

## Zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k 31.12.2023

Pro: J&T BANKA, a.s (Administrátor)

**Natland nemovitostní podfond společnosti Natland Investiční fond SICAV, a.s.**

Dne: 30.4.2024

Vážený členové představenstva,

toto je zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k datu 31.12.2023 (dále jen „Zpráva“). Výrazy uvedené v této Zprávě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako v Emisních podmínkách (jak definováno níže), pokud nejsou v této Zprávě výslovně definovány jinak.

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

Emitent vyhotovil Výpočet ke dni 31.12.2023 na základě finančních údajů a hodnot uvedených v účetních závěrkách společností Skupiny za období končící 31. prosince 2023. Kopie tohoto Výpočtu tvoří přílohu této Zprávy.

### Východisko pro sestavení zprávy

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

Za účelem ověření podkladových finančních informací, manažerských informací či účetních záznamů vstupujících do Výpočtu byl proveden audit účetních závěrek (potažmo mezitímních účetních závěrek) níže uvedených společností Skupiny ke dni 31.12.2023:

- Natland Nemovitostní podfond společnosti Natland Investiční fond SICAV, a.s.

TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79

Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz

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

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

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko

Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

- Vilmot s.r.o.

U auditů či prověrek finančních informací u společností Clubhouse, a.s., Clubhouse Phase II, a.s., Lipenecký statek a.s., Rezidence Kubištova s.r.o., Harfa s.r.o., BP Veleslavín, a.s. a Paliva JS, s.r.o. jsme provedli standardní auditní procedury v souladu s mezinárodními auditorskými standardy. Z důvodu nedosažení hodnoty podílu minimálně 10% na celkových aktivech skupiny (dle definice ve článku 4.2 Emisních podmínek), auditorskou zprávu nevydáváme.

### Zpráva

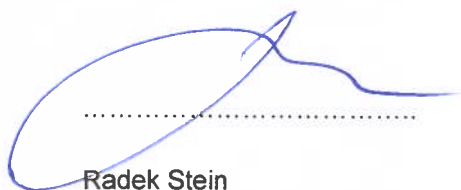
Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Výpočtu byly přesně převzaty z účetních závěrek společností Skupiny končící 31. prosince 2023. Účetní závěrky výše uvedených společností Skupiny byly předmětem auditu provedeným společností TPA Audit s.r.o..
- 2) Finanční informace ve Výpočtu jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v článku 4.2 Emisních podmínek.
- 3) Kalkulace, které jsou uvedeny ve Výpočtu sestaveném v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek, jsou aritmeticky správné.

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

### Příloha: Výpočet ukazatele LTV Skupiny

TPA Audit s.r.o.

  
.....  
Radek Stein

Partner



LTV = (Z-H)/A = 35,55%

Z	Závazky	Popis	Analytický účet	Subjekt
	450 000 000,00	Vydané dluhopisy	521001	NNP
	0,00	Přijatý úvěr Raiffeisenbank a.s.	461002	ClubHouse Phase II
	28 800 000,00	Přijátá půjčka Dušan Bouška	36501	Rezidence Kubištova
	9 300 000,00	Přijátá půjčka Dušan Bouška	36506	Rezidence Kubištova
	550 000,00	Přijátá půjčka RKH	379200	BP Veveslavín
<b>Z Celkem</b>	<b>488 650 000,00</b>			

H	Likvidní prostředky	Popis	Analytický účet	Subjekt
	10 593 711,54	Bankovní účet RB běžný	131001	NNP
	1 648 074,65	Bankovní účet CS běžný	131005	NNP
	12 956 869,44	Bankovní účet RB	221004	LS
	0,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	LS
	60 001,12	Bankovní účet CS běžný	221500	ClubHouse
	3 233 423,88	Bankovní účet CS běžný	221001	Vilmot
	-247 933,89	Přijaté zálohy z prodeje bytů - RS	324100	Vilmot
	-6 499 878,25	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	324200	Vilmot
	17 441 547,78	Bankovní účet RB	221005	ClubHouse Phase II
	-82 644,43	Přijaté zálohy z prodeje bytů - RS	324100	ClubHouse Phase II
	-8 263 636,36	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	324200	ClubHouse Phase II
	0,00	Přijaté zálohy z prodeje bytů - Klientské změny	324300	ClubHouse Phase II
	20 145,83	Bankovní účet běžný	221001	Rezidence Kubištova
	97 493,69	Bankovní účet běžný	221101	BP Veveslavín
	107 819,77	Bankovní účet CS běžný	221001	PALIVA JS, s.r.o.
	80 407 373,92	Bankovní účet RB	221005	Harfa s.r.o.
	0,00	Přijaté zálohy z prodeje bytů - RS	324100	Harfa s.r.o.
	-1 109 504,13	Přijaté zálohy z prodeje bytů - SoSBK	324200	Harfa s.r.o.
	0,00	Přijaté zálohy z prodeje bytů - Klientské změny	324300	Harfa s.r.o.
<b>H Celkem</b>	<b>110 362 864,56</b>			

A	Aktiva	Popis	Analytický účet	Subjekt
a1	9 900 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - bez pozemků	Posudek JLL	NNP
a2	4 700 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - pozemky	Posudek JLL	NNP
a3	1 000,00	Pozemky dle LV 974	Posudek JLL	NNP
a4	394 000,00	Logo Natland	Posudek JLL	NNP
a5	16 562 634,00	Nedokončený DHM - Project Company Alfa, a. s.	Posudek JLL	NNP
a6	720 000,00	Nedokončený DHM - IMMO Mladá Boleslav	Posudek JLL	NNP
<b>a Celkem</b>	<b>32 277 634,00</b>			
c1	0,00	Projekt Lipenecký park	Posudek JLL	LS
c2	83 900 000,00	Rozestavěný projekt ClubHouse	Posudek JLL	ClubHouse
c3	120 600 000,00	Rozestavěný projekt Vilmot	Posudek JLL	Vilmot
c4	89 500 000,00	Projekt ClubHouse Phase II	Posudek JLL	ClubHouse Phase II
c5	61 800 000,00	Rozestavěný projekt Rezidence Kubištova	Posudek JLL	Rezidence Kubištova
c6	78 400 000,00	Pozemek BP Veveslavín	Posudek JLL	BP Veveslavín
c7	39 350 000,00	Areál UHříněves	Posudek JLL	PALIVA JS, s.r.o.
c8	19 810 000,00	Harfa - jednotky	Posudek JLL	Harfa s.r.o.
c9	17 390 000,00	Na Parkem - pozemky	Posudek JLL	Nad Parkem s.r.o.
<b>c Celkem</b>	<b>510 750 000,00</b>			
e1	0,00	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - úroky	375013	NNP
e2	31 097 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - jistina	375014	NNP
e3	10 508 911,66	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - úroky	375015	NNP
e4	41 212 000,00	Poskytnutá půjčka Vilmot s.r.o. - jistina	375016	NNP
e5	13 927 171,99	Poskytnutá půjčka Vilmot s.r.o. - úroky	375017	NNP
e6	0,00	Poskytnutá půjčka Lipenecký statek, a. s. - úroky	375019	NNP
e7	116 670 918,21	Poskytnutá půjčka Natland Finance investiční fond, a. s. - jistina	375020	NNP
e8	14 306 423,36	Poskytnutá půjčka Natland Finance investiční fond, a. s. - úroky	375021	NNP
e9	5 900 000,00	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - jistina	375022	NNP
e10	1 611 262,47	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - úroky	375025	NNP
e11	27 700 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375026	NNP
e12	3 257 975,34	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375028	NNP
e13	100 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375029	NNP
e14	11 761,64	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375031	NNP
e15	1 000 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375032	NNP
e16	117 616,44	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375034	NNP
e17	9 300 000,00	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - jistina	375035	NNP
e18	1 888 924,82	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - úroky	375036	NNP
e19	17 499 940,25	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - jistina	375039	NNP
e20	3 555 081,48	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - úroky	375040	NNP
e21	45 500 000,00	Poskytnutá půjčka VILMOT s.r.o. - jistina	375041	NNP
e22	3 763 311,78	Poskytnutá půjčka VILMOT s.r.o. - úroky	375042	NNP
e23	57 189 288,34	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - jistina	375043	NNP
e24	5 146 115,59	Poskytnutá půjčka ClubHouse Phase II, a. s. - úroky	375044	NNP
e25	111 346 446,16	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	375045	NNP
e26	20 031 378,19	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	375046	NNP
e27	15 300 000,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	375047	NNP
e28	128 804,38	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	375048	NNP
e29	650 000,00	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - jistina	375049	NNP
e30	80 917,81	Poskytnutá půjčka ClubHouse, a. s. - úroky	375050	NNP
e31	5 700 000,00	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - jistina	375051	NNP
e32	472 849,32	Poskytnutá půjčka PALIVA JS, s.r.o. - úroky	375052	NNP
e33	7 700 000,00	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - jistina	375053	NNP
e34	617 191,78	Poskytnutá půjčka BP Veveslavín, a. s. - úroky	375054	NNP
e35	2 710 000,00	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - jistina	375055	NNP
e36	173 015,99	Poskytnutá půjčka TISOVERA, s. r. o. - úroky	375056	NNP
e37	2 714 336,04	Poskytnutá půjčka Rezidence Kubištova s.r.o. - přecenění	375928	NNP
<b>e Celkem redukováno</b>	<b>520 999 778,74</b>			
<b>A Celkem</b>	<b>1 064 027 412,74</b>			



