

Certifikát o poměru LTV


Natland investiční fond SICAV, a. s. na účet Natland nemovitostní podfond
dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,75 %, p. a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až 600.000.000 Kč
s datem splatnosti 21. května 2029
ISIN CZ0003561748
(„Dluhopisy“)

Výrazy definované v emisních podmínkách Dluhopisů („Emisní podmínky“) mají stejný význam i v tomto certifikátu.

1. V souladu s článkem 4.9 Emisních podmínek potvrzujeme, že k rozhodnému datu **30. 6. 2024** činí hodnota ukazatele LTV, počítaná jako poměr Skupinových závazků a Skupinových aktiv **51,93 %**, tzn. že není vyšší než 70,00 %, které představují Povolenou hodnotu. Kopie výpočtu Poměru LTV je přílohou tohoto certifikátu.
2. V souladu s článkem 4.9 Emisních podmínek prohlašujeme, že veškeré Investiční náklady vynaložené Skupinou v období 6 měsíců předcházejících rozhodnému datu 30. 6. 2024, byly vynaloženy za podmínek běžných v obchodním styku.

Natland investiční fond SICAV, a. s. na účet Natland nemovitostní podfond

V Praze 29. 8. 2024



AVANT investiční společnost, a. s.,
Individuální statutární orgán – člen představenstva
zastoupený JUDr. Petrem Krátkým
pověřeným zmocněncem

Hodnota ukazatele LTV k 30. 6. 2024

LTV = Z/(P+T) =	51,93%
------------------------	---------------

Z	Zadluženost	Popis	Účet	Subjekt
	300 000 000,00	Vydané dluhopisy	521001	NNP
	14 847 529,28	Dodavatelé	342004	NNP
	129 360,00	Zádržné	342500	NNP
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	BOCH Investment
	96 705,00	Ostatní závazky	325001	BOCH Investment
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	BOCH Investment
	59 821 000,00	Přijatý úvěr TRINITY BANK		BOCH Investment
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	BP Veleslavín
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	BP Veleslavín
	550 000,00	Přijatá půjčka RKH	379200	BP Veleslavín
	83,70	Závazky z obchodních vztahů	321001	ClubHouse Phase II
	203,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336002	ClubHouse Phase II
	157 353,57	Zaúčtování daní a dotací	34	ClubHouse Phase II
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	ClubHouse
	203,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336002	ClubHouse
	20 793,00	Zaúčtování daní a dotací	34	ClubHouse
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Harfa
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Harfa
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321100	Lipenecký statek
	203,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336002	Lipenecký statek
	100,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336003	Lipenecký statek
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Lipenecký statek
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Nad Parkem
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Nad Parkem
	512 190,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	PALIVA JS
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	PALIVA JS
	0,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Rezidence Kubištova
	270,00	Zúčtování s institucemi soc. zabezpečení	336002	Rezidence Kubištova
	0,00	Zaúčtování daní a dotací	34	Rezidence Kubištova
	14 400 000,00	Přijatá půjčka DB 50%	36501	Rezidence Kubištova
	4 650 000,00	Přijatá půjčka DB 50%	36506	Rezidence Kubištova
	18 370 814,00	Závazky z obchodních vztahů	321001	Vilmot
	4 490 667,00	Závazky z obchodních vztahů - zádržné	321100	Vilmot
	360 000,00	Ostatní závazky - P	325101	Vilmot
	1 146 892,17	Zaúčtování daní a dotací	34	Vilmot
	24 229 775,73	Přijatý úvěr Raiffeisenbank a.s.	461002	Vilmot
Z Celkem	443 784 142,45			

P	Peněžní prostředky	Popis	Účet	Subjekt
	20 063,37	Bankovní účet RB běžný	131001	NNP
	1 320 091,26	Bankovní účet CS běžný	131005	NNP
	18 400 000,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	341881	NNP
	3 386 120,20	Bankovní účet běžný	221002	BOCH Investment
	136 201,09	Bankovní účet běžný	221101	BP Veleslavín
	113 208,87	Bankovní účet RB	221005	ClubHouse Phase II
	17 900 000,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	ClubHouse Phase II
	0,00	Přijaté zálohy-RS	324100	ClubHouse Phase II
	-9 781 818,19	Přijaté zálohy-SOSBK	324200	ClubHouse Phase II
	4 579,52	Bankovní účet CS běžný	221500	ClubHouse
	35 919,77	Bankovní účet RB	221005	Harfa
	6 600 000,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Harfa
	-371 900,83	Přijaté zálohy-SOSBK	324200	Harfa
	53 070,46	Bankovní účet RB	221004	Lipenecký statek
	12 400 000,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Lipenecký statek
	27 166,40	Bankovní účet CS běžný	221001	Nad Parkem
	184 253,82	Bankovní účet CS běžný	221001	PALIVA JS
	31 291,48	Bankovní účet běžný 50%	221001	Rezidence Kubištova
	2 204 956,84	Bankovní účet RB běžný	221004	Vilmot
	5 600 000,00	Bankovní účet RB - termínovaný vklad	221800	Vilmot
	-265 289,26	Přijaté zálohy-RS	324100	Vilmot
	-29 818 598,70	Přijaté zálohy-SOSBK	324200	Vilmot
	-18 964,29	Přijaté zálohy-KZ	324300	Vilmot
P Celkem	28 160 351,81			

T	Tržní hodnoty nemovitostí	Popis	Účet	Subjekt
	14 500 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - bez pozemků	Posudek	NNP
	5 400 000,00	Rozestavěné jednotky dům Na Viktorce - pozemky	Posudek	NNP
	1 000,00	Pozemky dle LV 974	Posudek	NNP
	262 100 000,00	Kladno, Kročehlavy - pozemky	Posudek	BOCH Investment
	84 100 000,00	Rozestavěný projek ClubHouse	Posudek	ClubHouse
	184 300 000,00	Rozestavěný projek Vilmot	Posudek	Vilmot
	63 200 000,00	Projekt ClubHouse Phase II	Posudek	ClubHouse Phase II
	64 900 000,00	Rozestavěný projek Rezidence Kubištova	Posudek	Rezidence Kubištova
	83 700 000,00	Pozemek BP Veleslavín	Posudek	BP Veleslavín
	39 400 000,00	Areál Uhříněves	Posudek	PALIVA JS
	9 610 000,00	Harfa - jednotky	Posudek	Harfa s.r.o.
	15 200 000,00	Na Parkem - pozemky	Posudek	Nad Parkem
T Celkem	826 411 000,00			

Zpráva o podnikání Skupiny za období 1. 1. 2024 až 30. 6. 2024

1. Přehled projektů

V období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 byly ve Skupině Emitenta realizovány či připravovány následující projekty:

Projekty v majetku Podfondu a Podfondem přímo realizované:

Na Viktorce

Podfond je vlastníkem pozemku v Praze 3 o výměře 358 m², na kterém buduje 5-ti podlažní dům s 8 byty a 10- ti parkovacími stánkami.

- Projekt disponuje stavebním povolením
- Je uzavřena Smlouva o dílo s generálním dodavatelem a aktuálně byly zahájeny stavební práce
- Prodej projektu bude zahájen v 09/2024.

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

ClubHouse Phase II, a. s.

Společnost realizovala výstavbu projektu Prague City Golf Apartments v Praze – Lipencích, zahrnující dva domy s celkem 33 apartmány a samostatný objekt golfové klubovny s restaurací.

- Na Projekt bylo v roce 2023 vydáno Kolaudační rozhodnutí
- V popisovaném období došlo k prodeji 3 ubytovacích jednotek, 4 sklepních kójí a 5 parkovacích stání. Výnosy z těchto prodejů dosáhly objemu 31.766.942,58 Kč.

Harfa s. r. o.

Společnost realizovala výstavbu projektu Rezidence Harfistka v Praze – Vysočanech, zahrnující tři domy s celkem 82 byty, 68 ubytovacími jednotkami a ateliéry a s 21 komerčními jednotkami.

- Na Projekt bylo v roce 2022 vydáno Kolaudační rozhodnutí
- V popisovaném období došlo k prodeji 1 komerční plochy a 15 parkovacích stání. Výnosy z těchto prodejů dosáhly objemu 11.084.383,- Kč.

VILMOT s. r. o.

Společnost realizuje výstavbu a prodej rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích obsahující 43 bytových jednotek a 62 ks parkovacích stání.

- Projekt disponuje stavebním povolením
- Je uzavřena Smlouva o dílo s generálním dodavatelem a je dokončována hrubá stavba objektů.
- Aktuálně jsou uzavřeny smlouvy o Smlouvě budoucí kupní na 25 bytových jednotek, 25 sklepních kójí a 27 parkovacích stání v celkovém objemu 221.101.737,- Kč (bez DPH).

BP Veleslavín, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Veleslavíně o rozloze 8.930 m², na kterých hodlá vybudovat bytový dům s 88 byty, komerčními prostory v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- V měsíci červnu 2024 byla podána žádost o vydání Územního rozhodnutí.

PALIVA JS, s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Uhřetěvsi o rozloze 4.809 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 86 byty, komerčními prostorami v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání).

- V měsíci červnu 2024 byla podána žádost o vydání Územního rozhodnutí.

ClubHouse, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m² a hodlá na nich vybudovat 2 bytové domy s 43 byty a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné dvojdomy.

- Projekt disponuje Stavebním povolením na výstavbu souboru 7 rodinných domů, nicméně pro realizaci výše uvedeného záměru je potřeba stávající Stavební povolení změnit. Aktuálně tak probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, který je pro změnu stavebního povolení nezbytný.

Rezidence Kubištova s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 55 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Natland nemovitostní podfond je 50 % vlastníkem této společnosti.

- V současné chvíli probíhá řízení o vydání Územního rozhodnutí.

Project Company Alfa, a. s.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 18.903 m², na kterých má v úmyslu vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra se 400 byty, komerčními plochami o výměře 9.600 m² a parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. Natland nemovitostní podfond je, na základě smlouvy, držitelem opčního práva opravňujícího jej k nákupu 100 % akcií společnosti.

- V současné chvíli je zpracovávána „Studie vlivu záměru na životní prostředí“ tzv. EIA, jež je pro projekt zamýšleného rozsahu nezbytnou součástí řízení o vydání Stavebního povolení.

BOCH Investment s.r.o.

Společnost je vlastníkem celkem 63.270 m² pozemků v k. ú. Kročehlavy, které jsou územním plánem města Kladna určeny k obytné výstavbě. Dle schválené urbanistické studie plánuje společnost v daném území vybudovat celkem 704 bytů včetně příslušenství a nezbytné infrastruktury. Projekt je rozdělen na 5 fází ve 2 etapách 5 etapami.

- V měsíci červnu 2024 byla podána žádost o vydání Územního rozhodnutí a Stavebního povolení ve sloučeném řízení, na výstavbu 1. fáze zahrnující 107 bytů a nezbytnou infrastrukturu pro 1. etapu.

Nad Parkem, s. r. o.

Společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 1.847 m², na kterých plánuje vybudovat bytový dům s 12 byty, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Natland nemovitostní podfond je 50 % vlastníkem této společnosti.

- Aktuálně probíhají jednání s příslušnou městskou částí o vydání souhlasu s plánovanou výstavbou, pro potřeby řízení o vydání Stavebního povolení.

2. Popis aktuálních trendů a vyhlídky jejich budoucího vývoje.

Prognóza České národní banky popsané v materiálu „**Zpráva o měnové politice - léto 2024**“, schválený bankovní radou ČNB dne 8. srpna 2024, konstatuje, že česká ekonomika obnovila svůj růst. Tahounem oživení je zvýšená spotřeba domácností podpořená obnoveným růstem reálných mezd, stabilizovaným sentimentem a snižující se mírou úspor v návaznosti na klesající úrokové sazby. V celoročním úhrnu letos HDP vzroste o 1,2 % a stále se bude nacházet pod svým potenciálem. V příštím roce růst ekonomické aktivity zrychlí k necelým 3 %. K tomu přispěje zejména zesilující růst spotřeby domácností podpořený solidní dynamikou reálných mezd a obnovený růst investic. Napětí na trhu práce se bude dále postupně snižovat. Nominální mzdy v tržní sféře nadále porostou svižným tempem.

Růst úvěrů domácnostem na bydlení se ve druhém čtvrtletí pohyboval na úrovni 3,4 %. U nových čistých hypoték pozorujeme pokračující výrazné zotavení v důsledku zvýšené aktivity na rezidenčním trhu doprovázené růstem cen nemovitostí a postupným snižováním úrokových sazeb. Tento vývoj potvrzují i samotné banky v šetření úvěrových podmínek bank. Dle prognózy růst úvěrů na bydlení v návaznosti na rostoucí poptávku po nových hypotečních úvěrech v letošním roce mírně zrychlí.

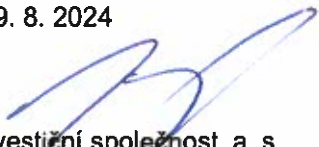
V návaznosti na ožívování realitního trhu, které bude podle prognózy nabývat na intenzitě, je rizikem ještě výraznější než očekávaný růst cen nemovitostí. Mezičtvrtletní dynamika nabídkových cen bytů od začátku letošního roku zrychluje, přičemž ve druhém čtvrtletí dosáhla v anualizovaném vyjádření více než 9 %.

Dle „**Šetření úvěrových podmínek bank III / 2024**“ publikovaném na www.cnb.cz, poptávka domácností po úvěrech na bydlení ve druhém čtvrtletí opět rostla, a to téměř plošně (v rozsahu 81 % čistého tržního podílu). Jedná se tak o již čtyři čtvrtletí trvající tendenci poměrně plošného růstu poptávky po úvěrech na bydlení. K tomuto vývoji přispívá očekávání pokračujícího růstu transakční aktivity na rezidenčním trhu v prostředí obnoveného růstu cen rezidenčních nemovitostí, zlepšení spotřebitelské důvěry a postupně se snižující úrokové sazby u úvěrů na bydlení (56 %, resp. 66 % a 29 % čistého podílu trhu). Poptávka po úvěrech se soustřeďuje na kratší fixace úrokových sazeb. Ve třetím čtvrtletí podle odpovědí bank poptávka poroste již výrazně méně plošně.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat:

- česká ekonomika a reálné mzdy rostou
- roste transakční aktivita na realitním trhu, která bude dále nabývat na intenzitě
- obnovil se růst cen rezidenčních nemovitostí
- úrokové sazby úvěrů na bydlení se postupně snižují
- poptávka po úvěrech na bydlení roste plošně již čtyři čtvrtletí a v letošním roce ještě mírně zrychlí

V Praze 29. 8. 2024



AVANT investiční společnost, a. s.,
Individuální statutární orgán – člen představenstva
zastoupený JUDr. Petrem Krátkým
pověřeným zmocněncem