



Pololetní zpráva společnosti

Natland rezidenční, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
za období od 1. 10. 2018 do 31. 03. 2019

(„pololetní zpráva“)

Obsah

1)	Základní údaje o emitentovi.....	5
2)	Popis podnikatelské činnosti emitenta	6
3)	Výsledky hospodaření emitenta k 31.03.2019	7
1.	Vykazující jednotka.....	13
2.	Prohlášení o shodě s účetními pravidly	13
3.	Významné události ve vykazovaném období.....	13
4.	Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech.....	13
5.	Sezónnost.....	14
6.	Vykazování podle segmentů.....	14
7.	Odhady.....	14
8.	Komentáře k výkazu o finanční pozici.....	14
8.1	Finanční investice	14
8.2	Zásoby	14
8.3	Obchodní a jiné pohledávky	15
8.4	Náklady a příjmy příštích období	15
8.5	Peníze	16
8.6	Obchodní a jiné závazky	16
8.7	Výdaje a výnosy příštích období	17
8.8	Úvěry a výpůjčky	17
8.9	Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	17
8.10	Zisk z prodeje bytových jednotek	18
8.11	Ostatní služby	19
8.12	Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti	19
8.13	Finanční náklady a výnosy	20
8.14	Ostatní náklady	20
8.15	Ostatní výnosy	20
8.16	Změna reálné hodnoty zásob	20
8.17	Daně ze zisku	20
8.18	Zisk na akcii	21
9.	Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky	22
9.1	Osoba ovládající	22
9.2	Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou.....	22
9.3	Transakce se spřízněnými osobami	22
10.	Hodnocení rizik	23
10.1	Typy podstupovaných rizik	24
10.1.1	Tržní riziko.....	24

10.1.2	Kreditní riziko	25
10.1.3	Likviditní riziko	25
10.1.4	Operační, právní a ostatní rizika	26
4)	Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí.....	26
5)	Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období	27
6)	Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával	27
7)	Prohlášení emitenta.....	27

V pololetní zprávě použité zkratky základních právních předpisů, kterými se emitent řídí při své činnosti:

VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
Nařízení 809/2004	Nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení 231/2013	Nařízení Komise (ES) č. 231/2013

Tato pololetní zpráva emitenta je sestavená dle ustanovení § 119 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“).

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je k 31. 12. 2017 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je k 30. 6. 2018.

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a jakémukoliv vývoji v dotčeném půlročním období, jež odráží tyto zkrácené výkazy.

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

Protože je emitent současně fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF vyskytuje se dále ve zprávě pod označením fond, nebo emitent.

1) Základní údaje o emitentovi

Název fondu:	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
IČO:	24130249
LEI:	315700B1HGKKAQKPIZ13
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 17277
Vznik:	17. 6. 2011
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Země sídla:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 769
Účetní období:	1.10.2018 – 31.03.2019
Konsolidační celek:	NATLAND Group
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
IČO:	27590241
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Místo registrace:	Městský soud v Praze
Číslo registrace:	B 11040
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro fond služby administrace ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF.

Fondový kapitál emitenta dle IFRS

Výše fondového kapitálu:	348 226 tis. Kč (31.03.2019)
- z toho neinvestiční:	153 tis. Kč
- z toho investiční:	348 073 tis. Kč

Fondový kapitál emitenta pro výpočet hodnoty akcií

Výše fondového kapitálu:	458 211 tis. Kč (31.03.2019)
- z toho neinvestiční:	153 tis. Kč
- z toho investiční:	458 058 tis. Kč

Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie:

Počet akcií: **1 240 ks**

Druh, forma, podoba: **zakladatelská akcie, na jméno, cenný papír**

Obchodovatelnost: zakladatelské akcie nejsou veřejně obchodovatelné,
Převoditelnost zakladatelských akcií je omezená

Prioritní Investiční akcie:

Počet akcií: **1 078 866 ks**

Druh, forma, podoba: **investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír**

ISIN: **CZ0008042801**

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a dosud nejsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu.

Výkonnostní investiční akcie:

Počet akcií: **2 480 000 ks**

Druh, forma, podoba: **investiční akcie, na majitele, zaknihovaný cenný papír**

ISIN: **CZ0008042090**

Obchodovatelnost: Investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 16.5.2016 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1.REZIDENČNÍ IFPZK.

2) Popis podnikatelské činnosti emitenta

V průběhu účetního období fond vykonával běžnou činnost v souladu se svým statutem. Výnosy plynoucí z aktiv fondu byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – poskytnutí financování do společností zabývajícím se developmentem nemovitostí. Zdrojem příjmů byly především příjmy z prodaných nemovitostí.

V průběhu účetního období došlo k investici v rámci výstavby dalších fází developerského projektu Čakovický park. Významné divestice nebyly realizovány s výjimkou postupného prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu Čakovický park, které má fond přímo v majetku. V průběhu dalšího účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia a disponibilní výnosy budou dále reinvestovány. Fond neplánuje výplatu podílu na zisku. **Fond jako emitent nemá pevně stanovenou dividendovou politiku.**

Dne 5. 2. 2018 došlo k přijetí prioritních investičních akcií emitenta (ISIN: CZ0008042801) k obchodování na Burze cenných papírů Praha (dále jen „BCPP“) a následně bylo ukončeno veřejného

obchodování dosavadních investičních akcií (ISIN CZ0008042090) na BCPP a to ke dni 16. 2. 2018, které byly přeměněny na výkonnostní investiční akcie.

Emitent nadále plánuje upisovat emitovat primárně prioritní investiční akcie, které budou veřejně obchodovány (CZ0008042801) a dále vydávat dluhopisy kótované a obchodované na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. (ISIN: CZ0003521643).

3) Výsledky hospodaření emitenta k 31.03.2019

V uplynulém pololetí účetního období 2019 nenastaly žádné rizikové situace, které by výrazně ovlivnily výsledky hospodaření a finanční situaci emitenta. Jak výnosy, tak výdaje jsou z tuzemska.

Výnosy plynoucí z aktiv emitenta byly použity k financování běžných nákladových položek a k investiční činnosti – zejména poskytování financování do společností zabývajících se developmentem nemovitostí. Zdrojem výnosů byly především výnosy z prodaných nemovitostí. K 31.03.2019 měl emitent celková aktiva ve výši 772 840 tis. Kč, z toho aktiva přiřaditelná k zakladatelským akciím činí 153 tis. Kč a aktiva přiřaditelná k investičním akciím činí 772 687 tis. Kč. Vlastní kapitál emitenta činil ke dni 31.03.2019 438 226 tis. Kč, z toho vlastní kapitál investiční činí 348 073 tis. Kč a vlastní kapitál neinvestiční činí 153 tis. Kč. Hospodářský výsledek za prvních šest měsíců účetního období skončil ztrátou ve výši 16 769 tis. Kč.

Výkaz o finanční pozici (neauditovaný)
k 31. březnu 2019₁₎
(v tis. Kč)

	Poznámka	31/03/2019	1/10/2018	31/09/2018
AKTIVA				
AKTIVA neinvestiční				
Krátkodobá neinvestiční aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	8.5	153	153	153
Krátkodobá neinvestiční aktiva celkem		153	153	153
AKTIVA přiřaditelná k zakladatelským akciím celkem				
		153	153	153
AKTIVA investiční				
Dlouhodobá aktiva				
Finanční investice	8.1	1	1	300
Dlouhodobé pohledávky	8.3	11 620	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		11 621	1	300
Krátkodobá aktiva				
Zásoby	8.2	372 141	317 120 ₂₎	311 597 ₂₎
Obchodní a jiné pohledávky	8.3	2 135	362	361
Pohledávka z titulu daně z příjmu	8.3	253	-	-
Ostatní finanční aktiva		1	69	-
Náklady příštích období	8.4	0	74	74
Peníze	8.5	386 536	370 740	370 447
Krátkodobá aktiva celkem		761 066	688 518₂₎	682 632₂₎
AKTIVA přiřaditelná investičním akciím celkem		772 687	688 366₂₎	682 779₂₎
AKTIVA celkem		772 840	688 519₂₎	682 932₂₎
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
VLASTNÍ KAPITÁL neinvestiční				
Zapísaný základní kapitál	6.9	124	124	124
Kumulované zisky neinvestiční	6.9	29	29	29
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		153	153	153
Vlastní kapitál a závazky přiřaditelné k zakladatelským akciím celkem		153	153	153
Vlastní kapitál investiční				
Kapitálový fond	8.9	121 536	61 230	62 471
Oprava výsledku minulých let	8.9	-795	- 795 ₂₎	-795
Oceňovací rozdíly z přecenění	8.9	-14 105	-14 105	-14 105
Výsledek hospodaření	8.9	-16 769	97 417	97 823
Kumulované zisky	6.9	258 207	160 789	160 788
Vlastní kapitál investiční celkem		348 074	304 536₂₎	306 184₂₎

Dlouhodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky – zálohy	8.6	24 446	24 446	24 446
Úvěry a výpůjčky	8.8	228 598	174 380	174 380
Odložený daňový závazek	8.6	931	931 ₂₎	931 ₂₎
Ostatní dlouhodobé závazky	8.6	4 215	2 463	2 463
Dlouhodobé závazky celkem		258 190	202 220₂₎	208 009₂₎
Krátkodobé závazky				
Obchodní a jiné závazky	8.6	166 423	170 923	170 923
Úvěry a výpůjčky	8.6	-	7 232	-
Závazky z titulu splatné daně	8.6	-	2 190	2 190
Výnosy a výdaje příštích období	8.7	-	1 264	1 262
Krátkodobé závazky celkem		166 423	181 609	174 375
Závazky celkem		424 613	353 830	382 384
Vlastní kapitál a závazky celkem přiraditelné k investičním akciím		772 687	688 366₂₎	798 552₂₎
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY celkem		772 840	688 519₂₎	798 705₂₎

Výpočet fondového kapitálu
z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv
korekce při ocenění dle § 196 odst. 1
ZISIF)
k 31. březnu 2019
(v tis. Kč)

Vlastní kapitál investiční celkem	348 074	304 536	306 184
Přecenění zásob reálnou hodnotou	115 773	115 773	115 773
Odložený daňový závazek	-5 789	-5 789	-5 789
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF	458 058	414 520	416 168

1) Důvodem k prodlouženému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 1.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSA DNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy za rok 2018. Z tohoto důvodu je vloženo jako srovnávací období nejen konec předchozího roku, ale také počáteční stav po fúzi k 1.10.2018

2) Důvodem k opravě Výkazu o finanční pozici za rok 2018 byla změna metody ocenění zásob. Více ve vysvětlivkách u jednotlivých položek (odst. 4).

Výkaz o úplném výsledku (neauditovaný)

k 31. březnu 2019¹⁾

(v tis. Kč)

	Poznámky	Pololetí končící 31/03/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Tržby z prodeje bytových jednotek	8.10	4 522	207 840
Úrokové výnosy		121	-
Ostatní výnosy	8.15	190	291
Náklady na prodané bytové jednotky	8.10	-7 030	-143 925
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	8.11	-8 096	-5 460
Osobní náklady na zaměstnance	8.11	-39	-40
Finanční náklady	8.13	-5 711	-5 010
Ostatní náklady	8.14	-726	-198
Zisk před zdaněním		-16 769	53 497
Daň ze zisku	8.17	0	-2 681
Zisk po zdanění za rok		- 16 769	50 816
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		-16 769	50 816
Zisk na akcii			
PIA		-5,1059	16,0739
VIA		-4,8340	16,4798

Vykázání zisku na akcii je podrobněji popsáno v bodu 8.18

Hospodářský výsledek byl v minulém i aktuálním období dosažen pouze investiční činností.

¹⁾ Důvodem k prodlouženému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 1.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSADNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy za rok 2018.

Výkaz peněžních toků (neauditovaný)

k 31. březnu 2019¹⁾

(v tis. Kč)

	Poznámka	31/03/2019	30/06/2018
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		-16 769	50 816
Úpravy o:			
Daňový náklad	8.17	-	2 681
Úrokové výnosy	8.13	-121	-
Úrokové náklady	8.13	4 559	4 577
Úprava o náklady příštích období	8.4	74	-
		-12 257	58 074
Změna stavu ostatních aktiv		68	-
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	8.3	-1 951	- 2 845
Změna stavu zásob	8.2	-55 021	25 004
Změna stavu obchodních a jiných závazků	8.6	-8 646	6 858
		-77 807	87 091
Zaplacené daně ze zisku		2 443	- 432
Čisté peníze z provozních činností		-75 364	86 659
Peněžní tok z investičních činností			
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček		-11 621	-
Zaplacené úroky		1	-
Čisté peníze použité v investičních činnostech		-11 620	-
Peněžní tok z financování (neprovozní cash flow)			
Emise investičních akcií	8.9	60 307	-
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	8.8	45 894	-47 900
Zaplacené úroky	8.13	- 3 419	-2 460
Čisté peníze použité ve financování		91 162	-50 360
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		15 798	36 299
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		370 893	288 107
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	8.5	386 689	324 407

1) Důvodem k prodlouženému účetnímu období je fúze sloučením se společností WESTEROS Company, s.r.o. dále popsaná v bodě 1.4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA ÚČETNÍ JEDNOTKY A JEJÍ ZÁSA DNÍ ZMĚNY V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ a bodě 8. výroční zprávy za rok 2018.

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

k 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Změny z přecenění	Kumulované zisky	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2018	124	62 471	-14 091	286 823	13 184	348 511
Změny v roce 2018						
Rozdělení zisku 2017 ²⁾				13 184	-13 184	-
Oprava výsledku minulých let				6 585		6 585
Úplný výsledek hospodaření					50 816	50 816
Zůstatek k 30. červnu 2018	124	62 471	-14 091	306 592	50 816	405 912
Zůstatek k 1.10.2018	124	62 471	-14 105	160 023	97 823	306 336
Vliv fúze		-1 241			-406	-1 647
Zůstatek k 1.10.2018 po fúzi	124	61 230	-14 105	160 023	97 417	34 688
Změny v úč. období 2018-2019						
Rozdělení zisku 2018				97 417	-97 417	-
Emise investičních akcií		60 306				60 306
Výplata podílu na zisku						-
Ostatní pohyby				1		1
Úplný výsledek hospodaření					-16 769	-16 769
Zůstatek k 31 březnu 2019	124	21 536	-14 105	257 441	-16 769	348 227

Komentáře k účetním výkazům (neauditované)

1. Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem a.s. (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“) se sídlem Rohanské nábřeží 671/12, 186 00 Praha 8 – Karlín. Předmět podnikání Fondu je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3. Významné události ve vykazovaném období

Žádné další významné události, které by zásadním způsobem ovlivnily hospodaření emitenta, nenastaly.

4. Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období došlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech. Tato změna je popsána níže v textu.

Mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je v souladu s §196 ZISIF sestavena na bázi ocenění reálnou hodnotou s výjimkou ocenění zásob, jejichž oceňování je popsáno v následujícím odstavci.

V souladu se standardy IFRS, resp. IAS 2 byla přijata metoda oceňování zásob na úrovni nákladů spojených s nákupem, přeměnou a jinými náklady vynaloženými v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Vlivy dříve aplikované metody oceňování reálnou hodnotou byly pro potřeby vykazování eliminovány. Jedná se o následující položky a vliv jejich změny:

POPIS	HODNOTA [tis. Kč]	POZN.
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	-115.773	
Kumulované zisky	-115.773	Snížení vlast. kapitálu (NAV)
Odložený daňový závazek	-5.789	
Kumulované zisky	5.789	Zvýšení vlast. kapitálu (NAV)

Výše uvedená změna metody oceňování způsobuje odchylku mezi hodnotou vlastního kapitálu stanovenou dle Mezinárodních účetních standardů a hodnotou fondového kapitálu z investiční činnosti ve smyslu § 16 odst. 5 ZISIF, resp. § 191 odst. 1 ZISIF. Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty 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.

Rozdíl vyplývající ze změny metody oceňování zásob činí ke dni 31.3.2019 částku 109.985 tis. Kč. Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na základě vlastního kapitálu dle Mezinárodních účetních standardů je nově zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 30. září 2018 a která je veřejně publikována.

5. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

6. Vykazování podle segmentů

Vzhledem k zaměření investiční strategie, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky, Fond nerozlišuje provozní segmenty nad rámec prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

7. Odhady

Při sestavení účetní závěrky používá vedení společnosti úsudky, předpoklady a odhady, které mohou mít vliv na aplikaci účetních metod a vykázanou výši aktiv, pasiv, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích.

Odhady a výchozí předpoklady jsou průběžně revidovány. Změny účetních odhadů jsou zohledněny v období, v němž byla provedena oprava odhadu, a dále v dotčených budoucích obdobích.

8. Komentáře k výkazu o finanční pozici

8.1 Finanční investice

V rámci fúze se společností WESTEROS Company, s.r.o. IČ: 04243935, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8, k rozhodnému dni 1.10.2018 fond nabyl členský podíl ve společnosti NEY spořitelní družstvo, IČ: 26137755 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, Praha 8, ve výši 1 000,- Kč. Nabývací cena tohoto podílu je brána jako reálná tržní hodnota.

8.2 Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se změnou metody oceňování zásob (viz bod 4) pro potřeby Výkazu o finanční pozici nepřeceňuje. V souladu se statutem Fondu se tyto investice pro potřeby výpočtu aktuální hodnoty investičních akcií přecení reálnou hodnotou, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí (tj. do dne předcházejícího datu: mimořádného ocenění dle statutu; nebo k datu ocenění ke konci následujícího kalendářního roku).

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Pozemky k výstavbě	42 346	42 927	38 680
Nemovitosti ve výstavbě	226 598	380 180	378 904
Nemovitosti dokončené a určené k prodeji	218 970	9 786	9 786
Zásoby celkem	487 914	432 893	427 370

V první polovině účetního období 2019 pokračoval fond v dokončování výstavby developerského projektu Čakovický park, kdy byl dokončen bytový dům Slunečnice a zahájil realizaci divestic prodejem bytových jednotek z tohoto projektu, dále pokračoval v investicích do výstavby navazujícího projektu (objekt Sedmikráska a Tulipán).

8.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
<i>dlouhodobé</i>			
Poskytnuté půjčky	11 620	-	-
<i>Krátkodobé</i>			
Poskytnuté půjčky	1	69	-
Odběratelé	239	6	6
Poskytnuté zálohy	1 896	355	355
Opravné položky	-	-	-
Dohadné účty aktivní	-	-	-
Ostatní pohledávky	-	-	-
Pohledávky za státem	253	1	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem	14 009	431	361

Pohledávky za odběrateli představují zejména pohledávky za zákazníky z titulu výstavby projektů, kterými jsou příspěvky na vybudování infrastruktury, podíly na nákladech s připojením do sítí elektřiny. Dále pak za dodání vody, tepla a elektřiny, nájemné a další služby. Fond dále poskytuje zálohy na služby spojené s uvedením bytů do užívání a jejich užívání, tj. platby za energie, Společenství vlastníků domů atp. Hodnota pohledávek za státem ke dni 31. 3. 2019 vznikla sečtením zaplacených záloh na daň z příjmů ve výši 5 344 tis. Kč a rezervy na daň z příjmů ve výši 5 901 tis. Kč (30.9.2018: 0 Kč). Pohledávky za státem evidované k 1.10.2018 tvoří 1 tis. Kč přeplatek na DPH z fúzované společnosti Westeros.

Reálná hodnota pohledávek odpovídá jejich čisté zůstatkové hodnotě.

8.4 Náklady a příjmy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Náklady příštích období	-	24	24
Příjmy příštích období	-	50	50
Náklady a příjmy příštích období celkem	-	74	74

8.5 Peníze

Společnost neeviduje žádné peněžní ekvivalenty a většina finančních prostředků je držena na bankovních účtech, přičemž zůstatek je plně disponibilní pro využití Fondem. Vyjma účtu určeného k neinvestiční činnosti Fondu. Tento kryje zapisovaný základní kapitál Fondu ve výši 124 tis. Kč. Celkový stav peněžních prostředků ke dni 31.03.2019 činí 386 689 tis. Kč (1.10.2018: 370 893 tis. Kč; 30.9.2018: 370 600 tis. Kč) z toho peníze z investiční činnosti přiřaditelné k investičním akciím činí k 31.03.2019 386 536 tis. Kč (1.10.2018:370 740 tis. Kč; 30.9.2018: 370 447 tis. Kč).

8.6 Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Dodavatelé	24 680	47 816	47 816
Přijaté úvěry a výpůjčky	-	7 232	-
Přijaté zálohy na byty	111 360	58 950	58 950
Zaměstnanci	2	2	2
Závazky vůči státu	1 200	759	759
Dohadné účty pasivní	1 694	572	572
Závazky za akcionáři	0	25 357	25 357
Zádržné	27 487	37 137	37 137
Ostatní závazky	0	330	330
Obchodní a jiné závazky celkem	166 423	170 923	170 923

Ostatní závazky jsou zejména závazky z vyúčtování služeb minulého roku a závazky z titulu fondu oprav. Fond neeviduje k 31.03.2019 závazky za akcionáři plynoucí z nevydaných úpisů investičních akcií (1.10.2018: 25 357 tis. Kč; 30.9.2018: 25 357 tis. Kč).

Dlouhodobé

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Obchodní a jiné dlouhodobé závazky – zálohy na byty	24 446	24 446	24 446
Ostatní dlouhodobé závazky – zádržné	4 215	2 463	2 463
Odložený daňový závazek	931	931	931
Výnosy a výdaje příštích období celkem	29 592	27 840	27 840

V souvislosti se změnou metody oceňování zásob (viz bod 4) došlo ke snížení Odloženého daňového závazku o 5.789 tis Kč.

Obchodní a jiné závazky ve výši 24 446 tis. Kč (1.10.2018: 24 446 tis. Kč; 30.9.2018: 24 446 Kč) tvoří re-klasifikovaná část přijatých záloh na byty a stavební úpravy. Tyto dlouhodobé zálohy jsou drženy na vázaném účtu, fond s nimi nemůže disponovat. Ostatní dlouhodobé závazky ve výši 4 215 tis. Kč (1.10.2018: 2 463 tis. Kč; 30.9.2018: 2 463 tis. Kč) představují především zádržné, jež je závazkem Fondu jakožto investora vyplývající ze smluvních platebních podmínek, a jež představuje jištění za podmínek, že vzniknou vady díla nebo budou zjištěny nedodělky, které budou muset být zhotovitelem

odstraněny. Toto zádržné představuje 10 % z fakturovaných částek. Část těchto závazků ve výši 27 487 tis. Kč byla v aktuálním účetním období re-klasifikována jako krátkodobé závazky.

8.7 Výdaje a výnosy příštích období

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Výdaje příštích období	-	1 264	1 262
Výnosy a výdaje příštích období celkem	-	1 264	1 262

8.8 Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2018	30/09/2018
Dlouhodobé bankovní úvěry	167 187	99 892	99 892
Půjčky a úvěry od spřízněných osob	61 411	74 488	74 488
Celkem	228 598	174 380	174 380

Fond čerpal několik bankovních úvěrů od Raiffeisenbank a.s. v celkové výši 167 187 332,07 Kč (1.10.2018: 94.301.919,41 Kč; 30.9.2018: 94.301.919,41 Kč), samotné příslušenství k datu účetní závěrky činilo 2.506.292,13 (1.10.2018: 1.217.129,42 Kč; 30.9.2018: 1.217.129,42 Kč), úroková sazba přijatých úvěrů se pohybuje od 4,25 % p. a. do 4,6 % p. a. a splatnost jednotlivých úvěrů nastane 31. 3. 2022. Tranše B ve výši 23 560 670,40 Kč má splatnost až 31.3.2023. Fond dále eviduje půjčku od společnosti Natland Finance investiční fond ve výši 60 271 332,64 Kč. Příslušenství k tomuto závazku činilo 1 139 375,89 Kč.

Uvedené úvěry a půjčka jsou vykazovány jako dlouhodobé.

8.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

K 31.3.2019 vykazuje Společnost registrovaný a splacený základní kapitál ve výši 124 tis. Kč, který je složen z 1 240 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě. Zakladatelské akcie jsou plně splacené, omezeně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

Fond k 31.3.2019 eviduje 2 480 000 ks vydaných investičních akcií VIA, ISIN CZ0008042090 (1.10.2018: 2 480 000 ks; 30.9.2018: 2 480 000 ks). Výnosové investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Dále fond eviduje a 1 078 866 ks investičních akcií PIA, ISIN CZ0008042801 (k 1.10.2018: 618 760 ks; 30.9.2018: 618 760 ks). Prioritní investiční akcie jsou plně splacené, volně převoditelné a od 5. 2. 2018 jsou veřejně obchodovatelné na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. pod názvem 1. REZIDENČNÍ IFPZK. Celkový počet emitovaných investičních akcií se ve sledovaném období nezměnil.

Fond neeviduje k 31.3.2019 žádné úpisy na nevydané prioritní akcie. 195 013 neemitovaných ks akcií k 30.9.2018 resp. 1.10.2018 bylo zaknihováno v průběhu sledovaného období. Tato položka byla zveřejněna v rozvaze v řádku závazky za akcionáři ve výši 25 356 557 Kč.

Hodnoty jednotlivých druhů akcií, zisk na akcii a způsob výpočtu těchto hodnot je detailněji popsán níže v bodu 8.18 Zisk na akcii.

Fond neeviduje žádné nesplacené akcie.

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

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let. Ve sledovaném období nebyl vyplacen podíl na zisku společníkům.

<i>v tis. Kč</i>	31/03/2019	1/10/2019	30/09/2018
K 1. lednu / 1. říjnu	145 918	145 918	272 732
Převod čistého zisku	97 417	-	13 184
Převod z rezervního fondu	-	-	-
Opravy minulých let	-	-	-109 984
Přeúčtování odložené daně do HV	-	-	-14
Vyplacený podíl na zisku	-	-	-30 000
K 31. prosinci / 30. září	243 336	145 918	145 918

V souvislosti se změnou metody oceňování zásob (viz bod 4) došlo ke snížení Kumulovaných zisků o vliv přecenění reálnou hodnotou (115.773 tis. Kč) a vliv odloženého daňového závazku o (5.789 tis. Kč).

8.10 Zisk z prodeje bytových jednotek

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Tržby z prodeje bytových jednotek	4 522	207 840
Náklady na prodané bytové jednotky	- 7 030	-143 925
Celkem	-2 508	63 915

V souvislosti se změnou období, za něž se pololetní zpráva emitenta sestavuje (v r. 2018 k 30.6., v r. 2019 k 31.3) se u tržeb z prodeje bytových jednotek a nákladů na prodané bytové jednotky ve větší míře projevil sezonní vliv. V daném období se ve větší míře doprodávalo příslušenství bytových jednotek např. v podobě garážových stání, jehož průměrná cena je nižší než průměrná cena bytových jednotek.

8.11 Ostatní služby

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Náklady na odměny statutárního auditu		
z toho:		
- Náklady na povinný audit účetní závěrky	200	66
Právní a notářské služby	787	274
Odměna za výkon obhospodařování/administrace	898	357
Služby depozitáře	180	150
Účetnictví	207	358
Poradenství a konzultace	1 578	1 000
Ostatní správní náklady	49	3
Celkem	3 899	2 208

VŠEOBECNÉ NÁKLADY

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Daně a poplatky	87	359
Spotřeba energií a tepla	3	2
Opravy a údržba majetku	292	107
Propagace a reklama	1 031	-
Řízení prodeje	2 784	2 784
Celkem	4 197	3 252

NÁKLADY NA ZAMĚSTNANCE

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Osobní náklady na zaměstnance	31	32
Sociální a zdravotní pojištění	8	8
Osobní náklady na zaměstnance	39	40

8.12 Průměrný počet zaměstnanců a členů orgánů Společnosti

	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Zaměstnanci	-	-
Počet členů statutárního orgánu	1	1
Počet členů dozorčí rady	3	3
Celkem	4	4

8.13 Finanční náklady a výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Úrokové náklady	4 559	4 577
Ostatní finanční náklady	1 152	433
Finanční náklady celkem	5 711	5 010

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

8.14 Ostatní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Vyúčtování služeb	396	86
Správa objektů	6	9
Pokuty a sankce	630	46
Ostatní provozní náklady	51	57
Celkem	726	198

Ostatní náklady představují především náklady na pojistné a odpis pohledávek.

8.15 Ostatní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Ostatní provozní výnosy	190	291
Celkem	190	291

Ostatní provozní výnosy představují zejména příspěvky na náklady na vybudování infrastruktury.

8.16 Změna reálné hodnoty zásob

Fond oceňuje zásoby pro potřeby výpočtu hodnoty akcií dle statutu na konci kalendářního roku, proto ani nebyla provedena k 31.3. 2019 žádná úprava o oceňovací rozdíl. Pro oceňování zásob byla přijata změna dle standardu IFRS, resp. IAS2. Tato změna je popsána v bodě 4.

8.17 Daně ze zisku

Splatná a odložená daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou 5%, s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

<i>V tis. Kč</i>	Pololetí končící 31/3/2019	Pololetí končící 30/6/2018
Daň ze zisku vykázaná v ostatním úplném výsledku		
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	2 681
Odložená daň zúčtovaná do nákladů v běžném roce	-	-
Celkem	-	2 681

Za sledované období byla dosažena ztráta, proto nebyla účtována rezerva na daň z příjmů.

8.18 Zisk na akciích

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

- Prioritní investiční akcie
- Výnosové investiční akcie

Oba druhy investičních akcií se liší primárně v pravidlech pro alokaci fondového kapitálu (nikoliv podílu na zisku). Cílem Fondu je poskytnout jednomu druhu investičních akcií (a jedné skupině akcionářů), a to prioritním investičním akciím přednostní právo na zhodnocení části fondového kapitálu připadající na prioritní investiční. Prioritním investičním akciím je dle statutu alokováno stanovené minimální zhodnocení 5,1 % p.a., které je zároveň jejich maximálním dosažitelným zhodnocením.

Změna fondového kapitálu společnosti (výsledek hospodaření + přecenění aktiv) se tedy prioritně přiřazuje na fondový kapitál prioritních investičních akcií tak, aby tyto dosáhly zhodnocení 5,1 % p.a.

Zbývající změna fondového kapitálu společnosti se přiřazuje na fondový kapitál výnosových investičních akcií, které tak mohou dosáhnout vyššího nebo i nižšího zhodnocení než prioritní investiční akcie.

Cílové zhodnocení 5,1 % p.a. prioritních investičních akcií může být hrazeno i na úkor redistribuovatelné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie.

Zmíněné minimálního zhodnocení prioritních investičních akcií (5,1 % p.a.) je podmíněno dostatečným zhodnocením fondového kapitálu společnosti, případně existencí dostatečné části fondového kapitálu připadajícího na výnosové investiční akcie. Pokud by vlivem nepříznivého vývoje hodnoty portfolia Fondu nebo jiné okolnosti došlo k takovému poklesu části fondového kapitálu připadajícího na výnosové 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.

Hodnoty akcií k 30.9.2018 / 1.10.2018:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = **130,3462 Kč**

Hodnota jedné výnosové investiční akcie (VIA) = **135,2884 Kč**

Celkový zisk za účetní období: 97 822 834 Kč

Zisk přiřaditelný prioritním investičním akciím: 18 957 976,58 Kč

Zisk přiřaditelný výnosovým investičním akciím na základě přepočtu: 78 864 874,84 Kč

Celkový přepočtený vážený průměrný počet investičních akcií: 3 192 791 ks

Přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 618 760 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií: 2 480 000 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií jako ekvivalent prioritních investičních akcií: 2 574 031 ks

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období: 195 013 ks prioritních investičních akcií vydaných po rozhodném datu.

Hodnoty akcií k 31.03.2019:

Hodnota jedné prioritní investiční akcie (PIA) = **133,6709 Kč**

Hodnota jedné výnosové investiční akcie (VIA) = **126,5504 Kč**

Celková ztráta za účetní období: - 16 769 547 Kč

Ztráta přiřaditelná prioritním investičním akciím: - 4 781 341,74 Kč

Ztráta přiřaditelná výnosovým investičním akciím na základě přepočtu: - 11 988 205,78 Kč

Celkový přepočtený vážený průměrný počet investičních akcií: 3 284 320 ks

Přepočtený vážený průměrný počet prioritních investičních akcií: 936 427 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií: 2 480 000 ks

Přepočtený vážený průměrný počet výnosových investičních akcií jako ekvivalent prioritních investičních akcií: 2 347 893 ks

Významné transakce s vlivem na počet vydaných akcií po konci účetního období: závazek z upsání 4 000 tis. Kč na akcie PIA v období 4-5/19. Investované částky byly již složeny.

9. Spřízněné strany a jejich dopad do účetní závěrky

9.1 Osoba ovládající

NATLAND Group, SE, Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 02936992

9.2 Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Natland Real Estate, a.s., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03136949

Natland Finance investiční fond a.s., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03073866

Natland Management, s. r. o., Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO 03018164

Lipenecký statek a.s., Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 025 72 486

9.3 Transakce se spřízněnými osobami

Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a spřízněnými stranami:

- Smlouva se společností Natland Real Estate, a.s., řízení inženýringu pozemků
- Smlouva se společností Natland Real Estate, a.s., řízení klientských změn
- Smlouva se společností Natland Real Estate, a.s., koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů
- Smlouva se společností Natland Real Estate, a.s., projektové řízení
- Smlouva se společností Natland Real Estate, a.s., zhotovení projektové dokumentace a ostatní činnosti
- Smlouva se společností Natland Finance investiční fond, poskytnutí úvěru ovládané osobě
- Smlouva se společností Natland Management, s. r. o., poskytnutí poradenských a konzultačních služeb
- Smlouva se společností Lipenecký statek a.s., poskytnutí úvěru ovládané osobě

Případně další smlouvy mezi výše uvedenými osobami, jejichž předmětem je zajišťování běžného chodu ovládané osoby. Ovládané osobě nevznikla ze vztahu se spřízněnými osobami žádná újma.

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

9.4 Odměny klíčového vedení

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

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – statutárními řediteli a správní radě s výjimkou úplaty statutárnímu řediteli (Investiční společnosti), jemuž v souladu se statutem fondu a smlouvou o výkonu funkce náleží za obhospodařování majetku fondu a jeho administraci měsíčně:

a) fixní odměna ve výši 68.000,-Kč za každý započatý kalendářní měsíc (s výjimkou měsíce březen 2019, v němž činila 98.000,- Kč);

b) odměna ve výši 30.000,- Kč za zpracování účetní závěrky v mezinárodních účetních standardech za každý měsíc, pro který bude příslušnými právními předpisy a metodikou České národní banky vyžadována, přičemž za účetní závěrku v mezinárodních účetních standardech pro účely pololetní, resp. výroční zprávy je tato odměna 90.000,- Kč pro každé kalendářní pololetí;

c) variabilní odměna ve výši 0,4% p. a. z hodnoty prioritních investičních akcií, které nejsou zastaveny ve prospěch věřitele Fondu jako zástava za úvěr pro Fond, hrazena měsíčně z hodnoty vypočtené ke konci předchozího rozhodného období;

d) variabilní odměna, která činí 0,5% p.a. z původně investovaných částek akcionářů Fondu dle příslušných smluv o úpisu investičních akcií (po odečtení vstupních poplatků), za nabízení investic do Fondu, pokud Investiční společnost zprostředkovala uzavření smlouvy o úpisu investičních akcií. Tato částka je splatná ročně do 15.1. kalendářního roku následujícího po roce, za který se hradí, a je placena z Majetku Fondu souvisejícího s investiční činností. Nárok na tuto úplatu trvá do dne, kdy příslušný akcionář přestane být akcionářem Fondu, a to i v případě kdy Administrátor není rovněž obhospodařovatelem Fondu. Pro investice nabízené a upsané v období od 3.9.2018 do 31.12.2018 se odměna dle tohoto odstavce zvyšuje na 0,7% p.a.

10. Hodnocení rizik

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

10.1 Typy podstupovaných rizik

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

typ expozice	typ rizika	protistrana	hodnota	koncentrace
obchodní podíl	tržní	Podíl družstvo NEY	1	0,00%
běžný účet	kreditní	Reiffeisen bank	344 652	44,60%
běžný účet	kreditní	Česká spořitelna	41 873	5,42%
pokladna			11	0,00%
peníze celkem			386 535	50,02%
stavby	tržní		264 920	34,29%
pozemky	tržní		107 221	13,88%
úvěry	kreditní, úrokové	TISOVERA	11 621	1,50%
úvěry	kreditní, úrokové	Bára help	1	0,00%
úvěry celkem			11 622	1,50%
ostatní	kreditní	Ostatní pohledávky	253	0,03%
ostatní	kreditní	Poskytnuté zálohy	1 896	0,25%
ostatní	kreditní	Odběratelé	239	0,03%
ostatní celkem			2 388	0,31%
celkem			772 687	100%

10.1.1 Tržní riziko

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

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

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

Tržní riziko – analýza citlivosti v tis. Kč

	Hodnota*parametr	Zisk a ztráta	Vlastní kapitál
riziko ceny nemovitostí ve výstavbě	372 141*15%	55 821	-
úrokové riziko úvěrů	11 622*1%	-	-

10.1.2 Kreditní riziko

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

Kreditní riziko je vzhledem k nízkému objemu poskytnutých úvěrů v aktivech fondu zanedbatelné a vzhledem výši prostředků na běžných účtech střední.

Kreditní riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Celkem
Standartní	11 622	2 388	386 535	400 545
Po splatnosti				
Přesmlouvané				
Ztrátové				
Celkem	11 622	2 388	386 535	400 545

10.1.3 Likviditní riziko

Je schopnost fondu dostat svým závazkům, čili splatit závazky v den splatnosti, vyplatit hodnotu odkupovaných investičních akcií, resp. provést platbu z účtu při vypořádání finančních transakcí.

Likviditní riziko fond řídí tak, že na straně aktiv vytváří takové portfolio, kde by byl dostatek likvidních prostředků a na straně pasiv mít takové instrumenty, pomoci kterých fond získá likvidní prostředky, aby byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje závazky. Fond řídí likviditu také na základě limitu minimálního zůstatku na běžném účtu.

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

Likviditní riziko – splatnost pasiv

Bez finančních derivátů v tis. Kč

	<1 Y	1 – 5 Y	>5 Y	Celkem
Pevný kupon	193 065	232 813	0	425 878
Plovoucí kupon	0	0	0	0

Finanční deriváty v tis. Kč

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

10.1.4 Operační, právní a ostatní rizika

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

11. Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost 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.

12. Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni došlo k těmto významným událostem či transakcím, které nejsou zohledněny v této mezitímní účetní závěre:

- Emitent vydal dluhopisy celkové jmenovité hodnotě emise 300.000.000 Kč. Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. (ISIN: CZ0003521643), mají pevný úrokový výnos ve výši 5,47% p.a. a splatnost v roce 2024. Prospektu dluhopisů, je k dispozici na webových stránkách Emitenta www.nrif.cz, v sekci „Pro investory“ a na webových stránkách hlavního manažera emise: https://www.itbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru, v sekci Důležité informace, Emise cenných papírů.
- Emitent na základě smlouvy o převodu cenných papírů stal jediným akcionářem společnosti Lipenecký statek, a.s., IČ: 025 72 486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 19556 (dále jen „Společnost“), které již dříve poskytl úvěr.

4) Informace o předpokládaném vývoji emitenta v dalším pololetí

V dalším průběhu roku 2019 bude fond pokračovat v naplňování investiční strategie vymezené ve statutu fondu. Lze předpokládat, že dokončí další etapy projektu Čakovický park a bude realizovat prodeje jednotlivých dokončených bytových jednotek.

V dalším průběhu tohoto účetního období bude fond pokračovat ve správě současného portfolia nemovitostí a disponibilní výnosy budou převážně reinvestovány. Nové čerpání investičních úvěrů bude fond uzavírat za obdobných úrokových sazeb, rovněž předpokládá, že dojde k posílení vlastního kapitálu novým úpisem prioritních investičních akcií.

Současně bude fond analyzovat potenciální tržní příležitosti zejm. možnost akvizic nemovitostních SPV a distress aktiv v oblasti developerských projektů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Emitenta pro následující období může být rizikem zejména rychlé či brzké přehřátí poměrně dobře rostoucího realitního trhu. V případě přehřátí realitního trhu (zvyšování ceny nemovitostí) v kombinaci s nižší dostupností hypotéčního financování hrozí za určitých okolností zpomalení tempa prodeje bytových jednotek. Omezení dalšího podnikatelského rozvoje fondu by mohla přinést případná absence vhodných tržních příležitostí pro akvizice, případně jejich vysoká cena.

5) Údaje o podstatných změnách stanov nebo statutu fondu, ke kterým došlo v průběhu sledovaného období

V průběhu sledovaného období došlo ke změně stanov a statutu společnosti (mj. změna názvu na), a to primárně z důvodu zvýšení maximálního zhodnocení prioritních investičních akcií (z 5,1 % p.a. na 5,52 % p.a.). Emitent tím reagoval na zvyšující se poptávku po primárních úpisech těchto akcií. Změny stanov ani statutu nemají vliv na investiční strategii emitenta, kterou i nadále zůstávají primárně přímé i nepřímé investice do projektů rezidenčního developmentu.

6) Identifikační údaje depozitáře fondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název: Česká spořitelna, a.s.
IČO: 45244782
Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000
Výkon činnosti depozitáře pro fond: celé účetní období

7) Prohlášení emitenta

Statutární ředitel emitenta prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta.

Zpracoval: **Mgr. Ing. Ondřej Pieran, CFA**
 Funkce: **pověřený zmocněnec statutárního ředitele společnosti**

AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 28. 06. 2019

Podpis:


