



INFORMACE K EMISI DLUHOPISŮ

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

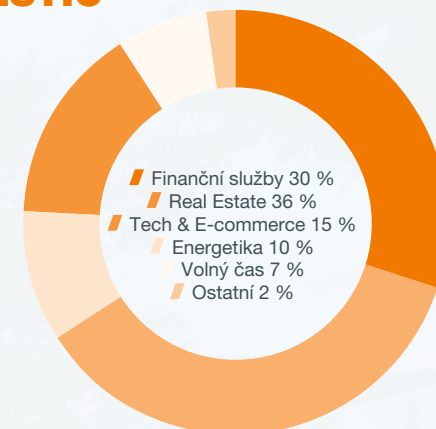
NATLAND V ČÍSLECH

AKTIVA	
3 513 milionů korun	2022
3 299 milionů korun	2021
3 154 milionů korun	2020

VLASTNÍ KAPITÁL	
1 969 milionů korun	2022
1 942 milionů korun	2021
1 806 milionů korun	2020

VÝNOSY	
281 milionů korun	2022
539 milionů korun	2021
484 milionů korun	2020

OBOROVÁ DIVERZIFIKACE REÁLNÉ HODNOTY INVESTIC



REÁLNÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ

2 147 milionů korun
2020

2 306 milionů korun
2022



KARA

BELLO



gauss algorithmic

ECFS Credit Fund

ENERGO
PŘÍBRAM



CLEVER^o MAPS

NATLAND
INVESTIČNÍ FOND
SICAV

CLEVER^o FARM

Investiční skupina Natland

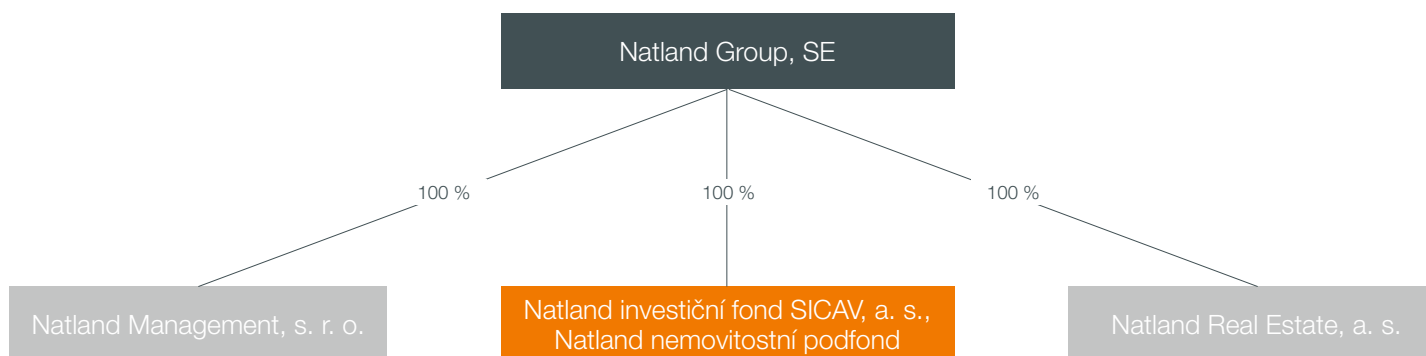
- // Investiční skupinu Natland založil v roce 2002 Tomáš Raška. Nyní má tři další partnery.
- // Působíme primárně na trzích ČR a SR.
- // Investujeme kapitál převážně do středně velkých firem, strategicky se zaměřujeme na oblast energetiky a nemovitostí (rezidenčních a multifunkčních).
- // Spravujeme majetek vlastní, svých akcionářů a kvalifikovaných investorů prostřednictvím specializovaných investičních fondů.
- // Jsme expert na krizový management firem, které se nacházejí ve složité situaci.
- // Projekty aktivně řídíme, stanovujeme strategii rozvoje, zvyšujeme efektivitu, podporujeme je v managementu a řízení.
- // Našimi investicemi projekty či firmy připravujeme na budoucnost, když v nich vidíme potenciál, chceme je dál rozvíjet.
- // Investujeme také do perspektivních a výnosově zajímavých nemovitostních projektů.
- // Do podniků, které se stanou součástí našeho portfolia, přinášíme kvalitní finanční řízení, správu a vytížení aktiva, což v důsledku znamená vyšší tržní zhodnocení.
- // V prvotní fázi financujeme z vlastních zdrojů, až po stabilizaci přichází varianta financování například bankou.
- // Do developerských projektů investujeme prostřednictvím Natland investiční fond SICAV, a. s. a jeho podfondu Natland nemovitostní.
- // Výstavbu developerských projektů skupiny realizuje společnost Natland Real Estate, a. s.
- // Na služby jako litigační financování či správu pohledávkových portfolií a individuálních věřitelských pozic se zaměřuje FFTP.
- // Některé majetkové účasti ze skupiny mají prověrky NBÚ, regulatorně na ně dohlíží ČNB.
- // Dva investiční instrumenty jsou obchodovány na pražské burze.
- // Spolupracujeme s renomovanými partnery – externí audit provádí TPA, externí valuace PwC.
- // Vykazování dle účetních standardů IFRS.



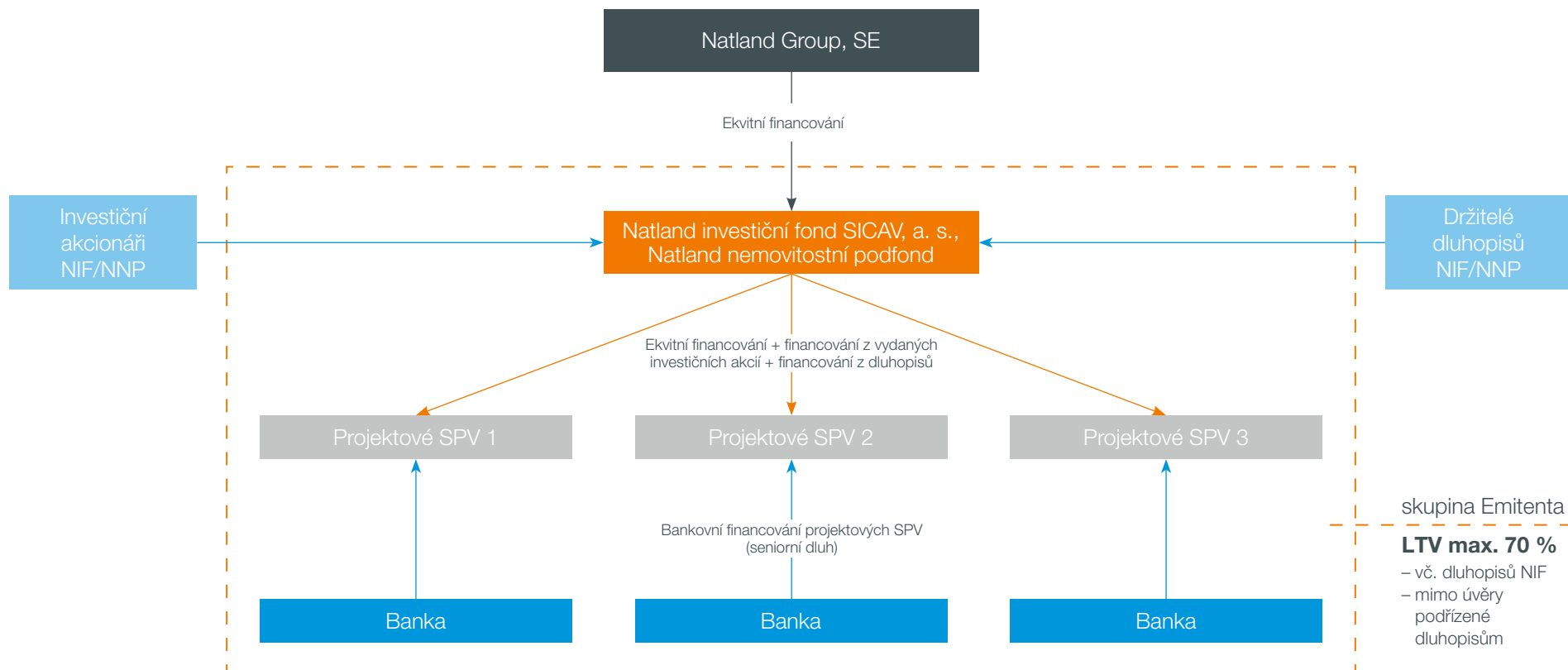
NIF/NNP

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

- /// NIF je zaměřený na investice do rezidenčních nemovitostí (developerských projektů)
- /// Fond je plně obhospodařován správcem AVANT investiční společnost, a. s., depozitářem fondu je Česká spořitelna, a. s., fond je dozorován ČNB
- /// Aktiva fondu k 31. 12. 2023: 1 088 mil. Kč / vlastní kapitál k 31. 12. 2023: 642,1 mil. Kč
- /// Prioritní investiční akcie jsou kotované na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Akcionáři mají tak možnost své akcie prodat buď prostřednictvím burzy, nebo prostřednictvím odkupu prioritních investičních akcií ze strany fondu na základě žádosti akcionáře.
- /// Za posledních 5 let nebyly vyplaceny žádné dividendy
- /// Od založení fondu bylo vybudováno více než 1 000 bytů a proinvestováno 3 566 mil. Kč.
- /// Stěžejní projekty jsou plánovány v nákladu 4 198 mil. Kč.
- /// Fond je pravidelně auditován renomovaným auditorem TPA audit a. s.



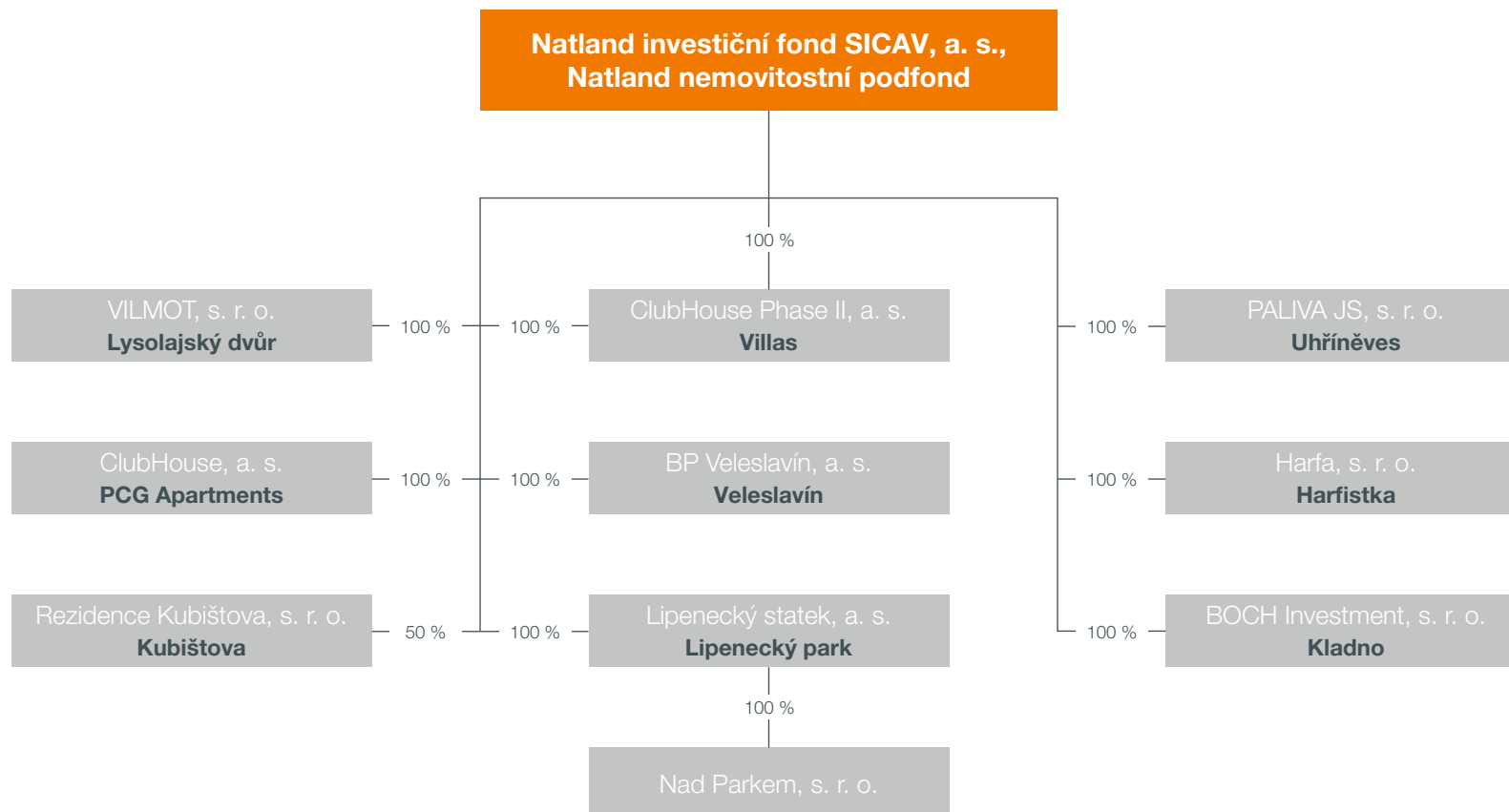
Struktura financování NIF/NNP



■ NIF/NNP bude nabývat realitní projekty se schváleným územním plánem. Kupní cena za projekty stanovená znaleckým posudkem je hrazena z vlastních prostředků NIF/NNP a vydaných dluhopisů

■ Celkové zadlužení NIF/NNP a jeho dceřiných společností nesmí překročit 70 % hodnoty nemovitostí

Aktuální struktura NIF/NNP



Realizované projekty



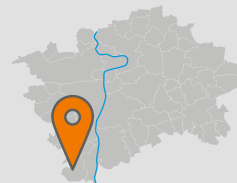
Rezidence Harfistka

Moderní polyfunkční bytový dům v centru města nabízí skvělé byty, ale i atraktivní ateliéry a komerční prostory.

Skladba projektu je ideální pro všechny věkové kategorie a skupiny obyvatel. Rodiny s dětmi, mladé páry, zaměstnaní podnikatelé, ale i aktivní senioři ocení skvělé byty různých velikostí v místě, ze kterého se všichni pohodlně a bez automobilu dostanou nejen do obchodu, nákupního centra nebo na polikliniku, ale i do školy nebo do divadla.

Projekt tvoří celkem 169 jednotek, a to 82 nových bytů 2+kk až 4+kk a 87 ubytovacích jednotek a studií 1+kk až 2+kk, garážová stání a sklepy ve dvou podzemních podlažích.

Projekt byl zkolaudován v srpnu 2022.



Prague City Golf Apartments

Ojedinelé investiční apartmány vyrostly přímo u golfového hřiště Prague City Golf. Majitelé mohou nemovitost využívat pro vlastní rekreaci nebo krátkodobý pronájem s plným servisem zajištěným recepcí.

Projekt zahrnuje 33 nových apartmánů, podzemní garážová stání a sklepy, novou golfovou klubovnu s restaurací.

Projekt byl zkolaudován v lednu roku 2023.



Realizované projekty



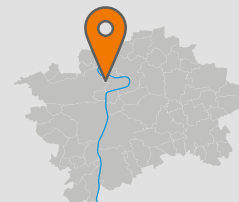
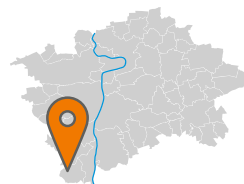
Lipenecký park

Středně velký polyfunkční projekt v překrásném přírodním prostředí Prahy – Lipenců nabízí ve své první fázi atraktivní nové byty a komfortní řadové rodinné domky uprostřed zeleně a všech sportovních možností, které tato lokalita nabízí.

Projekt zahrnuje 43 nových bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk, 19 řadových rodinných domů ve čtyřech blocích a 50 parkovacích stání.

Lipenecký park vyrostl vedle golfového hřiště Prague City Golf.

Bytový dům byl zkolaudován v létě 2020, rodinné domy postupně v letech 2020 a 2021.



Bubeneč Gardens

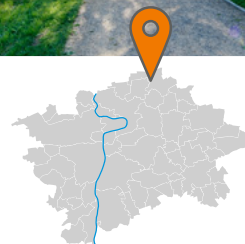
Uprostřed nejprestižnější lokality v Praze vyrostl nejen architekturou unikátní rezidenční projekt pro ty nejnáročnější klienty. Ve zcela atypické luxusní vile vznikly byty velkoryse navržené jako otevřené bytové plochy se zimmními zahradami a překrásnými výhledy.

10 luxusních bytů od 1+kk po 5+kk o velikosti 64 až 250 m².

V podzemních podlažích jsou garážová stání a sklepy.

Projekt byl zkolaudován v prosinci 2020.

Realizované projekty



Čakovický park

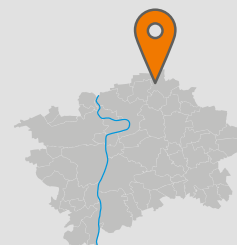
Bezesporu jeden z největších pražských developerských projektů svého druhu. Atraktivitu bytového komplexu Čakovického parku, který získal celkem třikrát cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku, vytváří mimo jiné sousedství zámeckého parku, které představuje bydlení v klidném prostředí uprostřed zeleně, přesto na dosah veškeré infrastruktury.

13 bytových domů, cca 900 bytů.

65 000 m² pozemků, 55 000 m² prodejní plochy bytů, kompletní infrastruktura včetně vlastní příjezdové komunikace.

5 nebytových jednotek, 1 školka, 2 restaurace, kavárna s hernou pro děti, 3 dětská hřiště, volnočasové aktivity.

Poslední dům v projektu byl zkolaudován v lednu 2020.



Sedmíkráska

Sedmíkráska vznikla jako pomyslná tečka za mimořádně úspěšným Čakovickým parkem a bezproblémově se napojila na zavedenou infrastrukturu předchozího projektu.

Projekt zahrnuje 24 nových bytů o dispozicích 2+kk až 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy.

V těsné blízkosti Sedmíkrásky je konečná zastávka autobusové linky č. 136 (10 minut na stanici metra Letňany).

Projekt byl zkolaudován v prosinci 2020.



Aktivní projekty



Lysolažský dvůr

Komorní víceúčelový bytový soubor, který má ambici zásadně proměnit samotný střed malebné obce Lysolaje, vyrůstá na severozápadě Prahy u chráněného přírodního parku Šáreckého údolí

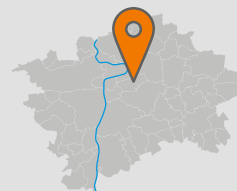
Na místě bývalého dvora (ve vnitrobloku) vznikne přístupný park, jehož středem bude meandrovat otevřené koryto Lysolažského potoka. Nedílnou součástí bude i dětské hřiště, které podpoří novou přívětivou a relaxační atmosféru centra obce.

Projekt tvoří 43 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy, komerční prostor.

Plánované dokončení na jaře 2025.



Připravované projekty



Na Viktorce

Komorní rezidenční projekt se skvělým umístěním téměř v centru Prahy představuje 8 bytových jednotek v moderním, architektonicky zcela výjimečném domě nedaleko malebných Židovských pecí, ale i divadel, klubů a skvělých restaurací rychle se rozvíjejícího, ale stále romantického Žižkova.

Projekt tvoří 8 bytů od dispozicích 1+kk až 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy.

Vydané SP.

Villas

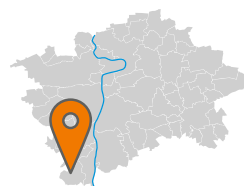
Středně velký bytový projekt navazující svou koncepcí jak na úspěšný Lipenecký park, tak na následné Prague City Golf Apartments. Je součástí dlouhodobého a mnohem širšího záměru, který investiční skupina Natland v oblasti v oblasti Prahy - Lipenců realizuje a rozvíjí.

Projekt tvoří 43 bytů od 1+kk po 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy, 2 rodinné dvojdomy po cca 160 m².

Je vydáno územní rozhodnutí i stavební povolení, v současné době pracujeme na dokumentaci pro projednání úpravy projektu.

Plánovaný termín vydání ÚR březen 2025.

Plánovaný termín vydání SP říjen 2025.



Připravované projekty



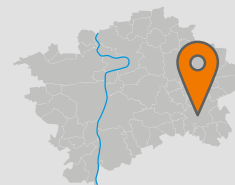
Veleslavín

Velkoryse řešený moderní bytový projekt s ambicí zrealizovat jednu z nejzelenějších budov městské části Prahy 6.

Projekt tvoří 88 bytů od 1+kk po 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy, přízemí je určeno pro komerční prostory.

S městskou částí projednána studie, dokončujeme projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení.

Plánovaný termín vydání ÚR říjen 2024.
Plánovaný termín vydání SP červen 2025.



Uhřetěves

Moderní bytový projekt startovacího i rodinného bydlení v okrajové části Prahy s výbornou dopravní dostupností.

86 bytů od 1+kk po 4+kk, podzemní garážová stání a sklepy, v části přízemí komerční prostory.

S městskou částí projednána studie, pracujeme na projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí.

Plánovaný termín vydání ÚR září 2024.
Plánovaný termín vydání SP březen 2025.



Připravované projekty

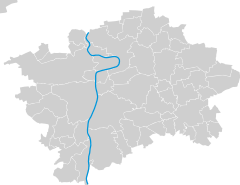


Kladno

Na pozemcích o celkové rozloze přes 50 000 m² v blízkosti hlavního nádraží v Kladně vznikne nová městská čtvrť s více než 620 bytovými jednotkami, jejíž součástí bude nejen náměstí, restaurace, obchody a služby, ale i mateřská škola a centrum bydlení pro seniory.

Dokumentace ve stupni stavebního povolení je v tuto chvíli projednávána s dotčenými orgány.

Plánovaný termín vydání ÚR a SP pro 1. etapu a komplet infrastrukturu prosinec 2024.



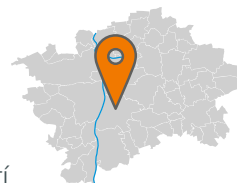
Kubištova

Moderní bytový dům v srdci atraktivní části Prahy 4 s vynikající dopravní dostupností a ambicí oživit širší území, doplnit stávající zástavbu a pozvednout současný stav širšího území.

Projekt tvoří 55 bytů od 1+kk po 4+kk, 1 nebytový prostor, podzemní garážová stání a sklepy.

Dokumentace pro stavební povolení je zpracována, probíhá její projednávání s dotčenými orgány státní správy a správci infrastruktury.

**Plánovaný termín vydání ÚR červenec 2024.
Plánovaný termín vydání SP červen 2025.**



Háje

Velkorysý, moderní polyfunkční projekt lokálního centra, který přináší kompletní oživení veřejného prostoru s náměstím, parkem, množstvím obchodů a služeb.

Projekt tvoří 400 bytů a 9 600 m² komerčních ploch, v nichž bude hypermarket a 16 obchodních prostor, rozsáhlé parkovací plochy pro rezidenty i návštěvníky a komunitní centrum.

S účastníky řízení projednáváme studii, pracujeme na projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí a stavební povolení.

Plánovaný termín vydání ÚR pro 1. etapu prosinec 2025.



Termsheet emise

Emitent	Natland investiční fond SICA V, a. s.,
Skupina	Emitent a dceřiné společnosti spadající do podfondu „Natland nemovitostní podfond“ (dále „Podfond“) vytvořený Emitentem
Objem emise, měna	300 000 000 Kč; s možností navýšení maximálně o dalších 300 000 000 Kč po vzájemné dohodě s Manažerem emise a při plnění finančních a ostatních kovenantů
Výtěžek emise	Částečné refinancování emise NATLAND R. 5,47/24, financování residenčních developerských projektů Skupiny, úhrada nákladů emise
Nominální hodnota	10 000 Kč
Kupon	7,75 % p. a.
Tenor	5 let
Datum emise	21. 5. 2024
Vyplácení kuponu	ročně
Status	juniorní, zajištěný
Zajištění	Zástava zakladatelských a výkonnostních akcií Emitenta
Finanční kovenant	LTV max 70%, přičemž: L = Závazky Skupiny, kam spadají zejm. úročené závazky (vyjma těch podřízených dluhopisům), závazky za dodavatele, daňové závazky apod. Závazky za klienty (budoucími kupujícími nemovitostí) z titulu poskytnutých záloh se „L“ nezapočítávají V = tržní hodnoty nemovitostí na základě posudku znalce, stanovenou v souladu s obecně uznávanými principy a postupy pro oceňování nemovitostí, přičemž pouze projekty se stavebním povolením budou oceňovány residuální metodou. Posudek znalce použitý pro účely testování bude připraven k datu testování. Do „V“ se nezapočítávají zálohy přijaté od klientů (budoucích kupujících) LTV bude kontrolován na půlroční bázi vždy k 30. 6. a 31.12. Management Emitenta/Skupiny vydá potvrzení o plnění kovenantů nejpozději k 30. 9. daného roku resp. k 30. 4. roku následujícího. První testování k bude provedeno k 30. 4. 2024
Ostatní závazky	Standardní ustanovení pro Emitenta a Skupinu, včetně: 1) Financování od akcionářů Emitenta podřízené dluhopisům 2) Zadlužování na úrovni Emitenta jen prostřednictvím financování, které je podřízeno emisi dluhopisů, nebo financování, které je na stejné úrovni s emisí dluhopisů při dodržení LTV a má splatnost za splatností této emise dluhopisů 3) Zákaz distribuce, pokud LTV výše než 60 % nebo by v důsledku distribuce tuto výši překročilo 4) Zákaz poskytování ručení, zákaz zřizování zajištění (nevztahuje se na zajištění zřízené ve prospěch věřitelů financujících developerské projekty v rámci projektových společností Skupiny) 5) Poskytování zápůjček mimo Skupinu povoleno pokud LTV nepřekračuje 60 % a zároveň pokud objem jistiny všech zápůjček nepřesahuje 300 mil Kč. Zápůjčky poskytnuté členy Skupiny mohou být určeny pouze do nemovitostních aktiv, které mají být v budoucnu vloženy do Podfondu 6) Transakce s propojenými osobami (tj. v rámci širší skupiny Natland) na arm's length bázi 7) Nakládání s majetkem – viz níže 8) Omezení přeměn
Nakládání s majetkem	Emitent do 15 dnů po každém nakládání s majetkem Skupiny (míněno divestice a akvizice, definice bude upřesněna v Emisní podmínkách) kdy hodnota transakce přesáhne 50 000 000 Kč, Emitent oznámí, že došlo k takové transakci, přičemž: – v případě divestic majetkových účastí nebo nemovitostí Emitent depozitáři a Administrátorovi Emise osvědčí, že v důsledku takového jednání ukazatel LTV nepřekročí hodnotu 70 %. Při každé divestici nechá Emitent vypracovat znalecký posudek od renomovaného znalce v oblasti nemovitostí, prokazující, že obdržené protiplnění není nižší než 95 % hodnoty stanovené znaleckým posudkem; – v případě akvizic majetkových účastí nebo nemovitostí Emitent depozitáři a Administrátorovi Emise osvědčí, že v důsledku takového jednání ukazatel LTV nepřekročí hodnotu 70 %. Za tímto účelem nechá vypracovat znalecký posudek od renomovaného znalce v oblasti nemovitostí, přičemž do výpočtu LTV bude vstupovat nižší z následujících hodnot: (A) výše úplaty za nabývaný majetek (B) hodnota uvedená ve znaleckém posudku
Call opce Emitenta	Od 1. výročí emise možnost úplného nebo částečného splacení emise s oznámením 40 dnů předem a prémie ve výši 1/60 ročního kupónu za každý měsíc předčasného splacení. Prémie nebude aplikována od 4. výročí data emise
Put opce	Možnost požadovat předčasné splacení investory do dluhopisů za cenu 101 %, pokud současní ultimátní akcionáři přestanou ovládat 50 % a více hlasovacích práv Emitenta. Doba trvání nabídky na 30 dnů s následnou realizací odkupu do 30 dní

Disclaimer

Předmětné sdělení nepředstavuje osobní investiční poradenství ani investiční doporučení, která by zohledňovala individuální situaci investora, zejména ve smyslu jeho odborných znalostí a zkušeností v oblasti investic, či dokonce jeho finanční situaci, investiční cíle nebo vztah k riziku. Předmětné sdělení slouží pouze pro informační účely a není návrhem na uzavření smlouvy. Investor nese kreditní riziko Emitenta a Ručitele. Další informace o rizicích jsou dostupné v prospektu dluhopisu NATLAND IF 7,75/29 (dále jen „Dluhopis“ a „Prospekt“) a v informačních dokumentech týkajících se investičních služeb Manažera J&T BANKA, a. s.

Dříve, než se rozhodnete investovat, detailně se seznámte s příslušným Prospektem a jeho emisními podmínkami. Případná investice do Dluhopisů musí být učiněna výlučně na základě Prospektu schváleného Českou národní bankou, který je ke stažení na webu Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>. Dále se seznámte s legislativními podmínkami investice, devizovými omezeními a daňovými důsledky investice. Případné zdanění závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. Jakákoliv informace o očekávaném finančním vývoji obsažená v tomto dokumentu je založena na subjektivních odhadech, předpokladech a na skutečnostech, které ještě nenastaly. Takové odhady a předpoklady jsou založeny na názorech a analýzách, které mohou nebo nemusí být správné, proto Emitent ani Manažer nečiní žádná ujištění ani nepřebírají žádnou odpovědnost za to, že odhadovaných a předpokládaných výsledků bude skutečně dosaženo.

Tento dokument může obsahovat informace, které jsou důvěrné a které tvoří obchodní tajemství Emitenta, nebo Manažera. Tento dokument je určen výhradně osobám, kterým jej Manažer nebo Emitent předal. Žádná část tohoto dokumentu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Emitenta nebo Manažera předána nebo zpřístupněna jakékoliv třetí osobě. Příjemce se převzetím tohoto dokumentu zavazuje, že žádnou část tohoto dokumentu nebude reprodukovat, publikovat nebo ji předávat třetím osobám a že se všemi informacemi obsaženými v tomto dokumentu bude nakládat jako s důvěrnými a tvořícími obchodní tajemství Emitenta nebo Manažera. Případným zájemcům o tuto investiční příležitost není dovoleno přímo či nepřímo kontaktovat žádné osoby spřízněné s Emitentem. Za spřízněné strany se tímto považují zaměstnanci, společníci, zákazníci a dodavatelé Emitenta a všichni, kteří by mohli mít vliv na průběh Emise. Veškeré informace použité při tvorbě nebo obsažené v textu tohoto dokumentu pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Emitent považuje za důvěryhodné a věnoval obsahu veškerou péči. Osoby, do jejichž držení se předmětné sdělení nebo Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoliv dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Tento dokument byl připraven společností Natland investiční fond SICAV a.s. ve spolupráci s J&T BANKA, a. s.