



Výroční finanční zpráva podfondu

Natland RE Development podfond za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Neoficiální verze

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Podfondu	7
a) Údaje o cenných papírech Podfondu	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	9
a) Přehled investiční činnosti	9
b) Finanční přehled	10
c) Přehled portfolia Podfondu	11
d) Významné majetkové účasti	11
e) Přehled výsledků Podfondu	13
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu	14
g) Zdroje kapitálu Podfondu	14
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	15
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	15
3. Výroční zpráva	19
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	19
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	19
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) ..	21
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	21
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	21
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	21
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	21
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	22
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	22
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	22
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	22

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	22
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	22
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP).....	23
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	23
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF) 23	23
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	24
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu.....	25
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	25
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	25
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	26
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucích orgánů Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	28
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT).....	29
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	30
g)	Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT).....	30
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	31
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	31
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	31
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT).....	31
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT).....	31
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT).....	31
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT).....	32
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	32

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT).....	32
q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT).....	32
r) Alternativní výkonnostní ukazatele.....	32
5. Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	34
6. Přílohy.....	35
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu.....	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem.....	
Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

Neoficiální verze

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	Natland Real Estate SICAV, a.s., IČO: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15 Praha 8, Karlín 186 00
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondech snížená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondů představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 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 § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „Natland RE Development podfond“, NID: 75163446
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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024
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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn vlastního kapitálu /// výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Podfond je sestavena Výroční zpráva.

1. Základní údaje o Podfondech

Název Podfondu	Natland RE Development podfond; název podfondu platný od 1.4.2025 Natland nemovitostní podfond; název podfondu platný do 31.3.2025
Sídlo	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
NID	75163446
Vznik Podfondu:	1.7.2022
Doba trvání Podfondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Podfond fondu 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.
LEI Podfondu	315700UEYNBFD09A4339

a) Údaje o cenných papírech Podfondu

Prioritní investiční akcie („PIA“)

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 NATLAND IFPZK PIA.
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008042801
Počet akcií ke konci Účetního období	578.570 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	26.346 ks v objemu 4.856 tis. Kč
Odkoupené	140.131 ks v objemu 25.131 tis. Kč
*V průběhu Účetního období došlo k podání žádostí o odkup PIA v hodnotě 5.761 tis. Kč, které byly v aktuálním účetním období na základě stanovené hodnoty PIA k 30.11.2024 staženy z emise v objemu 30.884 kusů.	

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	Kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	omezena – souhlas statutárního orgánu Fondu
ISIN	CZ0008042090
Počet akcií ke konci Účetního období	2.480.000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Neoficiální verze

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na rozvíjení stávajících projektů a dále došlo k nabytí 100 % podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o., který je vlastníkem 63 270 m² pozemků v Kladně a kde proběhne výstavba projektu.

Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období tak byly příjmy z poskytnutých úvěrů.

V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Podfond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Podfondu jako emitenta, a to ani nepřímo.

Od 5. 2. 2018 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Podfondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Podfondu pro stávající investory.

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 Podfondu však představuje u investic do nemovitostí, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potenciální riziko nedostatečné likvidity Podfondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. období bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

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

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 Podfondu 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 Podfondu 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).

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	894 256
Krátkodobá aktiva	432 590
Aktiva celkem	1 326 846

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	674 235
Dlouhodobé závazky	606 335
Krátkodobé závazky	46 276
Pasiva celkem	1 326 846

c) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	1 090 642	1 326 846	100	21,66
Peněžní prostředky	12 244	161 666	12,18	1 220,37
Ostatní podíly	485 690	632 280	47,65	30,18
Nemovitosti	32 278	64 403	4,85	99,53
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	558 359	466 733	35,18	-16,41
Ostatní majetek	2 071	1 764	0,13	-14,82

Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

Podfond eviduje věcná břemena na nemovitostech spadajících do hmotných dlouhodobých aktiv fondu. Tato věcná břemena neovlivňují využití těchto hmotných aktiv (jedná se zejména o věcná břemena společnosti ČEZ). V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

d) Významné majetkové účasti

ClubHouse, a.s.

· IČO: 278 87 847. Držba 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. Držba 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. Projekt již byl stavebně dokončen a aktuálně jsou doprodávány poslední ubytovací jednotky.

Lipenecký statek a.s.

· IČO: 025 72 486. Držba od: 30. 5. 2019.

· Charakteristika investice: Lipenecký park – realizuje developerský projekt v přírodním prostředí Prahy – Lipenci – 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. Výstavba projektu byla ukončena a jednotlivé nemovitosti byly převedeny do majetku konečných vlastníků.

VILMOT s.r.o.

· IČO: 274 45 470. Držba 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 podzemního 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 m², 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 balkonem či terasou, nebo předzahrádkou. Z poskytnutých podkladů rozumíme, že sklepní koje 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. Projekt se nachází ve fázi výstavby.

Harfa s.r.o.

· IČO: 250 60 341. Držba: 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, atelierů i studií různých rozměrů a dispozic. Struktura projektu: 82 bytů 2+kk až 4+kk o velikosti 52–113 m², 68 atelierů a ubytovacích jednotek 1+kk a 2+kk o velikosti 30–61 m², komerční plochy, 2 podzemní podlaží garážových stání a sklepů. Výstavba projektu byla ukončena a jednotlivé nemovitosti byly převedeny do majetku konečných vlastníků.

Rezidence Kubištova s.r.o.

· IČO: 250 60 341. Držba: 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 Kubištova. Bytový dům s 4365 m² plochy bytových jednotek v počtu 52 bytů a 3 mezonety. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

BP Veleslavin, a.s.

· IČO: 27393283. Držba: 100% podílu od 25. 2. 2020.

· Charakteristika investice: Společnost realizuje záměr bytového domu v lokalitě severozápadní části Prahy v rámci městské části Praha – Veleslavin. Jedná se o bytový dům s komerčními prostory v přízemí. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

Paliva JS, s.r.o.

· IČO: 26380811. Držba: 100% podílu od 4. 11. 2021;

· Charakteristika investice: Společnost připravuje výstavbu polyfunkčního objektu zahrnujícího bytové a nebytové jednotky. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

Project Company Alfa, a. s.

· IČO: 26484773. Držba: 100% opce na podíl od 29. 11. 2021;

· Charakteristika investice: Společnost připravuje výstavbu polyfunkčního objektu zahrnujícího bytové a nebytové jednotky. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

BOCH Investment s.r.o.

· IČO: 06827225. Držba: 100% podílu od 12. 2. 2024;

· Charakteristika investice: Společnost připravuje výstavbu obytného komplexu v Kladně Kročehlavech zahrnujícího bytové domy s bytovými a nebytovými jednotkami. Projekt se nachází ve fázi přípravy.

e) Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Výnosy z přijatých úroků	29 790	28 357	20,94	-4,81
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	0	9 950	7,35	N/A
Tržby z prodeje bytových jednotek	424	0,00	0,00	-100,00
Výnosy z podílů na zisku	56 500	97 000	71,64	71,68
Ostatní výnosy	5 239	90	0,07	-98,28
Výnosy celkem	91 953	135 397	100	47,25
Nerealizované ztráty (z přecenění majetku)	106 171	0	0	-100,00
Náklady na prodané bytové jednotky	5 757	0	0	-100,00
Správní náklady	15 704	40 850	40,98	160,12
Náklady na úroky dluhopisů a půjček	24 615	43 545	43,68	76,90
Ostatní náklady	1 080	15 288	15,34	1 315,56
Náklady celkem	153 327	99 683	100	-34,99
Čistá změna hodnoty portfolia	-61 374	35 714	N/A	-158,19

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou výnosy z podílů na zisku a také výnosové úroky z poskytnutých půjček. Dále se na výnosech Podfondu podílely i nerealizované výnosy z přecenění majetku Podfondu.

V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu.

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV (v souladu se ZISIF) ¹	639 575	674 235	5,42
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	168 %	173 %	2
Pákový efekt – metoda standardní závazková	170 %	197 %	15
Nové investice (úpis)	0	4 850	N/A
Ukončené investice (odkupy)	118 721	25 130	78,83
Čistý zisk	-61 374	35 714	158,19
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	208,9080 Kč	228,1032 Kč	9,19
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	175,4631 Kč	187,5993 Kč	6,92

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu Podfondu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	674 235
Cizí zdroje	652 611

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	46 276

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv. Zdroje financování jsou především z emise akcií a emise dluhopisů.

¹ Rekoncilace mezi NAV dle IFRS a NAV dle ZISIF (Výpočet fondového kapitálu Podfondu dle ZISIF § 196 odst.1) je bližší popsána na str. 7 Účetní závěrky podfondu Natland RE Development podfond za období od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

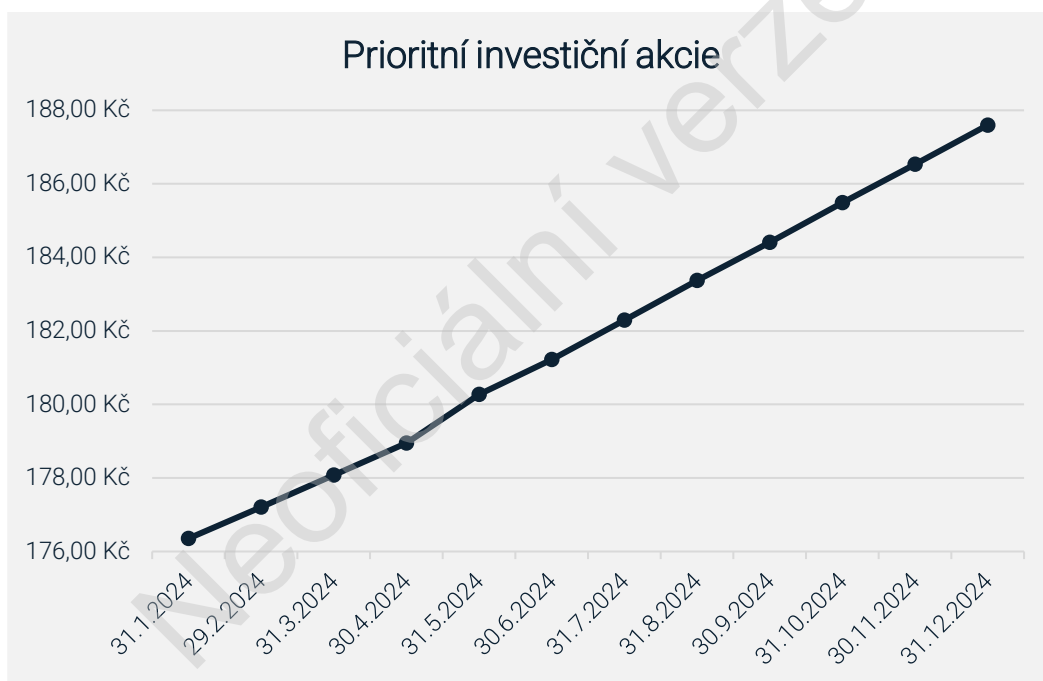
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

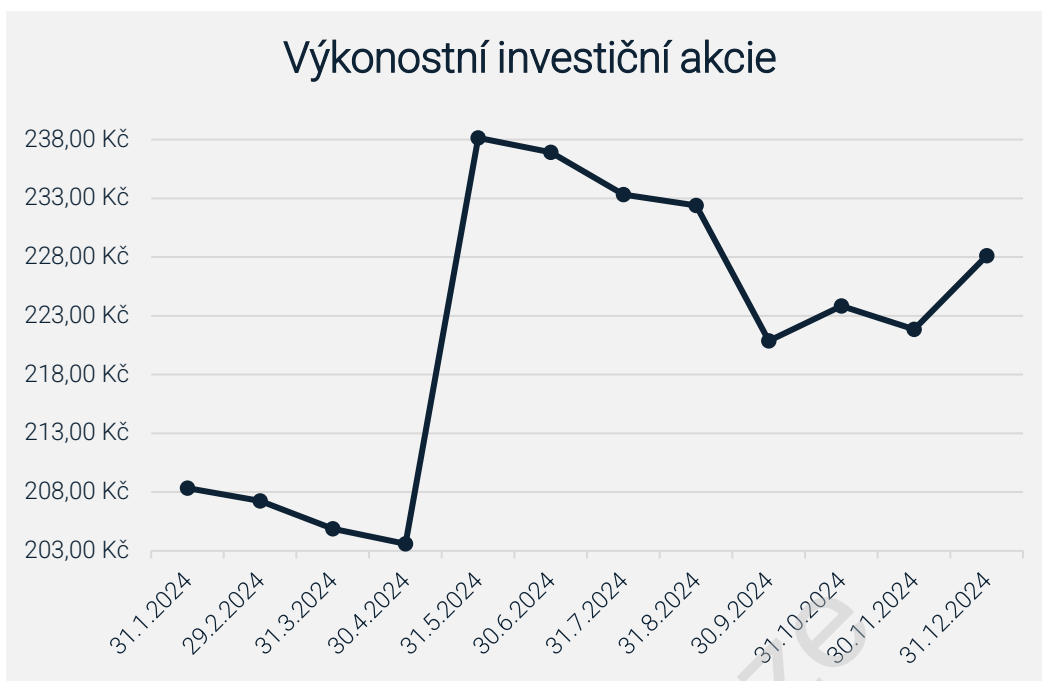
Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

- i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)





Fond v rozhodném období nesledoval ani nekopíroval žádný index nebo jiný benchmark.

Charakter Podfondu

Podfond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Podfondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Podfondu a její délka činí max. 2 roky od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do majetkových účastí a dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

Aktuální portfolio Podfondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Na základě aktuálních ekonomických predikcí lze očekávat, že s ohledem na výhled snižování úrokových sazeb nedojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů. Naopak, postupné uvolňování měnové politiky může vést k růstu reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfolio Fondu.

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

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

Podfond drží část portfolio v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Podfond realizoval ztrátu.

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

Investování do dluhových nástrojů obecně je relevantní investiční strategií v kterékoliv fázi ekonomického cyklu. Přizpůsobení se podmínkám vyžadují zejména kritéria pro výběr cílových nástrojů (např. preference seniorních nástrojů, požadavky na vyšší/více likvidní zajištění, nižší LTV, vyšší míra diverzifikace, vyloučení některých ohrožených sektorů apod.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

Likvidita Podfondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfolio Podfondu.

Běžné příjmy Podfondu mohou z regulatorních důvodů zaznamenat krátkodobý částečný výpadek. Výpadek těchto příjmů však není pro Podfond kritický, a to ani ve vyšším objemu. Majetek Podfondu je dostatečně likvidní.

Podfond 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 Podfondu.

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

V případě, že nebudou získány nové prostředky úpisem investičních akcií, nové investice budou realizovány pouze ve formě reinvestování zdrojů z běžných příjmů a z příjmů ukončených investičních příležitostí. Podfond nemá závazky k pokračujícímu financování investic, a proto významné potíže s likviditou při realizaci investiční strategie.

Hlavní potřebu likvidity lze očekávat z titulu odkupů investičních akcií. V případě potřeby může Podfond 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.

Podfond disponuje dostatečnými nástroji, jak překlenout krátkodobý i střednědobý nedostatek likvidních prostředků.

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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 Podfondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Podfondu

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německa) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které ožívají spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snižování výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace

zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.

- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

- velké výkyvy na finančních trzích, a to zejména pro případ větší eskalace či rozšíření konfliktu;
- dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude recese, včetně omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Fond identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, zda u Fondu není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

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. Podfond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Podfondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Podfondu je zajištěna, neboť velká část majetku Podfondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Podfond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu k naplnění podmínek kupní smlouvy o nabytí podílu BOCH Investment s.r.o. a fond uhradil zbývající kupní cenu 100 % podílu v této společnosti za 100 000 000 Kč.

Dále byla 31.3.2025 svolána valná hromada fondu, která odsouhlasila změnu názvu Fondu i jeho Podfondu a byly rozšířeny třídy investičních akcií.

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

V průběhu aktuálního účetního období je záměrem Podfondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Podfond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí.

Fond prostřednictvím svého podfondu nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2 % inflačního cíle. Ceny energií budou tlačit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových, tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Úvěry a pohledávky
 - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených

úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.

- o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
- o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jstin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

V průběhu aktuálního účetního období budou významným rizikovým faktorem následující jevy:

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit leckterým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem, než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

c) **Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)**

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

d) **Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)**

Ke konci Účetního období nadržel Fond, Podfond, ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) **Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)**

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) **Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Podfond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) **Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfonde standardní činnost dle statutu Podfonde. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

h) **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

Jméno a příjmení	Pavla Nováková
Další identifikační údaje	datum narození: 1.3.1994 bytem: Dobříč 155, 252 25 Dobříč
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.1.2024 – 30.11.2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Před nástupem na pozici ředitelky správy majetku působila 3 roky v AVANT IS na pozici manažerky správy majetku.	

Jméno a příjmení	Bc. Luděk Kyprý
Další identifikační údaje	datum narození: 2.8.1989 bytem: č.p. 75, Křelovice, 330 36
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 12. 2024 - 31. 12. 2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	
Vystudoval ZČU v Plzni, obor podniková ekonomika a management. Od roku 2011 pracoval pro významné značky jakými jsou Česká spořitelna, OK Group. Má více než 5 let zkušeností z korporátního financování a financování developerských projektů, 6 let z oblasti finančního poradenství a pojišťovnictví. Od roku 2024 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.	

- i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)

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

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

V Účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v Účetním období.

V Účetním období nebyl Fond účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 284 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	600 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	44 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	840 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Znalecké posudky	1 443 tis. Kč
Opravy a údržba majetku	39 tis. Kč
Právní a notářské služby	1 014 tis. Kč
Poradenství a konzultace	7 148 tis. Kč
Odměna za úpis a správu dluhopisů	25 990 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	164 tis. Kč
Propagace a reklama	810 tis. Kč
Ostatní náklady Kč	468 tis.

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu:

S účinností od 1.7.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu podfondu:

- Doplněny rizika týkající se udržitelnosti a také došlo ke garantovanému navýšení PIA na 7,0 – 8,5 % p. a. v období od 1.7.2024 do 30.6.2027

- q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocněnci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem, a to ani na účet Podfondu.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje vysoký počet investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům, neboť pracovníci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	808 366 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Podfondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Podfondu:

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	92 695 Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	715 671 Kč
Počet příjemců	79,1

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

Fond i Podfond jsou řízeny a spravovány investiční společností, která je povinna se při obhospodařování a administraci řídit celou řadou všeobecně závazných právních předpisů, včetně právních předpisů Evropské unie (ZISIF, ZOK, AIFMR atd.), z jejichž požadavků vychází i soubor vnitřních norem obhospodařovatele Fondu. Vnitřní normy jsou pravidelně aktualizovány a předkládány ČNB ke schválení. Rovněž podléhají interní kontrole compliance a vnitřního auditu. Obsahují řadu interních pravidel obhospodařovatele (např. organizační řád, který je základní normou řízení a správy obhospodařovatele Fondu, o střetu zájmů, o výkonu hlasovacích práv atd.), které mají za cíl podporovat řádnou správu jmění Podfondu a dosahování vytyčených investičních cílů etickým způsobem. Obhospodařovatel je navíc vůči investorům Podfondu zavázán dodržovat při správě majetku standard tzv. odborné péče. Tímto je zajištěna vysoká úroveň odbornosti poskytovaných služeb se současným důrazem na etiku, transparentnost a spravedlivý přístup vůči všem zainteresovaným subjektům. Dohled nad uplatňováním výše uvedené politiky řízení a správy obhospodařovaných fondů zajišťuje stálá funkce vnitřního auditu, oddělení compliance, management obhospodařovatele a kontrolní orgán Fondu.

Mimo výše uvedené neexistují žádné kodexy řízení a správy Podfondu, které by byly pro Podfond závazné nebo které by dobrovolně dodržoval.

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

Účetnictví Podfondu je vedeno v souladu se IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované v Podfondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

Podfond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Vedením účetnictví Podfondu byla v souladu s § 50 ZISIF pověřena třetí osoba – JCA consulting s.r.o., IČO: 275 92 901, sídlo: Praha 9 - Horní Počernice, Běluňská 306/49, PSČ 19300.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, které provádí dohled nad pověřenou osobou, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Podfondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Podfondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Podfondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Podfondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Podfondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora, resp. pracovníci osoby, na kterou byla tato činnost delegována. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Podfondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty související s inventarizovaným majetkem, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda účetní zápisy o majetku a závazcích odrážejí jejich reálnou hodnotu. Účetnictví Podfondu je pravidelně podrobováno kontrole též v rámci činností vnitřního auditu, který zjišťuje soulad užívaných postupů s platnou legislativou a příslušnými řídicími dokumenty administrátora Fondu. Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně v rámci účetního oddělení a dále pravidelně externím auditorem schvalovaným valnou hromadou Fondu, který provádí ověření účetní závěrky zpracované k rozvahovému dni, tj. k 31. 12. nebo k jinému dni v souladu se ZoÚ. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření, která zajistí uvedení skutečného stavu a účetního stavu do vzájemného souladu.

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

Fond vydává druhy cenných papírů uvedené v části 1 písm. b) Výroční zprávy.

Investiční akcie

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu.

Práva spojená s investičními akciemi

Investoři do investičních akcií se na fondovém kapitálu Fondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu Fondového kapitálu příslušného podfondu.

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Fondovém kapitálu podfondu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu a příslušného podfondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu podílejí poměrně podle počtu investičních akcií ve svém majetku. Třída investičních akcií znamená druh investičních akcií ve smyslu § 276 ZOK, resp. § 163 odst. 3 ZISIF, tj. investiční akcie, se kterými jsou spojena stejná práva. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh na tyto výplaty lze vlastníkům investičních akcií určité třídy vyplácet výlučně na vrub části Fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet příslušného podfondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo být informován o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- b) právo na její odkoupení na účet Podfondu;
- c) právo na podíl na zisku a na jiných vlastních zdrojích Podfondu; a
- d) právo na podíl na likvidačním zůstatku Podfondu;
- e) právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- f) právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- g) právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- h) právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF;

- i) právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- j) právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční finanční zprávy.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

- a) hlasovací právo, nestanoví-li právní předpis, stanovy Fondu nebo jeho statut, popř. statut Podfondu něco jiného; a
- b) právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK a stanov na řízení Fondu a Podfondu.

Nabývání investičních akcií

Investiční akcie může smluvně nabývat osoba, investuje-li nejméně:

- a) částku 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky podle ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) ZISIF,
- b) částku 1.000.000, - Kč (jeden milion korun českých) nebo její ekvivalent v cizí měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 ZISIF,
- c) částku 125.000, - EUR (jedno sto dvacet pět tisíc eur) nebo její ekvivalent v jiné měně v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 ZISIF,

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu minimálních investovaných částek je měnový kurz vyhlášený ČNB k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Investovaná částka v jiné měně, než v CZK bude přepočtena na CZK kurzem vyhlášeným ČNB k poslednímu dni Rozhodného období.

Investice do Investičních akcií podléhá vstupnímu poplatku, který bude určený od 0 % do 3 % z výše investice, a to dle příslušné Smlouvy o investici.

Fond emituje k Podfondu 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 Investorem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK. Za peněžní částku došlou na účet Podfondu (sníženou o případné poplatky) účtovanou dle Smlouvy o investici nebo za peněžní částku započtenou k rozhodnému dni postupem dle § 21 odst. 3 ZOK je emitován nejbližší nižší celý počet Investičních akcií Podfondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a aktuální hodnoty Investiční akcie pro rozhodný den. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou Investiční akcii, je příjmem Podfondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků).

Odkupování investičních akcií

Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Podfondu 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), přičemž k odkoupení investičních akcií používá prostředky z Majetku Fondu, který vznikl z investiční činnosti.

Odkupování Investičních akcií probíhá na základě žádosti o odkoupení Investičních akcií, kterou Investor doručí Administrátorovi. K odkupu Investičních akcií se použijí prostředky z majetku Podfondu připadající na Fondový kapitál odkupované Třídy Investičních akcií.

Administrátor zajistí odkoupení Investiční akcie za její aktuální hodnotu vyhlášenou zpětně pro období, v němž obdržel žádost o odkoupení Investičních akcií, přičemž touto hodnotou se rozumí hodnota

Investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla Administrátorovi doručena žádost o odkup.

Výstupní poplatky

Pokud Smlouva o investici nestanoví jinak, aplikuje se na odkupy Investičních akcií výstupní poplatek (srážka), ve výši:

- a) 10 % z objemu odkupovaných investičních akcií podání při žádosti o odkup ve lhůtě do 36 měsíců včetně ode dne nabytí investiční akcie akcionářem;
- b) 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 36 ode dne nabytí investiční akcie akcionářem.

d) Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond, včetně jeho podfondů, jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46a ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu, včetně jeho podfondů. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu a jeho podfondů jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu a jeho podfondům.

Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT IS.

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Statutární orgán má s Fondem na neurčito uzavřenou smlouvu o výkonu funkce, ve které nejsou uvedeny žádné výhody při jejím ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	JUDr. Petr Krátký
Další identifikační údaje	datum narození: 4. 1. 1975 bytem: Švabinského 816/46, 149 00 Praha 4
Období výkonu funkce	Celé účetní období
Znalosti a zkušenosti	
2001 – titul: Bachelor of Business Studies, obor: Business Law (BBS): Institute of Technology, Sligo Irsko/Kunovice; 2003 – titul: bakalář (Bc.), obor: Finance a daně: Evropský polytechnický institut, Kunovice; 2005 – titul: magistr práv: Zakarpatská státní univerzita, Užhorod/Praha; 2013 – titul: doktor práv (JUDr.): Právnická fakulta Univerzity Karlovy, Praha. Před nástupem funkce portfolio manažera působil déle než 10 let ve sféře finančních institucí. Mj. Česká pojišťovna (obchod); ING pojišťovna a penzijní fond (řízení provozně fin. odd. a odd. operačních rizik); Česká spořitelna (interní audit), GE Money Bank (compliance, vedení týmu kontrol OM). Od r. 2014 působí v AVANT IS, kde vedl právní oddělení a oddělení compliance (2014-2016) a od r. 2017 se zabývá správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením zejm. na úvěry, majetkové účasti v kapitálových obchodních společnostech a nemovitosti.	

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

Fond zřídil výbor pro audit, který se skládá ze tří členů volených valnou hromadou, přičemž dva z těchto členů jsou z řad osob nezávislých na Fondu, a to minimálně s tříletou praxí z oblasti účetnictví nebo povinného auditu. Pravomoci výboru pro audit se řídí ust. § 44a ZoA.

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Václav Urban (předseda)
Jméno a příjmení	RNDr. Dušan Brabec (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Radim Horník (člen)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá ze tří členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu a jeho podfondů. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to dva členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Jana Sečkářová (celé účetní období)
Jméno a příjmení	Ivan Ševeček (1.1.2024 – 5.4.2024)
Jméno a příjmení	Ing. David Manych (5.4.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina (1.1.2024 – 1.8.2024)
Jméno a příjmení	Ing. Milan Khýn (1.8.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	Pavla Nováková (1.1.2024 – 1.12.2024)
Jméno a příjmení	Bc. Luděk Kyprý (od 1. 12. 2024 do 31. 12. 2024)

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 60 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech

akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu nebo jeho podfondů, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu a jeho Podfondu.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

Jelikož je volba členů statutárního orgánu, kontrolního orgánu i výboru pro audit v působnosti valné hromady, neuplatňuje na ně Fond žádnou politiku rozmanitosti. Při obsazování orgánů Fond principiálně akcentuje výběr osob, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce, při dodržení zásad nediskriminace a rovného zacházení.

g) Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Podfondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	639 575	674 235
Kapitálové fondy	54 796	26 481
Oceňovací rozdíly	21 079	28 399
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	627 604	583 641
Zisk nebo ztráta za účetní období	-61 374	35 714

Části fondového kapitálu Podfondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	639 575	674 235
Prioritní investiční akcie („PIA“)	121 483	108 539
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	518 092	565 696

Ke konci Účetního období Fond neevidoval žádné emitované ani upsané akcie Fondu ani Podfondu, které by nebyly splaceny.

Akcie Fondu a jím vytvořených podfondů může smluvně nabývat osoba nejméně ve výši ekvivalentu částky 125 tis. EUR nebo osoba uvedená v ust. § 272 ZISIF.

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 příslušného podfondu. Za peněžní částku došlou na účet podfondu je upisovateli upsán nejbližší nižší celý počet investičních akcií příslušného podfondu, vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky a hodnoty investiční akcie platné k rozhodnému dni.

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

Investiční akcie jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovu zakladatelských akcií.

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

Hlasovací práva na valné hromadě Fondu jsou spojena pouze se zakladatelskými akciemi, nestanoví-li zákon jinak. Významnými přímými podíly na hlasovacích právech Fondu tak disponují pouze vlastníci zakladatelských akcií Fondu, pokud zákon nestanoví něco jiného.

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Natland Group, SE	100 %

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

Se všemi investičními akciemi, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet příslušného podfondu v souladu se statutem a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- změně druhu nebo formy investičních akcií;
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

Fondu není známo, že by byly v Účetním období uzavřeny smlouvy mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Podfondu nebo hlasovacích práv.

m) Zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

Žádná zvláštní pravidla určující volbu nebo odvolání členů statutárního orgánu nejsou stanovena.

O změně stanov Fondu rozhoduje valná hromada Fondu v souladu se stanovami a ZOK. Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení valnou hromadou s výjimkou případů, kdy z rozhodnutí valné hromady vyplývá, že stanovy nabývají platnosti a účinnosti pozdějším dnem. Ty části stanov, kde zápis do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku. Statutární orgán rozhodne o změně stanov tehdy, přijme-li valná hromada rozhodnutí, jehož důsledkem je změna obsahu stanov a z rozhodnutí valné hromady neplyne, zda popř. jakým způsobem se stanovy mění.

O změnách statutu podfondu rozhoduje statutární orgán jako obhospodařovatel podfondu, pokud se takové změny netýkají investičních cílů. Změna statutu týkající se investičních cílů podfondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu a jeho podfondů je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné významné smlouvy, ve kterých by byl Fond smluvní stranou, a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí Fondu v důsledku nabídky převzetí, a tedy nenastaly žádné účinky z těchto smluv vyplývajících.

p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

V průběhu Účetního období nebyly uzavřeny žádné smlouvy mezi Fondem a členy jeho statutárního orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán, k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

Fondem nejsou nastaveny žádné programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry jeho podfondu či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. V příloze účetní závěrky Podfondu se jedná o položku Fondový kapitál dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 7

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 Podfondu a NAV Podfondu. 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 Podfondu a NAV Podfondu. 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.

Neoficiální verze

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

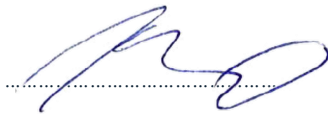
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Podfondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 5. 5. 2025

Podpis:



Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Neoficiální verze



Zpráva nezávislého auditora

Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

Firma: **Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.**

IČ podfondu: 75 16 34 46

IČ fondu: 24 13 02 49

Sídlo fondu: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma fondu: Akciová společnost

Spisová značka fondu: B 17277, rejstříkový soud v Praze

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, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

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



Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s. k 31.12.2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hodnota finančních investic

Společnost vlastní obchodní podíly v jiných společnostech. Vzhledem k povaze účetní jednotky (Investiční jednotka dle IFRS 10) obchodní podíly v daných společnostech se přeceňují na hodnotu. Viz bod 4.5.1 a 5.1. přílohy v účetní závěrce.

Považujeme jejich ocenění za hlavní záležitost auditu.

Náš přístup:

- Posouzení kompetentnosti, nezávislosti a dovednosti odhadců;
- Pochopení celého procesu oceňování a využívání odhadci a managementem, abychom mohli posoudit, zda jsou zvolené postupy v souladu s běžně užívanými a akceptovanými metodami na trhu a zda použité předpoklady rovněž odpovídají
- ověření primárních předpokladů, které byly použity ve znaleckém posudku, zejména m2 evidovaných pozemků a budov, procento rozpracovanosti projektů, tržní cena za m2 bytů a pozemků v dané lokalitě a čase.
- obdržení znaleckého posudku a diskuze s jejich tvůrci, abychom mohli posoudit racionálnost významných užitých předpokladů a přesnost zdrojových dat aplikovaných managementem a odhadci, jejichž vzorek byl srovnán s veřejně dostupnými informacemi u obdobných srovnatelných nemovitostí, a také s našimi znalostmi trhu;
- ověření adekvátního zveřejnění v účetní závěrce

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá Představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.



Natland RE Development podfond, společnosti Natland Real Estate SICAV, a.s.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. prosince 2024 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

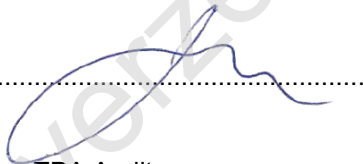
V Praze dne 5.5.2025



Auditor:

Ing. Pavel Pražák
číslo oprávnění 1968 KAČR





TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

Neoficiální verze

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Účetní závěrka podfondu

Natland RE Development podfond za období od 1. 1. 2024 do 31.12. 2024

Obsah

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)	5
Výkaz o úplném výsledku	8
Výkaz peněžních toků.....	9
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	10
Komentář k účetním výkazům.....	11
1. Všeobecné informace	11
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	14
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	14
2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Podfondu.....	14
2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS.....	14
2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Podfondem použita.....	15
3. Funkční a prezentační měna.....	16
4. Používané účetní metody	16
4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyb z předchozích období.....	16
4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu.....	17
4.3. Transakce v cizí měně.....	17
4.4. Zásoby.....	17
4.5. Finanční nástroje.....	18
4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	19
4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky.....	20
4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty.....	20
4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě.....	21
4.5.5. Obchodní a jiné závazky.....	21
4.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	21
4.7. Rezervy.....	23
4.8. Daně ze zisku	23
4.9. Výnosy.....	23
4.9.1. Uznání výnosů.....	24
4.10. Přijaté zálohy od zákazníků	24
4.11. Výpůjční náklady.....	24
5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	25
5.1. Podfond jako investiční jednotka	25
5.2. Struktura účetních výkazů.....	26
5.3. Ukazatel zisku na akcii.....	26
6. Vykazování podle segmentů.....	28
7. Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	29

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

7.1. Finanční investice.....	29
7.2. Poskytnuté úvěry.....	30
7.3. Zásoby.....	32
7.4. Obchodní a jiné pohledávky	33
7.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů.....	33
7.6. Náklady a příjmy příštích období.....	33
7.7. Peníze.....	33
7.8. Obchodní a jiné závazky.....	33
7.9. Emitované dluhopisy	34
7.10. Výnosy a výdaje příštích období.....	34
7.11. Tvorba rezerv	34
7.12. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup.....	35
8. Komentáře k výkazu o úplném výsledku	36
8.1. Zisk z prodeje bytových jednotek.....	36
8.2. Ostatní služby	36
8.3. Náklady na zaměstnance	36
8.4. Finanční výnosy a náklady.....	37
8.5. Ostatní výnosy a náklady.....	37
8.6. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv.....	38
8.7. Tvorba rezerv	38
8.8. Výnosy z podílů na zisku.....	38
8.9. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	38
8.10. Daně z příjmů	39
9. Řízení zdrojů financování.....	40
10. Transakce se spřízněnými osobami.....	41
11. Odměny klíčového vedení.....	43
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	43
12.1. Řízení rizik.....	43
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	44
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	45
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	45
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	45
12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)	46
12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	47
12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	47
12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	48
12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	48
12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	48
12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	48

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	49
12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	49
12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	49
12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	49
12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	49
12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	50
12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	50
12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	50
12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) ...	50
12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	50
12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	51
12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	51
12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	51
12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	51
12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)	51
12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:	51
13. Podmíněná aktiva a závazky.....	52
14. Události po rozvahovém dni	53

Neoficiální verze

Výkaz o finanční pozici (rozvaha)

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	31/12/2024	31/12/2023
AKTIVA			
AKTIVA - neinvestiční			
Peníze		-	-
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		-	-
Aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem		-	-
Dlouhodobá aktiva			
Finanční investice	7.1	632 280	485 690
Poskytnuté úvěry	7.2	278 718	344 886
Odložená daňová pohledávka	8.10	1 007	1 632
Dlouhodobá aktiva celkem		912 005	832 208
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	7.2	188 014	213 473
Zásoby	7.3	47 797	24 411
Obchodní a jiné pohledávky	7.4	1 030	601
Pohledávky z titulu daně z příjmu	8.5	-	-
Náklady příštích období	8.6	464	222
Peníze	8.7	161 666	12 244
Krátkodobá aktiva celkem		398 971	250 951
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		1 310 976	1 083 159
AKTIVA celkem		1 310 976	1 083 159

Natland RE Development podfond
 Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
 (v tisících Kč)

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál – neinvestiční			
Vložený kapitál		-	-
Nerozdělené výsledky		-	-
Vlastní kapitál – neinvestiční celkem		-	-
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem			
		-	-
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	8.9	606 335	-
Dlouhodobé závazky celkem		606 335	-
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	8.8	16 516	3 046
Emitované dluhopisy	8.9	28 288	446 721
Výnosy a výdaje příštích období	8.10	300	105
Rezervy	8.11	1 162	1 195
Krátkodobé závazky celkem		46 266	451 067
Závazky celkem (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup)		652 601	451 067
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	8.12	658 375	632 092
Celkové závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup		1 310 976	1 083 159
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 310 976	1 083 159



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

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	658 375	632 092
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	13 160	-7 048
Snížení hodnoty zásob o výpůjční náklady	0	0
Zvýšení hodnoty zásob o vytvořené opravné položky	3 446	14 914
Odložená daň	-826	-389
Dohadná položka na nevydané/odkoupené akcie	78	4
Fondový kapitál dle § 191 odst. 1 ZISIF	674 234	639 574

Neoficiální verze



Výkaz o úplném výsledku

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2024- 12/2024	1/2023- 12/2023
Tržby z prodeje bytových jednotek	8.1	-	424
Náklady na prodané bytové jednotky	8.1	-	-5 764
Ostatní služby	8.2	-40 850	-15 694
Osobní náklady na zaměstnance	8.3	-32	-32
Finanční výnosy	8.4	28 357	29 789
Finanční náklady	8.4	-43 564	-24 647
Ostatní výnosy	8.5	90	5 225
Ostatní náklady	8.5	-15 263	-1 045
Zisky/Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	8.6	11 468	5 439
Tvorba rezerv	8.7	33	43
Výnosy z podílů na zisku	9.8	97 000	56 500
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	8.9	9 950	-90 178
Zisk před zdaněním		47 189	-39 940
Daň ze zisku	8.10	-626	-3
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup		46 563	-39 943
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok			
Celkový úplný výsledek za rok		46 563	-39 943
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		46 563	-39 943
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-



Výkaz peněžních toků

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2024- 12/2024	1/2023- 12/2023
Peněžní tok z provozních činností			
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup		46 563	-39 943
Daňový náklad	8.10	626	3
Placené ostatní služby	9.2	-50 603	-17 816 ¹
Úrokové náklady	8.4	43 564	24 647
Úrokové výnosy	8.4	-28 357	-29 789
Změny z přecenění na reálnou hodnotu	8.9	-9 950	90 178
Tvorba opravných položek a rezerv	8.6, 8.7	162	-5 482
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	7.4, 8.6	-670	13 018
Změna stavu zásob	7.3	-23 386	-13 142
Změna stavu obchodních a jiných závazků	7.8, 7.10	7 335	4 721
Zaplacené daně ze zisku	8.5	-	-
Pořízení finančních investic	7.1	-146 590	-968
Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček	7.2	46 106	36 450
Přijaté úroky	7.2	-	103
Přijaté podíly na zisku	9.8	97 000	56 500
Čisté peníze z provozních činností		-18 200	118 480
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise investičních akcií	8.12	4 850	-
Odkup investičních akcií	8.12	-25 130	-118 780
Změna stavu dluhopisů	8.9	187 902	-
Zaplacené úroky	8.9	-	-24 615
Čisté peníze použité ve financování		167 622	-143 395
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		149 422	-24 915
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		12 244	37 159
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.7	161 666	12 244



¹ Došlo k přidání položky „placené ostatní služby“, což mělo za úkol zpřesnění metodiky výpočtu tak, aby lépe reflektovala změny ve Výkazu o peněžních tocích. Zmíněné přidání položky a reklasifikace z položky „Změna stavu poskytnutých úvěrů a výpůjček“ byla promítnuta i pro údaje srovnatelného období.

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

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	1/2024- 12/2024	1/2023- 12/2023
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období		632 092	790 815
Čistá aktiva připadající na držitele akcií k počátku období upravená		632 092	790 815
Příjem z vydaných investičních akcií	8.12	4 850	0
Splacení investičních akcií	8.12	-25 130	-118 780
Výplata podílu na zisku	8.12	-	-
Změna čistých aktiv z transakcí s investičními akciemi		-20 280	-118 780
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup po zdanění		46 563	-39 943
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.12	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele akcií ke konci období		658 375	632 092



Neoficiální verze

Komentář k účetním výkazům

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Podfondu

Natland RE Development podfond („Podfond“) je podfond investičního fondu Natland Real Estate SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 9. 6. 2022 došlo k vyčlenění veškerého majetku a závazků Fondu z investiční činnosti do majetku Podfondu.

Tato individuální účetní závěrka Podfondu je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. Předkládaná účetní závěrka Podfondu byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2024, za účetní období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024. Srovnatelné období je účetní období od 1.1. 2023 do 31.12. 2023.

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

Název Fondu:	Natland Real Estate SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	24130249
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
Název Podfondu:	Natland RE Development podfond
IČO:	75163446
Právní forma:	podfond investičního fondu
Vykazovací období:	1. 1. 2024 – 31. 12. 2024



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Orgány společnosti k datu 31. 12. 2024:

Statutární orgán – představenstvo:

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

Při výkonu funkce zastupuje:

JUDr. Petr Krátký
pověřený zmocněnec

Způsob jednání:

Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

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

Dozorčí rada:

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

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

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

Změny v obchodním rejstříku

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

Člen dozorčí rady Ing. David Manych vymazáno 27. února 2024

Předseda dozorčí rady Ing. David Manych zapsáno 27. února 2024

Vlastníci Fondu k 31. 12. 2024:

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

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

Tato účetní závěrka Fondu je nekonsolidovanou účetní závěrkou. Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti Natland Group, SE je dostupná na stránkách určených pro investory <https://www.natland.cz/ke-stazeni/> a v sídle mateřské společnosti.



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

V rozhodném období obhospodařovala a administrovala Natland Real Estate SICAV, a.s. tato investiční společnost:

AVANT investiční společnost, a.s.
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 275 90 241

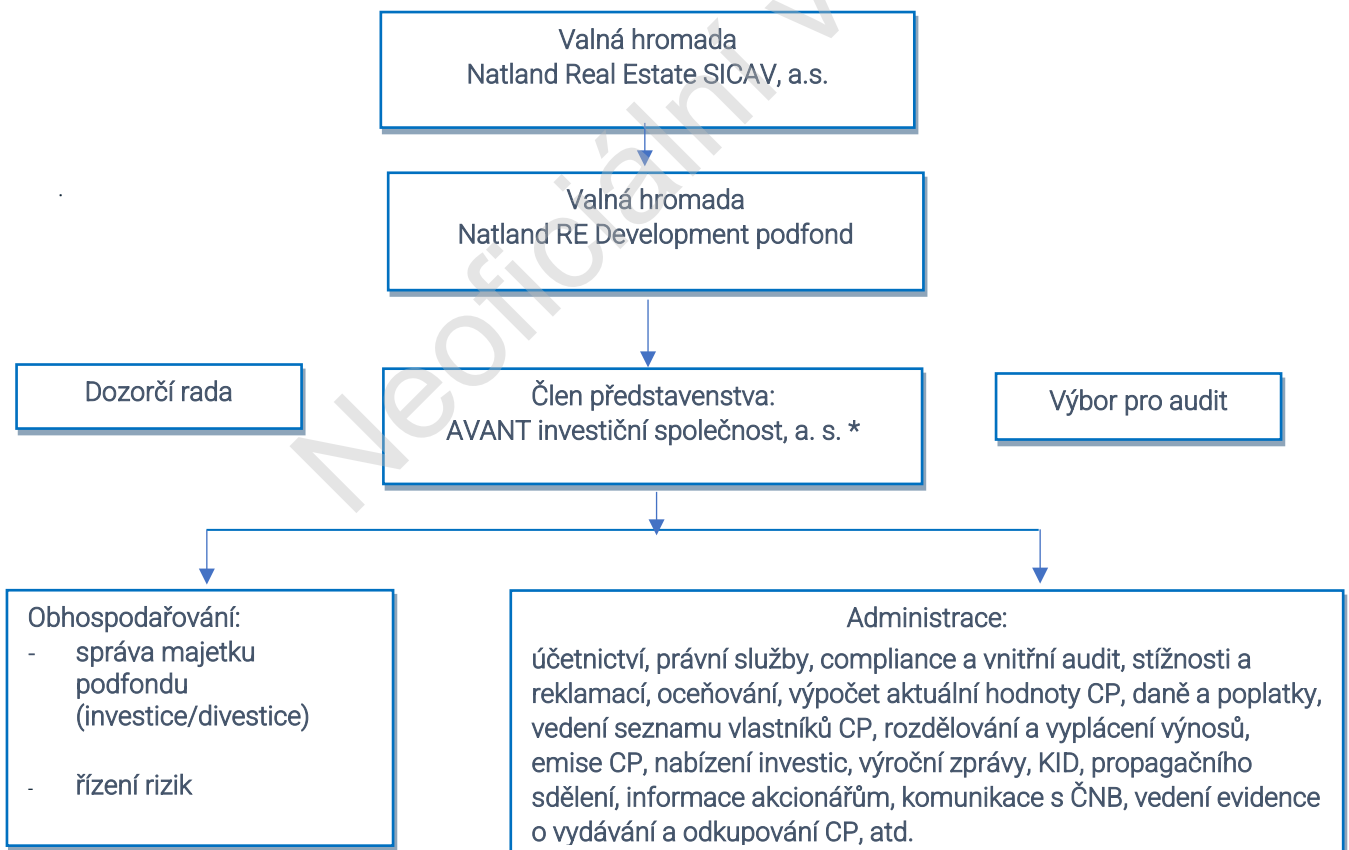
Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

V rozhodném období depozitářem Fondu Natland Real Estate SICAV, 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 25. 3. 2024

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 2024.

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 Podfondu k 31. prosinci 2024, výsledku jeho hospodaření a peněžních toků za období končící 31. prosince 2024. 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 Podfond nebude moci v dohledné budoucnosti pokračovat ve své činnosti. Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Individuální finanční výkazy, vyjma výkazu o peněžních tocích, jsou připraveny na aktuální bázi účetnictví. Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena 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).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na individuální finanční výkazy Podfondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

- *Úpravy standardů IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů (vydané v květnu 2023, účinné od 1. 1. 2024)*

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku

Dopad na účetní jednotku:

Fond nerealizuje žádná ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- *Úpravy IFRS 16 Leasingy – závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydané v září 2022, účinné od 1. 1. 2024)*

Úpravy týkající se leasingového závazku při prodeji a zpětném leasingu upřesňují, jak prodejce-nájemce následně zachycuje prodej a zpětný leasing tak, aby splnil požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.



Úpravy požadují, aby prodávající-nájemce určil leasingové splátky v takové výši, aby po počátku leasingu nevykázal zisk nebo ztrátu v souvislosti s právem užívání, které si ponechal. Nové požadavky nijak nebrání prodejci-nájemci vykázat zisk nebo ztrátu vztahující se k částečnému nebo úplnému ukončení leasingu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje leasingy, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- **Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – klasifikace závazků krátkodobých a dlouhodobých (vydané v lednu 2020, aktualizované v červenci 2020, platné od 1. 1. 2024) a dlouhodobé závazky s kovenanty (vydané v říjnu 2022, účinné od 1. 1. 2024)**

Upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla vycházet z práv, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech dotčených odstavců tak, aby odkazovaly na právo odložit vypořádání závazku o nejméně 12 měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují ke konci účetního období.

Úpravy IAS 1 dlouhodobé závazky s kovenanty zpřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň 12 měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý). Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocují až po rozvahovém dni).

Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do 12 měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné 12 měsíců po skončení účetního období. To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinna je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Podfondem použita

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro účetní období počínající 1. 1. 2024.

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na účetní závěrku Fondu.

- **Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost, účinné od 1. 1. 2025**

Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.



Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- IFRS 18: Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky), účinné od 1. 1. 2027
- IFRS 19: Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu), účinné od 1. 1. 2027
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění (Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů), účinné od 1. 1. 2026
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno
- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7, účinné od 1. 1. 2026.

3. Funkční a prezentační měna

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

4. Používané účetní metody

Důležitá účetní pravidla a metody použité při přípravě této účetní závěrky jsou popsány níže.

4.1. Změny v účetních postupech, odhadech a chyb z předchozích období

Podfond změní účetní postup pouze v případě, že změna:

- je vyžadována IFRS, nebo
- vyústí v to, že účetní závěrka poskytuje spolehlivé a více relevantní informace o dopadech transakcí, ostatních událostí nebo skutečností ovlivňujících finanční pozici, finanční výkonnost nebo peněžní toky.

V případě změny v účetních postupech se předpokládá, že nový postup byl vždy používán. Změna výsledných úprav se provádí kapitálově. Pro srovnatelnost účetní jednotka upraví účetní závěrku (srovnávací informace) za nejbližší minulé vykazované období, jako kdyby nový účetní postup byl vždy aplikován, toto se nestane, pokud je neproveditelné stanovit účinky pro dané období nebo kumulativní dopad změny.

Položky účetních výkazů účtované na základě odhadů jsou revidovány, jestliže se změni okolnosti, na kterých byly založeny, nebo v důsledku nových informací či větších zkušeností.

Oprava významné chyby z předchozího období z investiční činnosti Podfondu se oprava provádí upravením počátečního stavu čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup. Při přípravě účetní závěrky se předpokládá, že chyby byly zachyceny v období, ve kterém vznikly.

Významnou chybou se rozumí taková chyba, která je obhospodařovatelem vyhodnocena tak, že by mohla ovlivnit rozhodnutí uživatelů účetní závěrky.

4.2. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfonde, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi, popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Podfond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Podfonde vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odlišiv ekonomického prospěchu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

4.3. Transakce v cizí měně

Účetní závěrka Podfonde je předkládána v měně primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond vyvíjí svoji činnost (funkční měna). Pro účely této účetní závěrky se výsledky a finanční pozice Podfonde vyjadřují v českých korunách (Kč), které jsou funkční měnou Podfonde a měnou vykazování pro tuto účetní závěrku.

Při sestavování účetní závěrky Podfonde se transakce v jiné měně, než je funkční měna Podfonde (cizí měna), účtují za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu transakce. Ke každému rozvahovému dni se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití závěrkového směnného kurzu vyhlášeného ČNB. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu vyhlášeného ČNB platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurzové zisky a ztráty z přepočtu jsou zahrnuty do výkazu úplného výsledku hospodaření.

4.4. Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie. Hodnota fondového kapitálu Podfonde pro investory Podfonde dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty

Natland RE Development podfond
 Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
 (v tisících Kč)

investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

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

Zásoby jsou k datu účetní závěrky testovány na hodnotu čisté realizovatelné hodnoty, tj. zda náklady na pořízení zásob nejsou vyšší než reprodukční cena zásob. Snížení ocenění zásob na čistou realizovatelnou hodnotu se vykazuje ve výkazu o úplném výsledku v období, ve kterém vznikly okolnosti, které vedly k přecenění zásob. Čistá realizovatelná hodnota je určena na základě znaleckého posudku – viz. kapitola 7.3.

4.5. Finanční nástroje

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

<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2024				
Investice do majetkových účastí	-	632 280	-	632 280
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	57	-	57
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	466 733	-	466 733
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	161 666	-	-	161 666
Emitované dluhopisy	-	634 623	-	634 623
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	16 515	-	16 515

<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční ² aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2023				
Investice do majetkových účastí	-	485 690	-	485 690
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	56	-	56
Pohledávky z titulu vyplacených záloh na odkup investičních akcií	-	0	-	0
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	558 359	-	558 359
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 244	-	-	12 244
Emitované dluhopisy	-	446 721	-	446 721
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	3 046	-	3 046



4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

Podfond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Podfond splňuje podmínky investiční jednotky dle mezinárodních účetních standardů a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku a své investice do dceřiných společností oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Podfond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů. Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Podfond převedl všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Investice se v souladu se statutem Podfondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty, nebo v případě mimořádného ocenění. Dalším dnem stanovení reálné hodnoty je rozvahový den. Mimořádné ocenění se zpracuje v případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu Účastí v majetku Podfondu a na žádost akcionářů provede administrátor ocenění reflektující aktuální okolnosti ovlivňující cenu majetku Podfondu.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Půjčky a úvěry byly oceněny reálnou hodnotou proti ziskům a ztrátám podle metodiky úrovně 2. Emitované dluhopisy byly oceněny na reálnou hodnotu proti ziskům nebo ztrátám podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byly vyhodnoceny tržní sazby.

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2024:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva:			
Investice do dceřiných společností	-	-	440 896
Poskytnuté úvěry	-	-	466 733
Opce na majetkové podíly	-	-	191 384
Ostatní finanční aktiva	-	-	57
Závazky:			
Emitované dluhopisy	-	-	634 623
Ostatní finanční závazky	-	-	16 515

Níže uvedená tabulka zobrazuje hierarchii reálných hodnot finančních nástrojů k 31.12.2023:

v tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva:			
Investice do dceřiných společností	-	-	335 052
Poskytnuté úvěry	-	-	558 359
Opce na majetkové podíly	-	-	150 638
Ostatní finanční aktiva	-	-	56
Pohledávky z titulu vyplacených záloh na odkup investičních akcií	-	-	0
Závazky:			
Emitované dluhopisy	-	-	446 721
Ostatní finanční závazky	-	-	3 046

4.5.2. Obchodní a jiné pohledávky

Obchodní pohledávky jsou částky k úhradě od zákazníků za poskytnuté služby v rámci běžné podnikatelské činnosti. Je-li doba splatnosti kratší než jeden rok (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok) jsou klasifikovány jako krátkodobá aktiva. Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobá aktiva.

Obchodní pohledávky se prvotně vykazují v reálné hodnotě a následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby a sníženy o opravné položky, která představuje aproximaci jejich reálné hodnoty.

Podfond odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

4.5.3. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní

hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

4.5.4. Finanční závazky v naběhlé hodnotě

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou. Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven administrátorem Podfondu – viz. bod 4.5.1. Finanční nástroje v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty.

Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

4.5.5. Obchodní a jiné závazky

Obchodní závazky jsou závazky uhradit zboží nebo služby odebrané v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky v případě, že jsou splatné do jednoho roku (nebo v rámci jednoho provozního cyklu, pokud je delší než jeden rok). Pokud ne, vykazují se jako dlouhodobé závazky.

Součástí obchodních závazků jsou závazky za zboží nebo přijaté/poskytnuté služby, které dosud nebyly uhrazeny nebo jinak formálně odsouhlaseny s prodávajícím, a které zejména souvisejí s výstavbou nemovitostí určených k prodeji.

Ačkoliv je někdy nezbytné odhadnout výši časového rozlišení závazků, nejistota je obvykle mnohem menší, než je tomu v případě rezerv.

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

Podfond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval investiční akcie jako finanční závazek vykazovaný jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup“ (dále jen „ČAI“)

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

Důsledkem je odchýlení 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 Podfondu.

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

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

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

- Prioritní investiční akcie ISIN CZ0008042801
- Výkonnostní investiční akcie ISIN CZ0008042090

Výkonnostní 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.

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem NATLAND IFPZK PIA.

Administrátor v listopadu 2024 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 5 761 tis. Kč, v prosinci 2024 žádost o odkup Prioritních investičních akcií v celkové výši 1 206 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci ČAI (nikoliv podílu na zisku). Cílem Podfondu 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 akcie. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 6,0 % p. a., omezené však současně dosažitelným maximem zhodnocení 6,6 % p. a. V období 1.7.2024 – 30.6.2027 se zhodnocení PIA navyšuje na 7,0 – 8,5 % 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 výkonnostních 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 Podfondu hrazeno na úkor redistribuovatelné části ČAI připadajícího na výkonnostní 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 Podfondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části ČAI připadajícího na výkonnostní investiční akcie, který by redistribuci 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 Podfondu, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se na zisku Podfondu a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Podfondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti. (z fondového kapitálu Podfondu, který připadá na investiční akcie).

S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. 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 Podfondu ve lhůtě:

- a) 30 dnů od konce kalendářního pololetí, ve kterém Podfond 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 Podfond 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 Podfond 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 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

4.7. Rezervy

Rezerva je závazek s nejistou časovou dobou splatnosti nebo nejistou výší. Rezervy se zaúčtují, pokud má Podfond současný závazek (zákonný nebo smluvní), který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že vypořádání závazku povede k odlivu ekonomických prostředků, a navíc je možno spolehlivě kvantifikovat hodnotu závazku.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů potřebných k vyrovnání současného závazku vykázaného na konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků. Rezervy jsou přezkoumány na konci každého účetního období a upraveny tak, aby odrážely aktuální nejlepší odhad. Na budoucí provozní ztráty se rezervy netvoří.

4.8. Daně ze zisku

Daňové náklady za účetní období zahrnují splatnou a odloženou daň. Daň se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám vykázaným v ostatním úplném výsledku nebo přímo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup. V takovém případě se daň vykazuje rovněž v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu nebo jako součást čisté hodnoty aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup.

Daň z příjmů se vypočte v souladu s příslušnými právními předpisy na základě zisku vykázaného ve výkazu o úplném výsledku dle národních účetních standardů po úpravách pro daňové účely. Podfond vykáže v běžném účetním období náklad na splatnou daň proti rezervě, pokud ještě není připraveno daňové přiznání. Pokud Podfond má přiznání připravené, vykáže splatnou daň ve výkazu o finanční situaci jako závazek.

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

4.9. Výnosy

Výnosy z investičního majetku (z provozní činnosti) zahrnují tržby, které se vztahují k hlavní činnosti, tj. k činnosti, pro kterou byl Podfond založen.

Výnosy z prodeje jsou vykázány, pokud lze částku výnosu spolehlivě ocenit, je pravděpodobné, že ekonomické užitky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Podfondu a vzniklé náklady nebo náklady, které s ohledem na transakci teprve vzniknou, lze spolehlivě ocenit. Výnosy z prodeje zásob a služeb jsou vykázány v okamžiku, kdy Podfond převedla významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím.

Výnosy zahrnují přijaté protiplnění nebo pohledávky za dodání zboží nebo služeb snížené o případné obchodní slevy, výši daně z přidané hodnoty (DPH), atp.

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Podfondem za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, dan z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

4.9.1. Uznání výnosů

a) Výnosy z prodeje bytových jednotek

Výnosy z prodeje nemovitostí, které jsou výsledkem výstavby, jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy Podfond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a Podfond si neopouští další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

b) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Výnosy a náklady se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv a závazků klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

c) Výnosy z dividend/podílů na zisku

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondem vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v rámci výnosů z podílů na zisku.

d) Výnosy z prodeje majetkových podílů

Výnosy z prodeje majetkových podílů jsou účtovány v rámci výnosů z prodeje majetkových účastí k datu sjednání obchodu. Výnosy jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v rámci výnosů z majetkových účastí.

4.10. Přijaté zálohy od zákazníků

Podfond v průběhu výstavby nemovitostních projektů vykazovaných jako zásoby, které jsou považovány za krátkodobý majetek, přijímá zálohy od konečných zákazníků, které jsou v závazcích Podfondem vykazovány jako závazky krátkodobé. V případě, že výstavba bude probíhat v období delším jak 12 měsíců, vykazují se jako dlouhodobé. Přijaté zálohy jsou tak vykazovány jako závazky až do okamžiku naplnění podmínky pro uznání výnosu.

4.11. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.



Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřiraditelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Podfondu 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 Podfondu 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.

5.1. Podfond jako investiční jednotka

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

Podfond naplňuje základní znaky investiční jednotky ve smyslu IFRS 10.27 tj. Fond:

- shromažďuje peněžní prostředky od více investorů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků ve prospěch investorů a dále spravuje tento majetek;
- investičním cílem Fondu dle statutu je trvalé zhodnocování prostředků a majetku vložených akcionáři s tím, že výnosy investic fondu budou převážně opatřovány z dividend a úroků;
- portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot.

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

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

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



Exit strategie

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

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

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

Podfond 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 Podfonde.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

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

5.2. Struktura účetních výkazů

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

5.3. Ukazatel zisku na akcii

S ohledem na výše uvedené v bodu č. 4.6 Fond neprezentuje ve výkazu výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. S investičními akciemi je obchodováno, avšak jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Podfond ve smyslu ZISIF

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

Zásoby

Podfond 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 Podfondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí. Dnem dalšího stanovení reálné hodnoty je i rozvahový den.

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

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

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

Porovnávací metoda

Srovnávací metoda se nejvíce využívá k ocenění nemovitostí v případě, kdy došlo na daném trhu k prodeji podobných nemovitostí, nebo jsou podobné nemovitosti na tomto trhu k prodeji nabízené. 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.

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.

Dohad na nevydané/odkoupené akcie

Administrátor v listopadu 2024 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 5 761 tis. Kč, v prosinci 2024 žádost o odkup Prioritních investičních akcií v celkové výši 1 206 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

K 31. 12. 2024 Podfond eviduje zisk ve výši 78 tis. Kč, který připadá na investiční akcie, které nebyli k datu účetní závěrky emitovány, ale již mají právo na podíl na zisku. Tento zisk zvyšuje hodnotu fondového kapitálu, který je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií, tak aby tento zisk nebyl přiřazen pouze investorům s emitovanými akciemi nebo naopak, aby nebyl přiřazen investorům s odkoupenými akciemi.

Níže uvedená tabulka zohledňuje pohyb dohadných položek na nevydané/odkoupené akcie:

<i>V celých jednotkách</i>	31/12/2024	31/12/2023
Storno vytvořené dohadné položky v min. účetním období	4	-1 119
Vytvořená dohadná položka k nevydaným investičním akciím	0	0
Vytvořená dohadná položky k odkoupeným investičním akciím	78	4
Celkem	78	4

6. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Informace o segmentech k 31.12.2024 je možné analyzovat takto:

v tis. Kč	Zásoby	Majetkové účasti	Ostatní	Celkem
Tržby z prodeje bytových jednotek	-	-	-	-
Náklady na prodané bytové jednotky ³	-	-	-	-
Ostatní služby	-1 430	-1 716	-37 704	-40 850
Osobní náklady na zaměstnance	-	-	-32	-32
Finanční výnosy	-	28 357	-	28 357
Finanční náklady	-	-43 564	-	-43 564
Ostatní výnosy	-	-	90	90
Ostatní náklady	-13 633	-17	-1 613	-15 263
Ztráty ze snížení hodnoty aktiv	11 468	-	-	11 468
Výnosy z podílů na zisku	-	97 000	-	97 000
Tvorba rezerv	-	-	33	33
Změna reálné hodnoty finančních nástrojů	-	20 767	-10 817	9 950
Zisk před zdaněním	-3 595	100 827	-50 043	47 189
Daň ze zisku	-	-626	-	-626
Zisk (ztráta) za období před změnou hodnoty čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s právem na odkup	-3 595	100 201	-50 043	46 563
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok	-	-	-	-
Celkový úplný výsledek za rok	-3 595	100 201	-50 043	44 867
Aktiva	47 797	1 100 020	163 159	1 310 976
Závazky	-	634 624	17 976	652 600

7. Komentáře k výkazu o finanční pozici

7.1. Finanční investice

K 31.12.2024

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Požizovací hodnota	Přecenění
BOCH Investment s.r.o.	068 27 225	ČR	100 %	150 581	125 822	24 759
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	41 130	3 200	37 930
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	39 343	17 646	21 697
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	40 012	3 200	36 812
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	28 228	64 500	-36 272
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	29 070	31 515	-2 445
BP Veleslavín, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	73 218	9 000	64 218
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	100 %	25 293	40 968	-15 675
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	100 %	13 961	0	13 961
Project Company Alfa, a. s.	264 84 773	ČR	Opce	191 384	50 000	141 384
CELKEM	-	-	-	632 280	345 851	286 429

K 31.12.2023

Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Reálná hodnota	Požizovací hodnota	Přecenění
VILMOT s.r.o.	274 45 470	ČR	100 %	2 906	3 200	-294
ClubHouse, a.s.	278 87 847	ČR	100 %	41 664	17 646	24 018
ClubHouse Phase II, a.s.	284 10 173	ČR	100 %	49 089	3 200	45 889
Lipenecký statek a.s.	025 72 486	ČR	100 %	31 398	64 500	-33 102
Rezidence Kubištova, s. r. o.	045 55 791	ČR	50 %	15 686	31 515	-15 829
BP Veleslavin, a. s.	273 93 283	ČR	100 %	62 339	9 000	53 339
Harfa, s. r. o.	250 60 341	ČR	100 %	119 641	40 968	78 673
PALIVA JS, s.r.o.	263 80 811	ČR	100 %	12 335	0	12 335
Project Company Alfa, a. s.	264 84 773	ČR	Opce	150 638	50 000	100 638
CELKEM	-	-	-	485 690	220 029	265 661

Podfond ve sledovaném období nadále drží opci na nákup 100% podílu ve společnosti Project Company Alfa, a. s., neboť Podfond má zájem nabýt 100 % akcií emitovaných společností Project Company Alfa, a.s. a realizovat developerský projekt. První část kupní ceny tvoří nevratný opční poplatek, jako odměna za exklusivní právo Podfondeu nabýt akcie a realizovat developerský projekt. Dopltek kupní ceny je Podfond povinen uhradit po vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 5 let od podpisu smlouvy, což nastane dne 29.11.2026.

Finanční investice byly k 31.12. 2024 oceněny na reálnou hodnotu na základě posudku zpracovaného administrátorem. Reálná hodnota finančních investic byla stanovena pomocí metody substanční hodnoty, která nejlépe odpovídá aktivům společností a předmětu jejich činností.

Z důvodu kontroly nad společností Project Company Alfa, a.s. je opce Podfondem považována za majetkovou účast a k 31. 12. 2024 byla oceněna na reálnou hodnotu.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Počáteční stav	485 690	564 833
Nákup finančních aktiv	125 822	968
Prodej finančních aktiv	-	-
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	20 768	-80 111
Konečný stav	632 280	485 690

7.2. Poskytnuté úvěry

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

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

- Tržní riziko odpovídá tržní obvyklé úrokové sazbě. Pro krátkodobou část výnosové křivky je využit PRIBOR/EURIBOR a IRS CZK/IRS EUR pro dlouhodobou část výnosové křivky.



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

- Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem vyhodnocením rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt, úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována. K analýze finančního zdraví dlužníka je využíván Bloomberg DRSK model, dle kterého dokážeme odhadnout pravděpodobnost defaultu dlužníka.

Finanční aktiva jsou přeceňována za účelem výpočtu NAV fondu. V případě, že fond nebo podfond vlastní minimálně 10 % obchodního podílu společnosti, nepreceňujeme poskytnuté úvěry uzavřené mezi dvěma nebo více propojenými ekonomickými subjekty dle interní metodiky společnosti AVANT investiční společnost, a.s.

Případné přecenění finančního aktiva by se projevilo recipročně v NAV fondu ve vztahu poskytnutého úvěru a v hodnotě společnosti. V případě, že se změní hodnota poskytnutého úvěru ze 100 % na 103 % hodnoty jistiny, tak se sníží hodnota SPV na základě substanční metody, jelikož jí vzroste hodnota cizích závazků. NAV fondu zůstane nezměněné a účel přecenění tak nemá vliv na výkonnost a hodnotu investiční akcie fondu.

K přecenění finančního instrumentu by došlo v případě výrazného zhoršení kreditního rizika, které se u úvěrovaného vyhodnocuje minimálně 1x ročně, nebo když dojde k významné události, která by na kreditní riziko úvěrovaného mohla mít vliv.

Podfond klasifikuje část úvěrů a výpůjček, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky nebo jsou splatné na požádání, jako krátkodobé.

Dlouhodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	298 194	362 701
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám – reklasifikace reálné hodnoty	-19 476	-17 815
Celkem	278 718	344 886
Z toho: jistina	250 837	322 716
naběhlé úroky	47 357	39 985
reklasifikace reálné hodnoty	-19 476	-17 815

Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám	188 014	213 473
Úvěry a půjčky poskytnuté třetím stranám	-	-
Úvěry a půjčky poskytnuté spřízněným stranám – reklasifikace reálné hodnoty	-	-
Celkem	188 014	213 473
Z toho: jistina	152 708	173 860
naběhlé úroky	35 306	39 613
reklasifikace reálné hodnoty	-	-

Následující tabulka zobrazuje pohyb poskytnutých úvěrů s rozdělením na peněžní a nepeněžní transakce.



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní	Splátky – nepeněžní	Reálná hodnota k 31.12.2024
BOCH Investment s.r.o.	-	-	71 481	-	5 376	-	-	76 587
ClubHouse, a.s.	42 337	-	200	-	2 443	-	-	44 980
VILMOT s.r.o.	104 403	-	4 200	-	6 518	23 000	-	92 121
Natland Group SE	130 977	-	-	-	4 177	102 000	-	33 154
ClubHouse Phase II, a.s.	62 335	-	-	-	1 869	57 199	-	7 005
BP Veleslavín, a.s.	15 829	-	16 450	-	2 072	-	-	34 351
Rezidence Kubištova s.r.o.	46 090	-	100	-	1 583	-	-	47 773
PALIVA JS, s.r.o.	27 228	-	5 550	-	2 258	-	-	35 036
TISOVERA, s.r.o.	129 160	1 053	-	-	217	34 975	-	95 455
CELKEM	558 359	1 053	97 981	-	26 513	217 174	-	466 732

7.3. Zásoby

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

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a byla vytvořena opravná položka k zásobám v celkové výši 5 147 tis. Kč.

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Brutto hodnota zásob	51 157	39 238
Opravná položka k zásobám	-3 360	-14 827
Netto hodnota zásob	47 797	24 411

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Pozemky	5 401	4 247
Nemovitosti ve výstavbě	42 002	19 770
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	-	-
Ostatní nemovitosti	394	394
Zásoby celkem	47 797	24 411



7.4. Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Odběratelé	-	-
Poskytnuté zálohy	57	56
Ostatní pohledávky	-	-
Pohledávky za státem	973	545
Obchodní a jiné pohledávky celkem	1 030	601

Poskytnuté zálohy představují poskytnuté zálohy dodavatelům ve výši 57 tis. Kč. Pohledávky za státem jsou tvořeny nadměrnými odpočty DPH za listopad a prosinec 2024.

7.5. Pohledávky a závazky z titulu daně z příjmů

Podfond ve sledovaném období neměl povinnost hradit zálohy na daň z příjmů právnických osob.

7.6. Náklady a příjmy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Náklady příštích období	464	223
Příjmy příštích období	-	-
Náklady a příjmy příštích období celkem	464	223

Náklady příštích období představují především náklady na odměnu z objemu upsaných emisí dluhopisů ve výši 462 tis. Kč a ve výši 2 tis. Kč na náklady na pojištění a internetové domény.

7.7. Peníze

Podfond neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Podfondem. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31.12. 2024 činí 161 666 tis. Kč (2023: 12 244 tis. Kč).

7.8. Obchodní a jiné závazky

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

Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Dodavatelé	6 911	2 582
Přijaté zálohy na byty	7 631	-
Zadržné	557	258
Závazky vůči státu	12	-
Dohadné účty pasivní	142	30
Závazky za akcionáři	1 243	157
Ostatní závazky	19	19
Obchodní a jiné krátkodobé závazky celkem	16 515	3 046

Podfond ke konci sledovaného období eviduje pouze krátkodobé Obchodní a jiné závazky. Ostatní závazky představují závazky vůči zaměstnancům, závazky za akcionáři jsou závazky z titulu odkupu investičních akcií PIA a dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadem na zpracování účetní závěrky IFRS za prosinec 2024.

7.9. Emitované dluhopisy

V roce 2024 došlo ke splacení emise dluhopisů ISIN CZ0003521643, ke které došlo v roce 2019 v objemu 450 000 tis. Kč.

V roce 2024 došlo k emisi dluhopisů v objemu 600 000 tis. Kč se splatností v roce 2029. Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,75 % p. a. splatný za každý rok zpětně. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 21. května 2024. 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 21. květnu 2029.

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 každý rok. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech, které jsou považovány za případech neplnění povinností Emisními podmínkami. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.

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

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003561748.

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Emitované dluhopisy – jistina	600 000	450 000
Emitované dluhopisy – naběhlý úrok	28 288	2 256
Emitované dluhopisy – přecenění	6 335	-5 535
Celkem	634 623	446 721
z toho:		
dlouhodobá část dluhopisů	606 335	-
krátkodobá část dluhopisů	28 288	446 721

K 31. 12. 2024 došlo k přecenění dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši 6 335 tis. Kč.

7.10. Výnosy a výdaje příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Výdaje příštích období	300	105
Výnosy a výdaje příštích období celkem	300	105

Výdaje příštích období jsou tvořeny následujícími položkami: 50 tis. Kč služby depozitáře za prosinec 2024, 11 tis. Kč poplatek na úschovu cenných papírů za IV. čtvrtletí roku 2024, 119 tis. Kč právní služby za listopad a prosinec 2024, 99 tis. Kč související s administrací/obhospodařováním podfondu a 9 tis. Kč na propagaci a 12 tis. Kč na koordinátora BOZP na developerském projektu.

7.11. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořené rezervy a vytvoření rezervy nové na ocenění majetku Podfondu a audit ve výši 1 162 tis. Kč (2023: 1 195 tis. Kč).



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

Administrátor v listopadu 2024 obdržel žádost o odkup Prioritních investičních akcií v hodnotě 5 761 tis. Kč, v prosinci 2024 žádost o odkup Prioritních investičních akcií v celkové výši 1 206 tis. Kč. K jejich odúčtování dojde po rozvahovém dni.

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

<i>V celých jednotkách</i>	31/12/2024	31/12/2023
Hodnota investiční akcie PIA	187,5993	175,4631
Hodnota investiční akcie VIA	228,1032	208,9080
Počet investičních akcií PIA na začátku období	692 355	1 409 563
Počet emitovaných investičních akcií PIA v průběhu období	26 346	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v průběhu období	-140 131	-717 208
Počet investičních akcií PIA na konci období	578 570	692 355
Počet investičních akcií VIA na začátku období	2 480 000	2 480 000
Počet emitovaných investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v průběhu období	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	2 480 000	2 480 000



Neoficiální verze

8. Komentáře k výkazu o úplném výsledku

8.1. Zisk z prodeje bytových jednotek

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Tržby z prodeje bytových jednotek	-	424
Náklady na prodané bytové jednotky	-	-5 764
Celkem	-	-5 340

8.2. Ostatní služby

Celkové náklady na ostatní služby jsou ve výši 40 850 tis. Kč. Tyto služby jsou definovány v tabulce níže.

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Náklady na odměny statutárního auditu	840	1 727
z toho:		
- náklady na povinný audit účetní závěrky	840	1 727
Právní a notářské služby	1 014	101
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	2 290	2 934
Služby depozitáře	644	644
Znalecké posudky	1 443	1 054
Ostatní náklady	468	96
Poradenské a konzultační služby	7 148	8 924
Odměna za úpis a správu dluhopisů	25 990	-
Daně a poplatky	164	72
Opravy a údržba majetku	39	108
Propagace a reklama	810	34
Celkem	40 850	15 694

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.

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

Ostatní náklady Podfondu tvoří zejména náklady na služby vedení účetnictví, vedení evidence emise, kurýrní služby atp.

8.3. Náklady na zaměstnance

Mzdy a odměny zaměstnanců

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Mzdové náklady	24	24
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
Ostatní sociální náklady	-	-
Celkem	32	32



Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů společnosti

<i>V celých jednotkách</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3
Celkem	4	4

Mzdové náklady tvoří jednorázová odměna členům výboru pro audit.

8.4. Finanční výnosy a náklady

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Finanční výnosy	28 357	29 789
Úrokové výnosy – spřízněné strany	26 515	27 525
Úrokové výnosy – třetí strany	1 842	2 264
Finanční náklady	-43 564	-24 647
Úrokové náklady – spřízněné strany	-13 280	-
Úrokové náklady – dluhopisy	-30 266	-24 615
Ostatní finanční náklady	-18	-32
Celkem	-15 207	5 142

Za sledované období Podfond eviduje úrokové výnosy z poskytnutých úvěrům spřízněným stranám a úrokové výnosy od třetích stran z bankovních účtů a termínovaných vkladů.

Úrokové náklady představují alokovaný výnos z emitovaných dluhopisů. Ostatní finanční náklady představují poplatky spojené s vedením bankovních účtů. Úrokové náklady spojené s výstavbou nemovitostí jsou aktivovány do hodnoty zásoby jako výpůjční náklady.

8.5. Ostatní výnosy a náklady

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Ostatní výnosy	90	5 225
Ostatní provozní výnosy	90	5 225
Ostatní náklady	-15 263	-1 045
Vyúčtování služeb	-2	-
Správa objektů	-18	-452
Dar – čistička odpadních vod - obci	-11 552	-
Ostatní provozní náklady	-3 691	-593
Celkem	-15 173	4 180

Ostatní provozní výnosy představovaly ve sledovaném i srovnatelném období poplatky za předčasné odkup investičních akcií investory.

Ostatní provozní náklady představovaly ve sledovaném i srovnatelném období především náklady na zmařené investice a vypořádací koeficient DPH.



8.6. Ztráta ze snížení hodnoty aktiv

v tis. Kč	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Zisk/ztráta ze snížení hodnoty aktiv	11 468	5 439
Celkem	11 468	5 439

K datu účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a byla rozpuštěna opravná položka ve výši 11 468 tis. Kč (2023: rozpuštěna opravná položka ve výši 5 439 tis. Kč).

8.7. Tvorba rezerv

Za sledované období došlo k rozpuštění vytvořené rezervy ve výši 1 195 tis. Kč a vytvoření rezervy nové na audit a zpracování znaleckých posudků ve výši 1 162 tis. Kč.

8.8. Výnosy z podílů na zisku

Ve sledovaném období byly vyplaceny podíly na zisku v celkové výši 97 000 tis. Kč (2023: 56 500 tis. Kč).

Ve sledovaném období byl vyplacen podíl na zisku ve výši 97 000 tis. Kč plynoucí ze společnosti Harfa, s.r.o.

Ve srovnatelném období byl vyplacen podíl na zisku ve výši 6 500 tis. Kč plynoucí ze společnosti Lipenecký statek a.s. a 50 000 tis. Kč plynoucí ze společnosti Harfa, s.r.o.

8.9. Změna reálné hodnoty finančních nástrojů

Vzhledem k tomu, že Podfond 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 úplného výsledku hospodaření.

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

v tis. Kč	Finanční nástroj	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
BOCH Investment s.r.o.	majetková účast	24 759	-
VILMOT s.r.o.	majetková účast	38 224	-14 150
ClubHouse, a.s.	majetková účast	-2 321	-1 140
ClubHouse Phase II, a.s.	majetková účast	-9 077	-17 925
Lipenecký statek a.s.	majetková účast	-3 110	-4 300
Rezidence Kubištova, s. r. o.	majetková účast	13 384	1 669
BP Veleslavín, a. s.	majetková účast	10 879	-695
PALIVA JS, s.r.o.	majetková účast	1 626	-3 476
Harfa, s. r. o.	majetková účast	-94 343	-60 959
Project Company Alfa, a. s	opce	40 746	20 865
Emitované dluhopisy	Dluhopisy	-11 870	-10 815
Poskytnuté úvěry TISOVERA, s.r.o.	Úvěr	1 053	748
Celkem		9 950	-90 178

V průběhu sledovaného období bylo do výsledku hospodaření promítnuto přecenění majetkových účastí v celkové výši 20 767 tis. Kč. Dále zde bylo vykázáno přecenění emitovaných dluhopisů na reálnou hodnotu ve výši -11 870 tis. Kč, dále zde bylo promítnuto přecenění poskytnutého úvěru společnosti TISOVERA, s.r.o. ve výši 1 053 tis. Kč.



8.10. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Podfondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, jelikož Podfond splňuje definici základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %.

Splatná daň běžného roku

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Zisk před zdaněním dle IFRS	47 189	-39 940
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-11 475	-21 438
Zisk před zdaněním dle CAS	35 714	-61 378
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	25 276	108 885
Úprava daňového základu – částky snižující VH	118 821	59 214
Daňové odpisy	-	-
Daňový základ	-57 831	-11 707
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-57 831	-11 707
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	-
Daň z příjmů	-	-

Pohyby vedoucí k odložené dani

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Snížení hodnoty zásob – opravná položka	-3 360	-14 827
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	-	-
Hodnota vytvořených rezerv	-	-
Snížení reálné hodnoty dluhopisů o transakční náklady	-	-
Přecenění pohledávek	-16 762	-17 815
Základ pro výpočet odložené daně	-20 122	-32 642
Odložená daň 5 %	-1 006	-1 632
Odložená daň 19 %	-	-
Celkem odložená daň	-1 006	-1 632
Zůstatek odložené daně z minulého roku	-1 632	-1 649
Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku	626	17

Podfond ke konci sledovaného období vykazuje odloženou daňovou pohledávku ve výši 1 006 tis. Kč (2023: pohledávka 1 632 tis. Kč) a ve výkazu o úplném výsledku ztráta ve výši 626 tis. Kč (2023: ztráta 17 tis. Kč).

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	14
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-626	-17
Celkem	-626	-3



9. Řízení zdrojů financování

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, 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 Podfondu je prováděno za účelem ochrany schopnosti pokračovat v činnosti Podfondu 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 Podfondu, 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.

Podfond 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 vykazaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje.

Poměr ČAI a jiných zdrojů

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023 ⁴
Celkové závazky	652 600	451 067
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-161 666	-12 244
Čistý dluh	490 934	438 823
ČAI	658 376	632 092
Celkové zdroje financování	1 149 310	1 070 915
Poměr ČAI a Celkových zdrojů financování	57,28 %	59,02 %



10. Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2024 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
ClubHouse, a.s. IČO: 278 87 847	43 976	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019	ClubHouse, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 31.097.000 Kč.
VILMOT s.r.o. IČO: 274 45 470	34 903	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 7. 2019	VILMOT s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 41.212.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s. r. o.	33 054	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.1.2020	Nermin Nowak postoupil na účetní jednotku pohledávky za Rezidence Kubištova, s. r. o. v úhrnné výši 28.800.000 Kč.
BP Veleslavín, a.s.	6 851	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 18. 2. 2020	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
BP Veleslavín, a.s.	1 110	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 23. 4. 2021	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 1.000.000 Kč.
Rezidence Kubištova, s.r.o.	12 005	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 22. 4. 2020	Rezidence Kubištova, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.000.000 Kč.
VILMOT, s.r.o.	57 218	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 24. 5. 2021	VILMOT, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
Paliva JS, s.r.o.	22 389	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21. 4. 2021	paliva JS, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.500.000 Kč.
Natland Management, s.r.o.	-	-	sesterský podnik účetní jednotky	Transakce z obchodní h vztahů	Transakce z obchodních vztahů za sledované období ve výši 6 959 625 Kč
ClubHouse, a.s.	1 005	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022	ClubHouse, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

				úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
ClubHouse Phase II, a.s.	7 005	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 31.8.2021	ClubHouse Phase II, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
BP Veleslavín, a.s.	26 390	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 20. 5. 2022	BP Veleslavín, a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 40.000.000 Kč.
Paliva JS, s.r.o.	12 647	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 6. 5. 2022	Paliva JS, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 20.000.000 Kč.
Natland Group, SE	33 154	- mateřský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 12. 12. 2019	Natland Group, SE jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 120.000.000 Kč.
TISOVERA, s.r.o.	3 100	- sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 03.02.2022	TISOVERA, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 157.000.000 Kč
BOCH Investment s.r.o.	54 067	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 12.02.2024	BOCH Investment s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 49.430.616,79 Kč
TISOVERA, s.r.o.	111 831	- sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 20.09.2019	TISOVERA, s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 112.000.000 Kč
BOCH Investment s.r.o.	22 789	- dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 15.02.2024	BOCH Investment s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč

Pohledávky a závazky za spřízněnými osobami jsou uvedeny v nominální hodnotě.



11. Odměny klíčového vedení

Podfond 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 byla z Podfonde vyplacena odměna členovi představenstva AVANT investiční společnost, a.s. na základě Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu v celkové výši 2 284 tis. Kč (1-12/2023: 2 934 tis. Kč). Žádné další odměny nebyly vyplaceny.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Podfonde je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Podfond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Podfonde převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Podfonde se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfonde.

Řízení těchto a dalších níže popsanych rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfonde a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfonde 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 statutem Podfonde přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze šesti členů, přičemž jeden člen je volen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti a ostatní členové jsou voleni na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfonde vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfonde. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfonde.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfonde vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 200 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfonde je při poskytování úvěrů z majetku Podfonde požadováno poskytnutí přiměřeného

Natland RE Development podfond
 Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
 (v tisících Kč)

zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na níž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	159 765	12,2%
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	1 897	0,1%
Běžné účty	kreditní	Pokladna	4	0,0%
Běžné účty		Celkem	161 666	12,3%
Obchodní podíly	tržní	BOCH Investment s.r.o.	150 581	11,5%
Obchodní podíly	tržní	VILMOT s.r.o.	41 130	3,1%
Obchodní podíly	tržní	ClubHouse, a.s.	39 343	3,0%
Obchodní podíly	tržní	ClubHouse Phase II, a.s.	40 012	3,0%
Obchodní podíly	tržní	Lipenecký statek a.s.	28 288	2,2%
Obchodní podíly	tržní	Rezidence Kubištova, s. r. o.	29 070	2,2%
Obchodní podíly	tržní	BP Veleslavín, a. s.	73 218	5,6%
Obchodní podíly	tržní	Harfa, s. r. o.	25 293	1,9%
Obchodní podíly	tržní	PALIVA JS, s.r.o.	13 961	1,1%
Obchodní podíly	tržní	Project Company Alfa, a. s.	191 384	14,6%
Obchodní podíly		Celkem	632 280	48,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	BOCH Investment s.r.o.	76 857	5,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	BP Veleslavín, a.s.	34 351	2,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	ClubHouse Phase II, a.s.	7 005	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	ClubHouse, a.s.	44 980	3,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	Natland Finance investiční fond, a.	33 154	2,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	PALIVA JS, s.r.o.	35 036	2,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Rezidence Kubištova s.r.o.	47 773	3,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	TISOVERA, s.r.o.	95 456	7,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	VILMOT s.r.o.	92 121	7,0%
Úvěry		Celkem	466 733	35,6%
Nemovitosti	tržní	-	47 797	3,7%

Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	-	1 494	0,1%
Odložená daňová pohledávka	kreditní	-	1 007	0,1%
Celkový součet			1 310 977	100,0%

Podfond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondeu.

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondeu

12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondeu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondeu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondeu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	632 280 * 15 %	94 842	-
riziko ceny nemovitostí	47 797 * 15 %	7 170	-
úrokové riziko úvěrů	466 733 * 1 %	4 667	-

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 obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv poklesu ceny

12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondeu riziku: nízký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondeu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondeu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Podfondeu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (v tis. Kč):

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	7,75	0	634 623	0	634 623
Ostatní pasiva	0	16 514	0	0	16 514
Celkem k 31. prosinci	7,55	16 514	634 623	0	651 137

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

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

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

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



Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	466 733	1 096	161 666	1 493	630 988
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	466 733	1 096	161 666	1 493	630 988

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

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

12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. Nemožnosti prodeje účasti v takové.

12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

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



Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondek k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	161 666	161 666
Pohledávky za nebankovními subjekty	466 733	466 733
Účasti	632 280	632 280
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	57	57
Celkem k 31. prosinci	1 260 736	1 260 736

Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Podfondek k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Závazky z dluhových cenných papírů	634 623	634 623
Ostatní pasiva	16 514	16 514
Celkem k 31. prosinci	651 137	651 137

Expozice Podfondek na měnové riziko je nulová.

12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondek (stupeň vystavení Podfondek riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondek spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondek může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondek ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondek, mohou jednotlivá aktiva Podfondek představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondek, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondek.

12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondek riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondek nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondek, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákové efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

12.3.11. Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty.

12.3.12. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

12.3.13. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulační požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.14. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na

finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým povinnostem a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfondu v úschově nebo jiném opatrování.

12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Podfondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfondu).



12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond není účastníkem soudních sporů.

12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu.

12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;

Natland RE Development podfond
Účetní závěrka za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívajících v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. Podmíněná aktiva a závazky

Podfond 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.



14. Události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni došlo u Podfondu k naplnění podmínek kupní smlouvy o nabytí podílu BOCH Investment s.r.o. a fond uhradil zbývající kupní cenu 100 % podílu v této společnosti za 100 000 000 Kč.

Dále byla k 31.3.2025 svolána valná hromada fondu, která odsouhlasila změnu názvu Fondu i jeho Podfondu a byly rozšířeny třídy investičních akcií.

V Praze dne 5. 5. 2025

Podpis statutárního zástupce:



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



Neoficiální verze

Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Peněžní prostředky	161 666	161 666
Obchodní podíl BOCH Investment s.r.o.	125 822	150 581
Obchodní podíl BP Veveslavín a.s.	9 000	73 218
Obchodní podíl ClubHouse a.s.	17 646	39 343
Obchodní podíl ClubHouse Phase II, a.s.	3 200	40 012
Obchodní podíl Harfa, s.r.o.	40 968	25 293
Obchodní podíl Lipenecký statek a.s.	64 500	28 288
Obchodní podíl PALIVA JS, s.r.o.	0	13 961
Obchodní podíl Rezidence Kubištova s.r.o.	31 515	29 070
Obchodní podíl VILMOT, s.r.o.	3 200	41 130
Obchodní podíl Project Company Alfa, a.s.	50 000	191 384
Poskytnutý úvěr BOCH Investment s.r.o.	54 067	54 067
Poskytnutý úvěr BOCH Investment s.r.o.	22 789	22 789
Poskytnutý úvěr ClubHouse, a.s.	43 976	43 976
Poskytnutý úvěr VILMOT s.r.o.	34 903	34 903
Poskytnutý úvěr Natland Group SE	33 154	33 154
Poskytnutý úvěr Rezidence Kubištova s.r.o.	31 791	31 791
Poskytnutý úvěr PALIVA JS s.r.o.	22 389	22 389
Poskytnutý úvěr VILMOT s.r.o.	57 218	57 218
Poskytnutý úvěr TISOVERA s.r.o.	111 831	92 515
Poskytnutý úvěr BP Veveslavín a.s.	26 390	26 390