkem	27 145	20 398

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

Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady.

10.6.OSTATNÍ VÝNOSY

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Ostatní provozní výnosy	378	652
Celkem	378	652

Ostatní provozní výnosy představují zejména příspěvky na náklady na vybudování infrastruktury, propadnuté zálohy apod.

10.7.OSTATNÍ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Vyúčtování služeb	303	395
Správa objektů	7	37
Pokuty a sankce	240	1 400
Ostatní provozní náklady	111	76
Celkem	661	1 908

Ostatní provozní náklady představují především náklady na pojistné a vypořádací koeficient DPH.

10.8.ZTRÁTA ZE SNÍŽENÍ HODNOTY AKTIV

<i>v tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv	4 745	7 104
Celkem	4 745	7 104

K datu mezitímní účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu. Za rok 2020 došlo k rozpuštění části opravné položky k zásobám, která byla vytvořena v minulých letech.

10.9. TVORBA REZERV

V roce 2019 byly vytvořeny rezervy na audit účetní závěrky ve výši 310 tis. Kč a zpracování znaleckých posudků ve výši 630 tis. Kč. V průběhu roku 2020 došlo k rozpuštění vytvořených rezerv v roce 2019.

10.10. ZMĚNA REÁLNÉ HODNOTY FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

Vzhledem k tomu, že fond oceňuje své investice do obchodních podílů jako finančních aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jsou oceňovací rozdíly z přecenění obchodních podílů zahrnuté do úplné výsledku hospodaření.

K 31. 12. 2020 došlo ke zvýšení reálné hodnoty investic do obchodních podílů ve výši 108 612 tis. Kč vykázaných jako zisk ve výkazu o úplném výsledku.

10.11. DANĚ ZE ZISKU

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je za období 1-12/2020 zdaňován daňovou sazbou ve výši 19 %. V roce 2019 byl fond základním investičním fondem ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a sazba daně tak činila 5 %.

Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 19 % s ohledem na předpoklad, že Fond v době splatnosti daně nebude základním investičním fondem.

Rezerva na daň z příjmů

v tis. Kč	1-12/2020	10/2018-12/2019
Zisk před zdanění dle IFRS	180 413	64 984
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-107 832	1 626
Zisk před zdaněním dle CAS	72 581	66 610
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	23 661	3 800
Daňové odpisy	-	-246
Daňový základ	96 242	70 164
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	96 242	70 164
Splatná daň z příjmů ve výši 5%	-	3 508
Splatná daň z příjmů ve výši 19%	18 286	-
Daň z příjmů	-18 286	3 508

Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	1-12/2020	10/2018-12/2019
Snížení hodnoty zásob – opravná položka	-110 247	-114 992
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	315	1 284
Hodnota vytvořených rezerv	-	-940
Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady	7 460	9 372
Základ pro výpočet odložené daně	-102 472	-105 276
Odložená daň 5 %	-	-
Odložená daň 19 %	-19 469	-20 002
Celkem odložená daň	-19 469	-20 002
Zůstatek odložené daně z minulého roku	-20 002	-6 047
Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku	-533	-13 955

<i>V tis. Kč</i>	1-12/2020	10/2018-12/2019
Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření		
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-18 286	-3 508
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-533	13 955
Celkem	-18 819	10 447

11. ŘÍZENÍ ZDROJŮ FINANCOVÁNÍ

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

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

Velikost zdrojů financování by měla být dána objemem aktiv skutečně potřebných pro podnikatelskou činnost fondu, tj. ČAI, by měly pokud možno převyšovat cizí zdroje. V krajním případě by se měly ČAI a jiné zdroje rovnat. Je nutné odlišovat náklady na pořízení ČAI a náklady spojené s jeho držbou, tj. náklady pořízení obou složek financování.

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

POMĚR ČAI A JINÝCH ZDROJŮ

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2020	31/12/2019
Celkové závazky	552 857	549 983
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-129 807	-99 270
Čistý dluh	423 050	450 713
ČAI	542 106	323 403
Celkové zdroje financování	965 156	774 116
Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování	56,17 %	41,78 %

12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ClubHouse, a.s.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	15. 10. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Harfa s.r.o.	Smlouva o úvěru	3. 7. 2020	poskytnutí úvěru	úročení

Lipenecký statek a.s.	Smlouva o úvěru	13. 12. 2018	poskytnutí úvěru	úročení
Lipenecký statek a.s.	Smlouva o úvěru	6. 8. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Natland finance investiční fond, a.s.	Smlouva o úvěru	12. 12. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
VILMOT s.r.o.	Smlouva o úvěru	10. 7. 2019	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Group, SE	Smlouva o převodu cenných papírů	25. 2. 2020	úplata za převod CP	CP BP Veleslavín, a. s.
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 2. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
ClubHouse Phase II, a.s.	Smlouva o úvěru	11. 12. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
BP Veleslavín, a.s.	Smlouva o úvěru	18. 2. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Rezidence Kubištova s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 1. 2020	Převzetí financování (postoupením pohledávek)	úročení
Rezidence Kubištova s.r.o.	Smlouva o úvěru	22. 4. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Management, s.r.o.	Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb	9. 10. 2017	odměna	služba
Natland majetková, a.s.	Smlouva o úvěru	1. 12. 2020	poskytnutí úvěru	úročení
Natland Real Estate, a.s.	Smlouva o poskytnutí služby	31. 12. 2015	odměna	služba

13. 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.

14. ŘÍZENÍ RIZIK

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

14.1. Typy podstupovaných rizik

Tržní riziko

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

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

Riziko měnové, spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Nejvýznamnější podstupované tržní riziko je riziko ceny nemovitostí ve výstavbě a riziko obchodních podílů. Riziko považujeme za mírné.

Kreditní riziko

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

Kreditní riziko je vzhledem k objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu mírné a vzhledem výši prostředků na běžných účtech minimální.

Likviditní riziko

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

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

Operační, právní a ostatní rizika

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

14.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
Obchodní podíly	tržní		259 427	23,7%
Nemovitosti ve výstavbě	tržní		75 177	6,9%
Úvěry	kreditní, tržní		609 145	55,6%
Peníze a peněžní ekvivalenty	kreditní		129 807	11,9%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		21 407	2,0%
			1 094 963	100,0%

14.3. Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	609 145	21 407	129 807	760 359
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	609 145	21 407	129 807	760 359

14.4. Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	103 939	440 628	0	544 567
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Finanční deriváty v tis. Kč

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

Vydané dluhopisy		
Název	Objem	Splatnost
NATLAND R. 5,47/24	45 000	15/5/2024

14.5. Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
Nemovitosti ve výstavbě	75 177*15%	11 277	-
Obchodní podíly	259 427*15%	38 914	-
Poskytnuté úvěry	609 145*1%	18 274	-

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu. Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny nemovitostí ve výstavbě – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů
úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

15. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

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

16. UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI

V období po rozvahovém dni nedošlo k významným událostem či transakcím, které nejsou zohledněny v této mezitímní účetní závěrce.

V Praze dne 30. 4. 2021

Podpis statutárního zástupce:



JUDr Petr Krátký
Pověřený zmocněnec statutárního orgánu

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu zejména investiční činností do dokončení závěrečné developerského projektu Čakovický park. Fond bude současně investovat formou poskytování úvěrů do jím držených majetkových účastí v nemovitostních společnostech.

Dále bude Fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Výnosy lze nadále očekávat z prodeje nemovitostí (bytů v dokončených projektech), úroků z poskytnutých úvěrů, případně dividend z ovládaných nemovitostních společností.

Současně bude Fond analyzovat potenciální akviziční příležitosti dalších nemovitostí a nemovitostních společností s projekty zaměřených primárně na rezidenční development.

V průběhu roku 2021 bude významným rizikovým faktorem dopad mimořádných opatření spojených s rozšířením viru SARS-CoV-2 a jím vyvolané epidemie nemoci COVID-19. V této souvislosti může dojít k významnému omezení ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Ke dni vyhotovení této zprávy však existuje značná míra nejistoty ohledně intenzity a doby zavedení mimořádných opatření a jejich efektu na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji v této oblasti. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedené situace na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být dopad zmíněných opatření na realitní trh (omezení poptávky) a související potenciální pokles ceny nemovitostí určených k bydlení, což by nepochybně mělo vliv na rychlost divestičního procesu (prodeje bytů) a výnosy z něj.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Bez ohledu na fakt, že tato Mezitímní zpráva nepodléhá auditu a ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána, prohlašujeme podle našeho nejlepšího vědomí, že tato Mezitímní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za Sledované období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký
Funkce: pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.
Dne: 30. 4. 2021

Podpis:



.....