

výroční zpráva **2021**



NATLAND
INVESTIČNÍ SKUPINA

obsah

úvodní slovo	4	září	49
leden	7	David Manych v magazínu Forbes	50
Kdo je Natland	8	Příbramská budoucnost moderního dodavatele energií ...	52
únor	11	One Team, One Dream	53
Nový začátek pro Karu	12	říjen	55
Zbraslavský golf se rozrůstá	14	Vítězové soutěže návrhů na dostavbu	
Životaschopnost nové struktury	15	nejvyšší budovy v Česku	56
březen	17	Nový majitel bratislavského Vlčieho hrdla	58
Karel Týc u kulatého stolu Tvize	18	Větší flexibilita s vlastní dceřinkou	59
Development v číslech	19	listopad	61
duben	21	Rozhovor s Tomášem Raškou	62
Oranžovou krásku čeká další modernizace	22	prosinec	67
Výnosové nemovitosti	23	Magický kvadrant pro lokační analýzu Clever Maps	68
Pomáháme a podporujeme	24	Litigační financování v otázkách a odpovědích	69
květen	27	VÝSLEDKY	70
Nová tranše dluhopisů	28	Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny	
Tečka za Lipeneckým parkem	29	zodpovědného za finance	72
Nový hráč mezi fondy	30	Výsledky v číslech a grafech	74
Fondy z portfolia Natlandu	31	Struktura portfolia	76
červen	33	Executive summary úvěrového portfolia	77
Nová cesta pro módní skupinu	34	Kapitálové vs. úvěrové financování	78
Fond Natlandu drží aktiva za víc než miliardu	36	Struktura přijatého financování,	
Péče o budoucnost planety a jejích zdrojů		asset-liability management	79
je založena na datech	37	Hlavní události související s financováním skupiny	81
červenec	39	PRÁVNÍ ČÁST	82
Gauss šetří lidskou práci a vítězí		Akcionářská struktura	84
nad Google překladačem	40	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	86
Na dosah golfu roste unikátní rezidenční projekt	41	KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY	96
srpen	43	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	138
Cognito se osamostatnilo	44		
Venture investice	45		
Návrat obnovené golfové tour	46		
Online monitoring ECFS	47		



Vážení čtenáři, obchodní partneři, klienti a přátelé,

máme za sebou rok takzvaný druhý. Možná se ptáte hned na úvod, jak to myslím, ale jsem přesvědčen, že z mnoha důvodů budeme období let začátku 21. století počítat na čas před covidem a čas po covidu. Minimálně je budeme brát jako dva roky, kdy se nejistota, nemožnost predikovat, fungovat na principech, na něž jsme byli léta zvyklí, stala běžnou a každodenní součástí našich rozhodování ve firmách i soukromí. Cesty, které jsme ušli za ty dva roky bezprecedentních změn v našich životech, v businessu a podnikání, plánech a strategiích, byly křivolaké a často měnily směr.

Rok 2021 jsme prožili nejen pod tíhou setrvačnosti, kterou dokážou mít nejrůznější zavedená regulační opatření. My jako investoři takovou situaci známe, jednou zavedená regulace trvá často navěky, protože i po odeznění příčin již není síly, která by ji dokázala odvolat.

Ekonomové varovali, že stín světových lockdownů bude dlouhý, a to ještě nepočítali s následným rozhořením válečného konfliktu, kvůli kterému nás čekají další výzvy, zásahy a dopady, které naše konání výrazně ovlivní do budoucna. Predikovali, že cenou za státní plošné podpory - a to měla navíc Česká republika jedny z nejvíce plošných na světě - budou rostoucí ceny a inflace následovaná růstem úrokové míry, což je hlavní „tachometr“ investora pro rozhodování. Zároveň Česko zůstalo jednou z mála evropských zemí, které se ani v roce 2021 nevrátil hospodářský výkon na předcovidovou úroveň.

Jsem rád, že vám na následujících stránkách mohu představit rok 2021, jak jsme jej prožili v investiční skupině Natland, jaké cesty, jejichž motiv se objevuje v celé naší výroční zprávě, jsme ušli a prošlapali. Novou cestu nastoupila společnost Digital People, pod níž jsme zkonsolidovali e-shopy a značky ZOOTO, Bibloo, Urban Store a Different, abychom pro ni následně vybrali strategického investora, který umožní další rozvoj investice v segmentu e-commerce a fashion, postaví jej na silném brandu a výjimečných konkurenčních výhodách online platformy v kombinaci s retailovou, jednou z nejhustších sítí takzvaných výdejen radosti. Cesta průmyslovo-kancelářského areálu v Bratislavě Vlčie hrdlo Business Park po necelých dvou letech v portfoliu Natlandu skončila, aby začala další s developerskou skupinou Contera, která se stala novým majitelem. Naším cílem pro další roky je držet se strategie a cesty aktivních komplementárních investic v klíčových segmentech, které již rozvíjíme.

Dobré výsledky vykazují dále start-upy pod hlavičkou Natland Ventures, kde je skupina plně zainvestována. Společnosti Clever Farm, Clever Maps i Gauss Algoritmics ověřily správnost svých řešení v praxi a v příštím roce budou otvírat nová investiční kola za účelem financování větší expanze produktu do zahraničí. V oblasti real estate dál rozvíjíme development, nad nímž máme přímou kontrolu, vidíme a monitorujeme prostor pro příležitosti nejen v hlavním městě, které se objevují na trhu v souvislosti se současnou a budoucí situací. Zároveň umožňujeme co-investorům ve fondech dál zhodnocovat svůj volný kapitál.

Věřím, že pro vás informace o skupině Natland a jejím roku 2021 budou zajímavé a přínosné. Děkujeme za spolupráci a těšíme se na další!

Tomáš Raška,
zakladatel investiční skupiny Natland



leden



Kdo je Natland

Natland je investiční skupina a developer rezidenčních a polyfunkčních nemovitostí. Je aktivním investorem do středně velkých firem s kvalitním produktem, značkou či inovativní myšlenkou, a výnosových nemovitostí. Poskytuje specializované finanční služby jako litigační, bridgeové či tollingové financování, výkup pohledávek. Společnostem v potížích pomáhá jako expert na jejich krizový management. Lidem, kteří mají volný kapitál a chtějí zhodnotit své finance, přináší příležitost co-investovat a podílet se na nemovitostních, energetických či finančních projektech skupiny.



2002

rok založení skupiny



800

zaměstnanců

54 000

zákazníků obsluhovaných
prostřednictvím majetkových účastí
skupiny Natland

6 109

milionů
korun

celková hodnota aktiv společností, v nichž má Natland významný vliv

2 331

milionů
korun

celkový obrát společností, v nichž má Natland významný vliv

3 027

milionů
korun

celková hodnota majetkových účastí skupiny Natland

155

milionů
korun

čistý zisk skupiny Natland

(pozn.: jde o data za rok 2021)



únor



Společnost Klika Gas z Klika-BP rozjela nosnou zakázku pro jadernou elektrárnu Dukovany.

Více na straně 15

Hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň v podcastu Liberálního institutu Co je slyšet a co není slyšet vysvětloval makroekonomické důsledky pandemie koronaviru.

Více na: <https://libinst.cz/1-ekonomie-koronaviru-s-petrem-bartonem/>



Zbraslavské hřiště Prague City Golf otevřelo novou sezónu včetně tréninkových ploch.

Více na str 14



Investiční skupina Natland a podnikatel Zdeněk Rinth oznámili, že se spojí, aby se pokusili zachránit společnost Kara Trutnov a dále ji rozvíjeli.

Více na straně 12

Zakladatel Natlandu Tomáš Raška hovořil v rozhovoru na webu MladýPodnikatel.cz o tom, jak vznikají krize ve firmách a jak jim předejít.

Více na: https://www.youtube.com/watch?v=5L_AU5InsTk



Nový začátek pro Karu

Příběh kožesnické firmy s více než sedmdesátiletou historií, která se ocitla v úpadku, znovu začal psát její bývalý šéf, podnikatel Zdeněk Rinth, který oslovil skupinu Natland, aby se společně firmu Kara Trutnov pokusili zachránit. Složitou situaci začali řešit dohromady. Jako první bylo nutné zajistit fungování podniku, aby bylo možné dosáhnout hodnoty pro věřitele, Natland pomáhal jako expert na finanční restrukturalizace a také s řízením procesu úpadku a právními kroky. Znovu řídit ji pak začal Zdeněk Rinth, který původně do Kary nastoupil v roce 1973 jako dělník a postupem času se posunul až do pozice zástupce ředitele, aby se později stal majitelem. V roce 2018 firmu prodal a nebylo tajemstvím, že si chtěl

v klidu užít důchod. Nový majitel, skupina C2H, ji však dostal do výrazných problémů. Na to se sedmdesátiletý podnikatel nemohl dívat, proto se rozhodl ke vstupu do trutnovské firmy, psala tehdy média.

„Bez Natlandu bych do toho asi nešel. Mají nejen velké právní zkušenosti, ale také umí řešit vše, co se týká insolvencí a podobně. Sám bych to nezvládl řešit. Potřeboval jsem nějakého parťáka a byly jen dvě možnosti. Buď do toho jít s Natlandem nebo do toho nejít. Po těch měsících si uvědomuji, že by toho parťáka bylo potřeba ještě daleko víc, než jsem si myslel. Bez schopnosti těch lidí by to nebylo možné. O insolvence jsem se nikdy nezajímal, protože jsem to



nikdy nepotřeboval,“ uvedl Zdeněk Rinth v rozhovoru pro portál Drbna.cz.

Během roku 2021 došlo k mnoha krokům směrem k záchraně trutnovského podniku. Zachovat jeho fungování i samotnou značku bylo a je výhodnější, než firmu zavřít a ukončit konkurzem, pro dodavatele, zákazníky i věřitele. Soud nakonec pověřil skupinu Natland jako největšího zajištěného věřitele, aby připravila reorganizační plán pro Karu, jejímž výsledkem mělo být zachování chodu společnosti Kara. Na uspokojení věřitelů má připadnout o takřka 30 procent vyšší částka, než by získali, když by Kara skončila v konkurzu. Natland se kromě toho zavázal v rámci svých CSR aktivit, že hodlá financovat postup a uplatňování škod vůči některým ovládacím osobám a osobám s vlivem z bývalého managementu skupiny C2H, které jsou zodpovědné za situaci úpadku, a výtěžek získají nezajištění věřitelé společnosti Kara.

V listopadu pak insolvenční soud v Hradci Králové reorganizační plán poté, co jej odsouhlasila drtivá většina věřitelů Kary, schválil. Splněny byly všechny podmínky pro schválení, protože plán je v souladu s insolvenčním zákonem, mimo jiné i proto, že zajišťuje věřitelům vyšší míru uspokojení jejich pohledávek než případný konkurs.

Zásadními reorganizačními opatřeními jsou změna kapitálové struktury, posílení jejího kapitálu za účelem uspokojení nezajištěných věřitelů a poskytnutí provozního financování. Společnost Kara i nadále řídí Zdeněk Rinth, pod jehož vedením zažil podnik nejlepší období před tím, než jej začala vlastnit společnost C2H a jehož osoba je důležitou zárukou pokračování dobrých vztahů společnosti Kara s jejími obchodními partnery.

KARA®

Zbraslavský golf se rozrůstá

Po zeleném nízko střiženém trávníku pražského golfového areálu na Zbraslavi se v loňském roce, který znovu zasáhla pandemická vlna covidu, prošlo více než 20 tisíc hráčů. Nešlo jen o jednotlivé hry, ale i o významné turnaje, kterých se na 18jamkovém hřišti Prague City Golf odehrálo přes osmdesát, ať už šlo o Mistrovství České republiky středoškolských družstev či PGA Senior Tour, ale i o obnovenou Natland Golf Tour by Apogeo.

Loňský rok znamenal pro zbraslavské hřiště začátek nových časů, zahájeny byly úpravy, které pro hráče budou významným benefitem do dalších let – nová bude klubovna s restaurací, nový bude tréninkový areál, prostory akademie a přibude pět nových jamek, což hráčům umožní větší variabilitu. Zároveň se v blízkosti nově budované klubovny začaly stavět také nové apartmány pro nadšené golfisty i negolfisty, o nichž se dočtete na následujících stránkách.

Jamky organicky zapadnou do původního designu hřiště, který byl inspirován skotskými a irskými linkovými hřišti. K projektu redesignu a dostavby hřiště PCG byl přizván český golfový architekt, člen Evropské komory golfových architektů (EIGCA), Jakub Červenka. „Místo, kde jsou nyní budovány tři jamky, území mezi stávajícími jamkami 5 a 6 a Lipanským potokem má své specifické podmínky. Potok, který v minulém roce prošel celkovou revitalizací, má své ochranné pásmo s limitujícími možnostmi terénních prací a také výrazné meandry, se kterým nové jamky dobře komunikují,“ říká Jakub Červenka, kde vznikají tři jamky.



Úspěchem Prague City Golf je také skutečnost, že člen klubu PCG a reprezentant Ondřej Lieser se opět probojoval na letní olympijské hry do japonského Tokia. I v loňské sezóně se pak na zbraslavském hřišti odehrálo mistrovství republiky v puttování, které je určeno pro golfisty i negolfisty.



Životaschopnost nové struktury

Přeměna společnosti Klika-BP na holdingovou strukturu proběhla úspěšně v předchozím roce a v roce 2021 prokázaly všechny nové dcery svoji životaschopnost a potenciál v nových podmínkách. Bylo to velmi náročné období, v němž se v plné míře projevila zátěž spojená s dokončením prací na organizačním zajištění provedené proměny na holdingovou strukturu. Vše se přitom zvládlo v enormně krátké době prvního pololetí 2021, přičemž neutrpěla provozní ekonomická výkonnost společnosti. Pro další fungování pak bylo zásadní, že holdingová matka zpracovala a předložila reorganizační plán, jehož funkčnost se ukázala právě v roce 2021.

Firmy byly schopny provozně ustát další vlnu covidu, která negativně, a hlavně nepředvídatelně zasáhla do dalšího hospodaření. V některých případech ovšem došlo k dopadu na dodržování dílčích časových plánů některých zakázek, ale přesto společnosti skupiny dostaly svým závazkům vůči hlavním časovým rámcům svých zakázek. K těm nejvýznamnějším v roce 2021 patří objemově nosná zakázka na dodávku technologie plynového hašení pro jadernou elektrárnu Dukovany, s dokončením které se počítá v roce 2022. Mezi další významné zakázky pak mimo jiné patří logistické parky CTP v Boru, Ostředek, Jihlavě a další, zároveň se podařilo získat nové významné zakázky pro rok 2022.



březen

		22
	11	23
1	12	24
2	13	25
3	14	26
4	15	27
5	16	28
6	17	29
7	18	30
8	19	31
9	20	
10	21	

Start-up Anygence ze skupiny spojil síly se společností Aiolite zaměřenou na zpracování zdravotnických dat. Došlo k vytvoření medicínské skupiny Inferity orientované na pokročilé diagnostické technologie s využitím umělé inteligence.

anygence



Partner Natlandu odpovědný za developerskou část skupiny Karel Týc diskutoval u kulatého stolu Tvize.cz o tématu veřejného prostoru, kvalitě bydlení a udržitelné výstavbě ve městech.

Více na: <https://tvize.cz/watch/stavet-nizke-domy-u-dopravnich-uzlu-neni-udrzitelne-mesta-planuji-nova-uzemi-jako-pred-padesati-lety>

Více viz str. 18

Development má sloužit i budoucím generacím

V diskusi u kulatého stolu Tvize o veřejném prostoru, kvalitě bydlení i udržitelné výstavbě se sešel partner skupiny Natland Karel Týc odpovědný za developerskou část skupiny spolu s ředitelem Crestylu Omarem Koleilatem a majitelem JRD Janem Řežábem. Odpovídali mimo jiné na otázky, co potřebují města k tomu, aby jejich nové čtvrti měly svá přirozená centra, mají přispívat developeři k tomu, aby si majitelé novostaveb rozuměli se starousedlíky a zda je udržitelné stavět nízké domy u dopravních uzlů.

Zkušenosti z dvou let covidu znamenaly nové výzvy i pro trh bydlení a obecně pro využívání a užívání domovů a nemovitostí. I do budoucna zanechá nejspíš stopu v ještě větším důrazu na dobře

vymyšlené bydlení a prostor okolo něj. Skupina Natland v developmentu ctí praktičnost i udržitelnost projektů, usiluje, aby nemovitosti byly nadčasové a sloužily nejen dnešní generaci, ale



i těm příštím. „Developer má několik možností. Buď přijde do lokality, která má určitou úroveň stanovenou veřejnou správou, samosprávou, a té se má přizpůsobit, anebo má sám myšlenku, s kterou chce lokalitu rozvíjet, povznést ji a dál s ní pracovat,“ říká Karel Týc. Udělat projekt spolu s okolím „hezky“ není pouze o penězích, musí to být o snaze, myšlence, využití genia loci, dělat krásu chytře a pokud možno v souladu s přírodou. V projektech Natlandu je zeleň a stromy, které dávají prostředí vlastní klima, zásadní součástí.

Pozemků, které jsou k dispozici, neustále ubývá, a bude složitější hledat a nacházet další, kde se dá projekt realizovat. Území pro výstavbu jsou těžší a komplikovanější, takže i když příležitostí je ve finále dostatek, při realizaci brownfieldů a podobně, jsou složitější.

Do Prahy dojíždějí denně do práce stovky tisíc lidí a je nutné přestavět své vidění budoucnosti. „Není možné, abychom nyní stavěli s tím, že za dvacet let myšlenka té stavby byla špatně, že je nutné začít znovu. Svět se posunul obrovsky v myšlení, létáme na Měsíc, ale územní plány připravujeme jako před mnoha lety, které za deset let už budou zastaralé. Rve mi srdce, když vidím, že stanovujeme regulace na výstavbu jen sedmipatrových budov, nevyužíváme možnosti, snažíme se tak chránit přírodu, ráz krajiny, ale přitom stavíme nikoliv do výšky, ale do šířky, což nám ubírá půdu, ten konečný statek, a přírodu paradoxně neochraňuje,“ zamýšlí se Karel Týc.

Více na: <https://tvize.cz/watch/stavet-nizke-domy-u-dopravnich-uzlu-neni-udrzitelne-mesta-planuji-nova-uzemi-jako-pred-padesati-lety>

Development v číslech

V realitách investuje skupina Natland více než deset let. Naše projekty byly mnohokrát oceněny jako Realitní projekty roku, hodnota aktiv v real estate významně překračuje dvě miliardy korun. Nestavíme jen budovy, chceme vytvářet domovy a utvářet životní styl. Snažíme se přispívat k rozvoji lokality a měnit ji včetně jejího nejbližšího okolí k lepšímu, od prvních čar v plánech domýšlíme každý detail.

105
bytů prodáno

34
zkolaudováno

40
předáno

33
jednotek zahájena
výstavba

254
bytů v přípravě
v různých projektech

6
připravovaných
projektů

3
aktivní
projekty

7
ukončených
projektů



duben

1	11	21
2	12	22
3	13	23
4	14	24
5	15	25
6	16	26
7	17	27
8	18	28
9	19	29
10	20	30

Společnost N Tower a. s., která je největším spoluvlastníkem nejvyšší budovy v Česku, brněnské AZ Tower, dosáhla 100procentní obsazenosti svých kancelářských ploch.

Více na straně 22



Společnost Clever Maps získala cenu start-up měsíce ve střední a východní Evropě od Vestbee, což je největší online platforma pro start-upy v regionu, kterou podporuje globální komunita fondů rizikového kapitálu, korporací, business angels i akceleratorů.



The Sailor, dokumentární film o příběhu svobody námořníka Paula Johnsona, jehož vznik Natland podpořil, měl celosvětovou premiéru na prestižním festivalu Hot docs v Torontu.

Více na str 24

Více na: <https://warengo.com/stories/151534-david-manych-z-natlandu-novy-svet-bude-stale-fungovat-dle-zakona-nabidky-a-poptavky-ale-rust-neni-vsechno>

Oranžovou krásku čeká další modernizace



Nejvyšší budova Česka o výšce 111 metrů, která nabízí plochy o celkové výměře více než 17 tisíc metrů čtverečních, se dostala do portfolia Natlandu již v roce 2020. Společnost N Tower, a. s. se stala největším spoluvlastníkem ploch v budově, což ke konci roku 2021 znamenalo necelých čtyřicet nájemců, přičemž během roku našlo v oranžové elegantní výškové dominantě Brna své sídlo nových dvanáct nájemců.

Již při začlenění budovy do portfolia se skupina Natland zavázala k renovaci a revitalizaci prostor, aby se zvýšila úroveň služeb, což je vždy nutný předpoklad zlepšení ekonomické výkonnosti objektu, který zaostává za svým potenciálem. V roce 2021 tak byla architekty vypracována studie proveditelnosti na stavební dokončení volných prostor v prvním a třetím podlaží.

Ve spolupráci s atelierem architekta Gustava Křivinky, který je autorem návrhu budovy AZ Tower, došlo také k dohodě na vypracování studie na využití moderních LED technologií pro umístění světelných ploch na konstrukci střechy nad 30. podlažím. Pro studenty architektury VUT v Brně byla zadána ideová soutěž na přípravu variant plánů na modernizaci, zlepšení a zkrášlení prostor střechy, vstupu před budovou a foyer, z nichž vzešlo 15 soutěžních návrhů a o vítězi rozhodla porota i široká veřejnost při hlasování na stránkách TVarchitect.com (více se dozvíte na dalších stránkách této VZ)

Atraktivita místa sídla budovy, její samotná popularita a poptávka klientů má za důsledek, že postupně dochází k dalším krokům v modernizaci a inovacím v objektu. V plánu jsou například zelené střechy nad 4. podlažím o ploše zhruba dva tisíce metrů čtverečních, kde bychom kromě zřízení zelené střechy pro ekologičtější fungování chtěli vyprojektovat místo, které by sloužilo jako zeleň pro vlastníky a nájemce v budově včetně možného posezení. Modernizovat je v plánu i technologie vjezdů do garáží či kamerový systém budovy a okolí.



Výnosové nemovitosti

Nemovitosti jsou konzervativní součástí businessu, nejde přitom jen o klasický development rezidencí či polyfunkčních objektů. V portfoliu Natlandu jsou už od roku 2019 také výnosové nemovitosti, jako stabilní a predikovatelná složka výnosů v čase s pozitivním dopadem na celkový profil investičního portfolia. Jde o příležitosti nejen v hlavním městě, ale i v dalších regionech a krajských městech České a Slovenské republiky.

V loňském roce došlo k dohodě o prodeji bratislavského kancelářsko-skladového areálu Vlčie hrdlo Business Park, o němž se dočtete v této výroční zprávě.



N TOWER, a. s.

- /// Kancelářské a komerční plochy v nejvyšší budově ČR
- /// 17 tisíc m²



AREÁL MLADÁ BOLESLAV

- /// Skladový, průmyslový areál v blízkosti závodu Škoda
- /// 41,4 tisíc m²

AREÁL MĚLNÍK

- /// Průmyslový areál s možností rozvoje
- /// 9,6 tisíc m²

Pomáháme a podporujeme

V druhém covidovém roce se ještě markantněji projevilo, jak důležité je pečovat o druhé i o sebe samotné. Jak cenné je zdraví, čas strávený s nejbližšími a starost o ně. Jelikož pomoc potřebným anebo příspěvky na společensky prospěšné aktivity či zajímavé projekty nebyly v Natlandu nikdy jen slova a společenská odpovědnost je od počátku fungování skupiny součástí firemní kultury, vrací skupina část finančních prostředků společnosti, kde žijeme a podnikáme.

Už několik let tak skupina Natland podporuje tyto projekty:

The Sailor

Silný příběh o svobodě a plnění snů, o tenké hranici mezi osobní svobodou a sobeckostí, je dokumentární film The Sailor. V loňském roce si příběh námořníka Paula Johnsona, který život zasvětil absolutní svobodě, je mu přes osmdesát a na souši, s rozbitou lodí, sám, rekapituluje, zda svoboda, kterou si vysnil, za to stála, odbyl světovou premiéru a účastnil se mnoha prestižních festivalů včetně Hot Docs v kanadském Torontu a dalších po celém světě, v Česku se premiéra konala na filmovém festivalu v Jihlavě.



Charity Golf Cup

I letos se investiční skupina Natland jako generální partner účastnila charitativního golfového turnaje, který každoročně již osm let pořádá bývalý hokejový reprezentant Jiří Vykoukal. Pomáhá tak sportovcům, kteří při sportu utrpěli vážná zranění a sportovní náčiní či dresy museli vyměnit například za invalidní vozík. Poslední ročník a také šek v hodnotě 100 tisíc korun byl předán hokejistovi Janu Alinčovi, který je ochrnutý na dolní a částečně na horní polovinu těla.

Ústav nezávislé žurnalistky / Hlídacípes.org

Neziskovou organizaci, která se zabývá poskytováním informací, zpravodajstvím a nezávislou žurnalistikou, podporuje Natland od počátku jeho vzniku. Zakladatel skupiny Tomáš Raška působí také jako člen správní rady ústavu, pod nímž působí i nezávislý server Hlídacípes.org. Ten vydal například publikaci Mapa české justice, již následně díky podpoře Natlandu dostal každý absolvent právního oboru na českých právnických fakultách v akademickém roce 2018/2019.

HlídacíPes^{org}

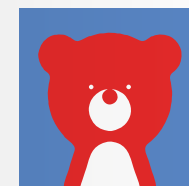


Kryštof Krýzl

Dlouhodobě podporujeme jednoho z nejlepších českých lyžařů, Kryštofa Krýzla, který je také jedním z největších srdcařů a díčů. Loňskou sezónu se snažil dostat do formy po zranění i covidu, aby se připravil na svou čtvrtou olympiádu do Pekingu.

Liberální institut

Už několikrát rok jsme generálním partnerem nejstaršího českého think-tanku, který se od počátku ekonomické transformace stal hybnou silou při prosazování svobodných a moderních pohledů na hospodářství i politiku.



Teribear Run

Také v loňském roce se skupina Natland zapojila do charitativního projektu Nadace Terezy Maxové, který podporuje návrat dětí z dětských domovů do rodinného prostředí a pomáhá maminkám v nouzi. Od roku 2009 rozdělila nadace více než deset milionů korun.

Člověk v tísni

Více než třemi miliony korun Natland podpořil národní vzdělávací program neziskové organizace Člověk v tísni, který už dříve pomohl téměř 1500 dětem. Rodiny, kterým organizace pomáhá, se potýkají s různými problémy – absencí jednoho z rodičů, dluhy, nemocemi, nízkým vzděláním a podobně. Poradci organizace pomáhají například s přechodem nebo udržení se na střední škole, a také dětem s trestní minulostí. V době karantény kvůli koronaviru byla pomoc ještě více žádoucí, neboť se mnoho dětí ocitlo zcela offline.



ROSA

Podpořili jsme neziskovou organizaci specializující se na pomoc ženám a dětem, které se staly oběťmi domácího násilí. Pomohli jsme s celoročním nájmem a energiemi pro azylový dům. Pro děti tým Natlandu přichystal vánoční dárky.

Základní školy a florbalová asociace

Státní lockdowny dopadaly v roce 2020 tvrdě na mnoho lidí, kteří nejsou tradičními příjemci pomoci. V první vlně jsme pomohli vybavit jihočeskou školu výpočetní technikou, aby mohla vyučovat online. V druhé vlně jsme finančně podpořili základní školu a florbalovou akademii v Mladé Boleslavi.



květen

KARA®

Krajský soud povolil reorganizaci společnosti Kara Trutnov pod vedením pana Zdeňka Rintha a za podpory skupiny Natland.

Ekonom Natlandu Petr Bartoň v podcastu Liberálního institutu „Co je slyšet a co není slyšet“ vysvětluje reálný pokles ekonomiky a jaké jsou aspekty dopadů koronavirové pandemie.

Více na <https://libinst.cz/1-ekonomie-koronaviru-s-petrem-bartonem/>

Společnost Natland Bonds
vydala emisi dluhopisů

Více na straně 28

Na trh fondů kvalifikovaných investorů vstoupil nový hráč, ECFS Credit Fund SICAV, a. s., který představuje variantu investování do dlouhodobě rostoucího, zdravě profitabilního finančně stabilizovaného segmentu hotovostních investičních úvěrů, který má být pod dohledem České národní banky.

Více na straně 30

V Lipencích byly
zkolaudovány rodinné
domy, které patří pod
projekt Lipenecký park,
který se nachází v blízkosti
mistrovského hřiště Prague
City Golf.

Více na str. 29



Financování rozvoje i zhodnocení volných prostředků

Investice do dluhopisů nabízí zajímavé zhodnocení volných finančních zdrojů. Zároveň je ve světě rostoucí inflace mnohem důležitější než kdy jindy nenechat volné prostředky bez výnosu. Nabídka dluhopisů, které patří obecně k nejhojněji obchodovaným cenným papírům, se řídí investiční strategií skupiny a Natland jimi financuje výhradně business plány, nad nimiž má plnou kontrolu, ať jde o private equity z oblasti energetiky anebo real estate.



Více na
<https://www.natland.cz/dluhopisy>

Dluhopisy přitom patří ke standardním nástrojům, jejichž prostřednictvím financují firmy svůj rozvoj. Každý za zvažovaných projektů je přitom podroben hloubkovým analýzám, kritérii pro akvizici jsou výnosnost a předpoklad dalších možností rozvoje.

V roce 2021 byl společností Natland Bonds schválen prospekt Českou národní bankou a do prodeje tak šla nová tranše dluhopisů, kterou nabízí společnost Cyrrus.

NATLAND BONDS VII.

splatnost v roce 2026, roční výnos 6,6 %
nominální hodnota 10 tisíc korun

NATLAND BONDS V.

splatnost v roce 2025, roční výnos 6,3 %,
nominální hodnota 10 tisíc korun

Tečka za Lipeneckým parkem

V jedné z nejmalebnějších, nejklidnějších a nejzelenějších okrajových částí Prahy vyrostl rezidenční projekt Lipenecký park, který nabídl domov více než šedesáti domácnostem v bytech i řadových domech. Poslední rodinné domy patřící pod tento projekt získaly kolaudační rozhodnutí a noví majitelé se tak mohou stěhovat.

Bydlení v Lipencích kombinuje harmonickou a přátelskou atmosféru venkova s bohatou infrastrukturou obce. Jde o otevřený rezidenční areál, na který bude navazovat volnočasový přírodní park respektující původní krajinný ráz oblasti. Projekt magistrátu hlavního města Prahy se nechal inspirovat původním návrhem zahradního architekta Ondřeje Fouse, který rozdělil prostor do několika relaxačních zón spojených křivolakými cestičkami a dřevěnými lávkami přes potok.

Komplexní přerod a revitalizace oblasti pomezí Lipenců a Zbraslavi znamená proměny území o rozloze šesti hektarů, kde má být mimo jiné obnoven původní třešňový sad doplněný o mlatové cesty a lavičky k odpočinku. Budoucí součástí záměru je také hřiště pro plážový volejbal, kurty na tenis a badminton, nebo BMX dráha či dráha pro inline bruslaře. Pikniková loučka v bezprostřední blízkosti malebného jezírka uprostřed překrásného volnočasového parku nezapomene na ty, kteří se rozhodli slunná odpoledne strávit na dece s lahví prosecca. Aktivnější jedinci mohou naskočit do koňského sedla, vydat se na některou z cyklostezek nebo se vrhnout rovnou na černošickou horizontálu. Rekonstrukce bývalého dopravního hřiště zase dala vzniknout vyhlášenému radotínskému skateparku.



Nový hráč mezi fondy umožňuje co-investovat

Na trh fondů kvalifikovaných investorů vstoupil nový hráč, který investorům nabízí příležitost podílet se na dobrých výsledcích společnosti EC Financial Services. Fond s názvem ECFS Credit Fund SICAV, a. s. představuje variantu investování do dlouhodobě rostoucího, zdravě profitabilního a finančně stabilizovaného segmentu hotovostních spotřebitelských úvěrů, který je regulovaný a pod dohledem České národní banky. Spotřebitelské úvěry mají v České republice velký potenciál, míra zadluženosti je pod standardem Západní Evropy. Zároveň objem poptávky po úvěrech nekoreluje s ekonomickými turbulencemi včetně pandemie covid.

Fond je určen pro kvalifikované investory, kteří zvažují dlouhodobou investici s výnosem nad 7 % p.a. ve formě PRIA – Prémiových investičních akcií. Investiční strategii fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu.

Podobné relevantní fondy, které by v současné době byly otevřené k investování, se na českém trhu v podstatě nevyskytují. Základ fondového kapitálu ECFS je tvořen investicí ve výši 350 milionů korun ve formě výkonnostních akcií. Tyto prostředky jsou určeny jako rezerva, z níž bude garantována výnosnost investičních akcií třídy PRIA. „Věříme, že ECFS Credit Fund SICAV bude pro investory zajímavý unikátním poměrem mezi garantovaným výnosem a kvalitním zajištěním investice,“ uvedl David Manych, partner investiční skupiny Natland, do níž společnost ECFS patří.

Fond ECFS Credit Fund SICAV, a. s. je spravován lídrem na trhu fondů kvalifikovaných investorů, společností AVANT investiční společnost, a. s. Depozitářem fondu je společnost CYRRUS, a. s.

Fondy z portfolia Natland

Skupina Natland v posledních letech výrazně narostla. Množstvím expozice, majetkových účastí, objemem i počtem projektů. Rozhodla se pro transformaci a vytváří proto fondovou strukturu. Vedle Natland rezidenčního investičního fondu byl založen nový kreditní fond ECFS Credit Fund SICAV, který nebude poslední, zvažuje se například energetický fond. „Celá fondová struktura umožňuje rozumnou diverzifikaci rizika – fondy mají dozor ČNB, obhospodařovány investiční společností, řídí se statutem, memorandum a je zde depozitář,“ vysvětluje David Manych, partner skupiny Natland odpovědný za financování.

Tedy investoři, kteří mají volný kapitál a chtějí zhodnotit své finance, mohou co-investovat prostřednictvím fondů ze skupiny Natland – jde o Natland rezidenční investiční fond a ECFS Credit Fund SICAV a do budoucna i dalších. Společně se pak investuje do reálných projektů, nad nimiž máme plnou kontrolu, a za kterými stojíme. Vkládáme do nich velký díl vlastních finančních prostředků a co-investorům nabízíme zhodnocení podpořené našimi znalostmi a zkušenostmi. Jeden z fondů Natlandu patří svou úhrnnou výnosností podle Institutu strategického investování VŠE mezi TOP 10 realitních fondů kvalifikovaných investorů.

VÝHODY INVESTOVÁNÍ DO FONDŮ



Vždy dostupní

Pro stávající i potenciální investory jsou neustále dostupná data a reporty, stejně tak možnost individuálních schůzek se specialisty investiční společnosti AVANT či naším týmem poradců.



Zkušenosti a analýza

Naše více než desetileté zkušenosti s investicemi do nemovitostních projektů jsou zárukou velmi detailní analýzy každého z projektů před jeho akvizicí.



Majetek pod kontrolou

Peníze jsou investovány do projektů, které vlastní fond prostřednictvím jednotlivých projektových společností a fond má nad nimi absolutní kontrolu.



Dohled regulátora

Fond má sídlo v České republice a podléhá přísné kontrole České národní banky. Správcem fondu je AVANT, investiční společnost, největší správce fondů kvalifikovaných investorů v České republice. Kontrolu nad finančními operacemi provádí depozitář fondu a fond podléhá pravidelnému auditu.



Osvobození od daně z příjmů

Fyzické osoby neodvádějí daň z příjmu, pokud investici drží tři roky.



Flexibilita

Investor může požádat o doplnění vkladu i o výběr investice.

Více na www.natland.cz/investicni-fondy



červen



Specialista na precizní a dlouhodobě udržitelné zemědělství Clever Farm zvítězil v úvodním ročníku soutěže SME EnterPRIZE, kterou pořádala Generali Česká pojišťovna.

Více na str. 37



Magazín Forbes zařadil Janu Sečkářovou, členku představenstva Natland Group, SE mezi 150 vlivných žen Česka.

Forbes

Společnost Company New, která vlastní ZOOT, se spojila s fashion brandy Bibloo a Urban Store, které spadají do skupiny Digital People.

Více na str. 34

1 11

2 12

3 13

4 14

5 15

6 16

7 17

8 18

9 19

10 20

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20



Developerské projekty skupiny Natland se představily na výstavě Udržitelná Praha ve výstavní síni Mánes mezi 150 originálními

projekty a vizemi hlavního města a jeho městských částí.

V pražském golfovém areálu Prague City Golf patří do portfolia skupiny Natland se odehrál první z turnajů obnovené Natland Golf Tour presented by Apogeo.

Natland rezidenční investiční fond dosáhl v covidovém roce více než dvojnásobný zisk, což pro investory, kteří si koupili akcie fondu, znamená výrazné zhodnocení vložených peněz.

Více na str. 36

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Ekonom Natlandu Petr Bartoň hovořil na konferenci „Když staví soused, bohatneš i ty“, která představila dvě studie počítající multiplikační efekt developmentu v tuzemské ekonomice.

Nová cesta pro módní skupinu

Rok 2021 byl pro prodejce módy ZOOT plný nových výzev. Za poslední dva roky prošel významnými změnami, úspěšně završil reorganizaci, změnil kompletně tým i principy svého fungování, podle nichž začal krok za krokem znovu budovat svou pozici a stavět se na nohy. Pro prodejce oděvů a obecně retailový trh ale znamenala koronavirová pandemie další nečekané změny, celý trh včetně odběratelů, dodavatelů, obchodních partnerů i zákazníků se ocitnul v nejistotě. Vznikaly nové hrozby, které omezily možnosti dát dohromady komplexní podklady s predikcí budoucího vývoje, transformační i byznysové změny se zpomalily.

Majitel ZOOT, společnost Company New ze skupiny Natland se tak za účelem zvýšení efektivity a posílení tržní pozice rozhodla akvizičně růst. V červnu tak získala významného hráče na fashion trhu, společnost Digital People, pod níž spadají obchodní značky Bibloo a Urban Store. Pro obě firmy to znamená další možnosti rozvoje služeb založených na maximálním využívání kombinace on-line prodejních kanálů s výdejními radostmi, zároveň širší škálu možností spolupráce pro B2B partnery, které přinášejí mnoho synergií v rámci celé skupiny.

Samotné spojení mimo jiné znamenalo posílení pozice na domácím trhu a zvýšení dosahu na trh čítající 200 milionů zákazníků ve 14 zemích, nárůst tržeb skupiny o 130 procent v roce 2021 a snížení hodnoty ukazatele vráceného zboží od zákazníků (takzvaná vratka), což ve výsledku zvýšilo prodejní marži. Zároveň přitom dochází k pokrytí všech cílových skupin, kdy se databáze zákazníků překrývají pouze v zhruba desetině případů.

Aby se pozitivní efekty a synergie v účetních, skladovacích, nákupních a IT

procesech maximalizovaly, došlo nakonec k rozhodnutí o fúzi společnosti Digital People, ZOOT a Urban Store do jedné entity pod názvem Digital People s následnou konsolidací společnosti Different. Ačkoliv úspěšně dokončena byla fúze v průběhu října, rozhodným dnem byl 1. leden.

S fúzí a konsolidací došlo k dalším pozitivním přínosům – investovalo se do nového jednotného informačního systému nahrazující 4 stávající, jednotný IT systém zase umožňuje flexibilní vývoj pro všechny e-shopy, lepší servis pro klienty, rozvoj mobilní aplikace s možností utilizace na dílčí e-shopy. Dva sklady se integrovaly do jednoho, během čehož bylo přestěhováno téměř 300 tisíc kusů zboží, a celá akce vedla k výrazné úspoře nákladů ve výši desítek milionů korun ročně.

Další změny a výzvy společnost čekaly na podzim. Už s rokem 2020, tak i v 2021 v souvislosti s vývojem na trhu oslovovala skupinu Natland řada hráčů na trhu, konkurentů a strategických partnerů, s kterými zahájila jednání s cílem posílit tržní pozici společnosti, zlepšit dodavatelské podmínky a rozšířit nabídku a síť výdejen pro ještě lepší zákaznickou zkušenost. „Jedna věc je zfúzovat čtyři e-shopy, ale druhá je dokončit integrace a promítnout si jejich efekty, což není hned. Zmíněnou integraci jsme zvýšili celkovou hodnotu skupiny, a protože jsme uznali, že

je dobré mít v tomto oboru silného strategického partnera, rozhodli jsme se ho přizvat. Mohli jsme všechny e-shopy prodat některým e-commerce hráčům a uzavřít naši pozici, ale rozhodli jsme, že v tom chceme ještě nějakou dobu setrvat,“ uvedl už dříve zakladatel Natlandu Tomáš Raška v rozhovoru pro Czech Crunch.

Výsledkem tak bylo rozhodnutí o spojení se strategickým partnerem a významným hráčem Across e-commerce spadajícím do skupiny Across Private Investments. Ta působí na Slovensku už dvacet let a jako finanční investor se angažuje v několika oblastech, především v retailu, e-commerce, turismu a hotelnictví, zdravotnictví, realitách a energetice. Across se stal majoritním vlastníkem fashion skupiny Digital People a pod jeho vedením se bude dál rozvíjet. „Nyní je připravena na to, abychom zajistili zásadní skokový posun celého byznysu v rámci regionu střední a východní Evropy, což vnímáme jako ohromnou příležitost a výzvu,“ uvedl Julius Strapek, zakladatel skupiny Across.

Synergie ze spojení s Digital People je zejména v know-how partnera v oblasti retailu v České republice a na Slovensku, kde vystupuje jako výhradní distributor americké sportovní značky Under Armour a francouzské pánské značky Celio. Zároveň provozuje e-shop s oblečením značky GAP a vyrábí a distribuuje prostřednictvím e-shopů a kamenných prodejen českou značku SAM73 Apparel.



 digital people

UrbanStore.cz

BIBLOO
ZOOT.

Fond Natlandu drží aktiva za víc než miliardu



Nemovitostní fond kvalifikovaných investorů Natland rezidenční investiční fond, který patří mezi nejlepší fondy podle úhrnné výnosnosti v žebříčku Top realitní fondy vyhlášeném Hospodářskými novinami a Institutem strategického investování při VŠE. Má za sebou již desetiletou historii a potvrzuje tak svou stabilní výnosnost.

Ke konci roku 2021 dosáhl majetek fondu výše necelých 1,1 miliardy korun, přičemž vlastní kapitál fondu byl ke konci třetího kvartálu takřka 600 milionů korun. Zhodnocení za posledních dvanáct měsíců (k 30. 9. 2021) dosáhlo 5,61 procenta.

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostních projektů. Zároveň jde o investice do výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Převážná část zisků plynoucích z portfolia fondu bude v souladu s investičními cíli a strategií fondu dále reinvestována.

Natland rezidenční investuje primárně do developerských projektů skupiny Natland, nad nimiž má přímou kontrolu. V průběhu třetího čtvrtletí 2021 pokračovala realizace Residence Harfistka na Praze 9, postupně byly zkolaudovány zbývající rodinné domy v projektu Lipenecký park, do prodeje byl připraven projekt investičních golfových apartmánů Prague City Golf Apartments. V přípravě jsou další projekty v oblasti hlavního města, například Lysolajský dvůr.

Situace na nemovitostním trhu je stále charakterizována velkým převisem poptávky nad nabídkou rezidenčního bydlení a výrazné změně zatím nic nenasvědčuje. Česká republika se stále nachází ve fázi ekonomického cyklu, kdy lze očekávat růst poptávky i cen, včetně tlaku na zvyšování vstupních nákladů.

Více na <https://www.natland.cz/investicni-fondy>

CLEVER°
FARM'



Péče o budoucnost planety a jejích zdrojů je založena na datech

Na zahraničních trzích čtyř kontinentů, chybí už jen Austrálie, řeší start-up Clever Farm, globální hráč na poli chytrého hospodaření, jeden z největších paradoxů dnešního světa: vody je v zemědělských oblastech stále větší nedostatek, a přesto se podle výzkumů přezavlažuje o 50 procent. Může za to příliš hrubé zacházení s vodou.

Udržitelné a chytré farmaření i nakládání s omezenými zdroji planety, zejména vodou, je tak pilířem businessu Clever Farm. V subsaharské Africe zavádí chytré zavlažování brambor, kukuřice či čiroku od Keni přes Súdán až po Nigérii. V Chile či Argentině zase pomáhá s chytrým zavlažováním na rozlehlých vinicích. Ke kořenům rostlin přivádí optimální množství vláhy pro maximální výnos a zcela zásadní úspory nákladů. Dávno přitom nejde o „pilotní projekty“. Všude má za sebou úspěšně dokončený cyklus nasazení svých služeb, jejich monetizaci v rámci celého plodinového cyklu a vyhodnocení. I tento obchodní rozvoj přispěl k vítězství Clever Farm v soutěži EnterPRIZE pojišťovny Generali Česká o nejvíce udržitelnou firmu v České republice, aby pak v Bruselu následně ukázala

zbytku Evropy, jak lze o planetu pečovat přímým zapojením dat.

Nabyté zkušenosti ze spolupráce s Prahou 2, a brzy dalšími městskými částmi, v péči o chytré zavlažování a hnojení městské a parkové zeleně brzy využijí na mnohem větším projektu ve čtvrtém největším parku světa v Santiagu de Chile. Na rozdíl od konkurence jsou schopni celý systém měřidel a datových systémů pro chytré zavlažování udržet pod zemí, bez rušení pohledu návštěvníků.

Chytré zemědělství vyžaduje také chytrou správu kapitálu, Clever Farm se tak stal dodavatelem kompletní telematiky všech zemědělských strojů pro největší tuzemský zemědělský koncern působící po celém Česku i na Slovensku. Agronomové tak mají k dispozici okamžité data nejen o pohybu strojů, ale i o jejich efektivitě. Česko – slovenské zemědělství se tak významně precizuje a všechny vstupy jsou chytré optimalizovány od pohonných hmot po osiva a hnojiva. Výhodnost systému Clever Farm však není jen v úsporách, ale i ve výkonu. Výnos pšenice dokázali zvednout až o třetinu.

červenec



Bez odvahy by neexistovalo podnikání, je jeho základním kamenem. I proto Natland podpořil speciální vydání magazínu Reportér plné rozhovorů s Odvážlivci, kteří v komplikované době našli odvahu vykročit ze zaběhnutých pravidel.

Společnost Gauss Algorithmic poskytující služby v oblasti analýzy velkých dat, strojového učení a prediktivní analytiky, uzavřela strategické partnerství s poradenskou skupinou Apogeo Group. Spolupracovat budou na vývoji softwarového řešení, které odstraní ruční práci při pořizování, zpracování, kontrole a interpretaci finančních dokumentů.

Více na straně 40



Jana Sečkářová získala titul CRE od The Counselors of Real Estate®, mezinárodní organizace skupiny vysoce kvalifikovaných realitních profesionálů, kteří poskytují odborné poradenské služby klientům v komplexních záležitostech týkajících se nemovitostí a využití pozemků.

Dokončeny byly přípravy pro výstavbu golfových investičních apartmánů na pomezí pražských Lipenců a Zbraslavi, které šly do prodeje následující měsíce.

Více na straně 41

Skupina Natland podpořila charitativní golfový turnaj, který pořádá bývalý hokejový reprezentant Jiří Vykoukal. Pomoc jde sportovcům, kteří při sportu utrpěli vážná zranění, loňský ročník pomohl hokejistovi Janu Alinčovi, který je ochrnutý na dolní a částečně i horní část těla.



Gauss šetří lidskou práci a vítězí nad Google překladačem

Zapojuje big data, strojové učení a umělou inteligenci do běžného života a v roce 2021 start-up Gauss Algorithmic definitivně potvrdil svou roli globálního hráče na trhu datové analytiky a predikce pro globální i domácí firmy. I proto podle portálu Futurology patří Gauss mezi 28 českých nejinnovativnějších firem.

Například pro farmaceutickou společnost Zentiva vytvořil Gauss dynamický nástroj, který umělou inteligenci napovídá, jak má firma každých čtrnáct dní přihazovat v aukci dodávek léků do švédského a dánského zdravotního systému. V Německu zase pro zapojení Zentivy do tendrů analyzují konkurenci a jejich zásobovací řetězce nejen po Německu, ale po celé planetě. Jako v jiných projektech jde nejen o analýzu velkých dat, ale i o strojové učení při jejich načerpávání z rozmanitých zdrojů.

Brněnští datoví analytici také prohloubili spolupráci s Burger King France, kde jejich systémy softwarově a analyticky spravují všech 650 francouzských restaurací, včetně restaurace na ostrově Reunion v Indickém oceánu. Umělá intelligence pomáhá optimalizovat jednotlivé kroky při obsluze zákazníka a zároveň dělá stavbu další restaurace, přičemž každý týden přibude alespoň jedna, velice jednoduchou. Všechny chytré přístroje stačí zapnout do zásuvky, a ony se samy propojí a nakalibrují s cloudovým řešením. Stejně řešení bude v roce 2022 přenášeno do jiné restaurační sítě v Německu.

Schopnost provést „sklizeň dat“ i z čistě textových zdrojů je klíčem zakázky pro největšího znalce veškeré těžké techniky světa, německé firmy Lectura GmbH. Světové pojišťovny či leasingové společnosti od ní kupují data o reálném životním cyklu velice nákladného kapitálového vybavení, a Gauss svou schopností unikátně pracovat s dokumenty různorodého formátu je z nich schopen firmě vysbírat klíčová data a nastrukturovat je k další analýze.

Jako vedlejší produkt této zakázky firma vytvořila unikátní modul takzvaného parafrázovače libovolného textu, který má šanci stát se světovým unikátem. V textové rovině se také pustili do pomyslného souboje s Google překladačem, když například pro klíčový portál pracovního trhu v Singapuru dokázali vytvořit pro zákazníka lepší řešení živých překladů mezi angličtinou, mandarínštinou, indonéštinou a korejštinou. Získal tak vlastní prostředky pro překlad, sumarizaci i parafrázování textu, což ho staví mezi průkopníky automatické práce s textem, což je důležité zejména pro specifické oborové texty, kde již nyní poráží obecné překladače.

Na českém trhu ve spolupráci s poradenskou skupinou Apogeo vyvíjí způsob, jak z výkaznictví jejich klientů, předávané v nejrůznější nestandardizované formě, automaticky vyčíst ta správná data a naplnit jimi vnitřní analytický systém. „Tak jako dali kdysi bratři Čapkové světu slovo robot, my chceme dát světu robota, který bude za lidi pracovat při pořizování, analyzování a interpretaci finančních dat. Lidem pak zůstane více času na skutečně důležitá rozhodnutí a na život sám,“ shodli se Josef Jaroš, partner Apogeo a Johnson Darkwah, šéf Gauss Algorithmic. Pro významnou českou leasingovou společnost dokáže zase analyzovat příchozí emaily klientů do té míry, že operátorovi již předpřipraví pro interní systém řešení případu s konkrétními daty, která klient ve volném textu emailu svými vlastními slovy použil. Nově vyvinutý systém Kapnetix je další ukázkou, jak se dá ilustrovat množství uspořené ruční práce, například u vývojářů digitálních vizualizací v obřím herním průmyslu. To, co dosud trvalo týden, je možné nově zvládnout za pět minut.



Na dosah golfu roste unikátní rezidenční projekt

Výstavba 33 apartmánů navazuje v malebné lokalitě na pomezí pražské Zbraslavi a Lipenců na velmi úspěšný projekt Lipenecký park. Rozdíl je ale v pojetí projektu, ten nazvaný Prague City Golf Apartments je určen pro vášnivé golfisty, i ty, kdo chtějí bezpečně uložit své volné prostředky a zhodnocovat je.

O golfové investiční apartmány se pro jejich majitele v době jejich nepřítomnosti postarají profesionálové ze sousedního golfového resortu. Majitelé se budou moci spolehnout na kompletní hotelový servis – úklid, výměnu

prádla, předávání klíčů a mnoho dalšího. V projektu, jehož architektonický návrh pochází ze studia Med Pavlík architekti, počítá Natland i se stavbou nové sportovní klubovny a zázemím pro golfisty, konferenčními místnostmi či zbrusu novou restaurací pro všechny z okolí.

Lokalitu nedaleko řeky Berounky nevyhledávají pouze cyklisti, běžci či rybáři, ale díky nedalekému osmnáctihamkovému golfovému hřišti Prague City Golf je hlavním cílem nejen pražských golfových nadšenců i začátečníků.



srpen



cognito

Natland prodal digitální agenturu Cognito managementu, jde o další příklad úspěšného management buy-outu.

Více na straně 44

1

2

3



4

Areál golfového hřiště Prague City Golf se rozrůstá, začaly práce na rozšíření hřiště.

Více na straně 14

5

Generální ředitel start-upu Gauss Algorithmic Johnson Darkwah v rozhovoru pro JIC – business with a purpose mluvil o tom, jak data a strojové učení ovlivňují zdravotní péči a média.

6

Více na https://www.jic.cz/magazin/gauss-algorithmic-velka-data-pro-velke-veci/?utm_source=social&utm_medium=linkedin&utm_campaign=gauss_magazin

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

Společnost ECFS se značkou Express Cash vykazala za pololetí dobré výsledky, a to i přes různé úrovně restriktivních opatření v rámci společnosti i ekonomiky.

Více na straně 47

V pražském golfovém areálu Prague City Golf patříci do portfolia skupiny Natland se odehrál druhý z turnajů obnovené Natland Golf Tour presented by Apogeo.

Více na straně 46



Cognito se osamostatnilo, jde o další úspěšný management buy-out z Natlandu

Někdy je to ve firmách jako s dětmi. Jednou vyrostou, začnou jezdit jen na návštěvy a my se radujeme z jejich úspěchů. Přesně takhle se investiční skupina Natland rozloučila s jedním ze svých projektů. Dohodla se s managementem digitální agentury Cognito na odkupu minoritního podílu, generální ředitel a jednatel Cognito Jan Janča tak nově drží 100 procent agentury a pro Natland je Cognito dalším z příkladů úspěšného management buy-outu.

Natland držel minoritní podíl v Cognito od vzniku společnosti v roce 2008 a výrazně mu pomohl k úspěchu. „Spolupráce a pomoc Natlandu byla nedocenitelná především v prvních pár letech fungování agentury, nešlo jen o pomoc finanční, ale především odbornou a morální, které bylo potřeba víc než čehokoli jiného,“ uvedl Jan Janča. Za 13 let od vstupu Natlandu do společnosti realizovalo Cognito webové aplikace, e-shopy a komunikační strategie za více než čtvrt miliardy korun. „Naše investice pomohla vybudovat Cognito a měla mimo jiné za cíl vytvořit firmu s excelentním zákaznickým servisem postavenou na nadšeném týmu z oboru digitálního marketingu a webového vývoje. Cognito je pro nás jedním z projektů, na němž je vidět úzká spolupráce



s managementem, a je dalším z příkladů úspěšného management buy-outu,” řekl zakladatel a majoritní vlastník Natlandu Tomáš Raška.

V roce 2020 přitom Cognito posílilo v oblasti vývoje webových aplikací a mohutně investovalo do změny infrastruktury a vývoje vlastních produktů, jako je například webový konfigurátor produktů Guru. Uplynulý rok byl také ve znamení růstu a získávání mnoha nových zákazníků, mezi které patří například ČSOB, TV Nova nebo Radio Z.



Venture investice

Skupina Natland má primárně investováno ve společnostech zabývajících se oblastí zpracování, interpretací a vytěžením dat. Jde o projekty s globální ambicí, které se specializují na datovou analýzu, big data, umělou inteligenci či kybernetickou bezpečnost.

V portfoliu má Natland v současné době start-upy Clever Maps, Clever Farm a Gauss Algorithmic. Od začátku investice Natlandu všechny společnosti vyrostly a ověřily si, že mají produkty či řešení, které jsou unikátní a na trhu je o ně zájem. Na řadě je tak další fáze, pro další možný rozvoj firem včetně širší expanze na zahraniční trhy, pro zdokonalení produktu a aplikací, budou otvírat investiční kola.



Platforma pro chytrá rozhodnutí v businessu. Umožňuje lidem i firmám rozhodovat na základě dat a analýzy o jakémkoliv problému souvisejícím s lokalitou a umístěním.



Průvodce chytrým zemědělstvím, který vyvinul aplikaci nabízející všechny principy moderního zemědělství v jednom. Znamená to udržitelný, ekonomicky efektivní a automatizovaný způsob hospodaření.

Zapojuje umělou inteligenci, strojové učení a big data do běžného života. Pomáhá firmám posouvat se dál díky využívání dat.





Obnovená golfová tour prožila úspěšný návrat

Svět se s covidem změnil, radost ze hry a potkávání se, spolupráce a možnosti neformální, přesto intenzivní komunikace, ale zůstala v každém businessmanovi. I proto se Natland rozhodl ve spolupráci s poradenskou skupinou Apogeo, že se vrátí k tradici golfových turnajů, a to pod hlavičkou Natland Golf Tour presented by Apogeo. Tři turnaje se odehrály na domovském hřišti Prague City Golf na

Zbraslavi, účastníky byli členové top managementu středních společností i velkých korporací, decision makeři a majitelé společností z žebříčků magazínu Forbes, top manažeři pravidelně se umísťující mezi 100 nejlepších v žebříčku Comenius, zástupci bankovního sektoru, advokacie, asset managementu či poradenství.

Více na www.natlandgolftour.cz

Zůstatky úvěrů si ECFS monitoruje online

Také druhý rok poznamenaný ekonomickými a sociálními dopady způsobenými restrikcemi spojenými s pandemií covid-19 přestála s dobrými výsledky společnost EC Financial Services se svou značkou Express Cash. Jen za první pololetí roku si navzdory všem nečekaným a nepředvídatelným událostem v ekonomice udržela ziskovost i další pozitivní ukazatele. Silný byl zájem o produkty, což ilustroval prodej hotovostních úvěrů. Za prvních šest měsíců roku poskytla podle předběžné zprávy v meziročním srovnání o více než 16 milionů korun vyšší objem úvěrů a zisk se drží na obdobných číslech jako v předchozím roce.

Firmě se podařilo zefektivnit správu klientského kmenu a držet klíčovou hodnotu úspěšnosti inkasa splátek, k čemu přispělo i velmi výrazné posílení IT systému a upgrade mobilní aplikace pro celou distribuční síť. Od dubna 2021 má tak ECFS v každém okamžiku aktuální informaci o realizovaných výběrech splátek a zůstatcích jejich úvěrů. Díky tomuto systému nyní může daleko efektivněji řídit své obchodní zástupce v procesu výběrů splátek, který má zásadní vliv na hospodaření společnosti.

„Mimo standardní provoz společnosti se úspěšně dokončila transformace vlastnické struktury společnosti tak, že se mateřskou společností stal ECFS Credit Fund SICAV, což je fond kvalifikovaných investorů nabízející participaci na úspěchu naší společnosti formou atraktivního zhodnocení vloženého kapitálu,“ uvedl Miroslav Kučírek, předseda představenstva ECFS.

září



Zakladatel Natlandu Tomáš Raška v podcastu Forbesu o tom, jaké parametry musí mít firma, aby se o ni zajímal, jaké jsou strategické nohy skupiny a jaké synergie jsou například mezi Karou a ZOOT?

Více na <https://forbes.cz/u-pietra-filipi-nevidim-na-rozdil-od-kary-konkurencni-vyhodu-rika-raska-z-natlandu/>

S bývalým viceguvernérem České národní banky Mojmírem Hamplm mluvil ekonom Natlandu Petr Bartoň v online videorozhovoru NTalks o investování, růstu úrokových sazeb a inflaci.

Více na <https://www.youtube.com/watch?v=U-zYX9oKYck>

Partner Natlandu David Manych v magazínu Forbes vysvětloval, co bude znamenat přebudování skupiny na fondovou strukturu.

Více na straně 50

KARA

Natland jako největší zajištěný věřitel pověřený soudem dokončil přípravu reorganizačního plánu pro společnost Kara a předložil je soudu.

CLEVER
MAPS

Společnost CleverMaps se zúčastnila hackathonu s podtitulem Chytrá distribuce, kterou zorganizoval mediální dům Czech News Center, jehož cílem bylo pomoci s lepší predikcí prodejů tištěných titulů a jak inovovat distribuční cesty.

Třetí a závěrečný turnaj obnovené Natland Golf Tour by Apogeo se uskutečnil na zbraslavském Prague City Golf.

V Příbrami, kde dodává teplo tisícům domácností společnost Energo Příbram ze skupiny Natland, byla zahájena topná sezóna na dřevní štěpku.

Více na straně 52

Natland roste, posiluje. Do teamu přibýlo několik nových lidí

Více na straně 53

Hledáme cesty, které ostatní nevidí

Partner Natlandu David Manych popisoval aktivity skupiny v magazínu Forbes.

Říká se, že je to štika, která dravě čeří vody na českém i slovenském trhu. A že se nebojí riskantnějších projektů. „Investujeme přitom do tradičních oborů, tam, kde vidíme potenciál tradiční značky, konkurenceschopný produkt či tým lidí, který má ambice a chuť nevzdat se a podnik dál rozvíjet,“ popisuje David Manych, člen představenstva Natlandu a partner skupiny zodpovědný za finanční řízení holdingových entit i za majetkové účasti v segmentu finančních služeb a financování skupiny. „Jako finanční partner s vlastními penězi vstupujeme do společností, kde pomáháme například s reorganizací a ta někdy bývá náročná a bolestivá,“ podotýká Manych. Cílem je vždy znovu zvýšit tržní hodnotu a vzkřísit postavení dané firmy, k tomu je někdy potřeba změnit celý byznys plán nebo najít určitou část jejího byznysu, na které má smysl stavět. „Jsme silní v řešení problémů, to se na trhu ví, i proto se na nás firmy obracejí. To ale není naše jediná kompetence,“ popisuje David Manych a zdůrazňuje, že projekty v restrukturalizační či nestabilizované fázi financuje skupina výhradně z vlastních zdrojů. I proto je stále vysoký poměr vlastního kapitálu k ostatnímu dluhovému financování a dividendová politika skupiny je nastavena tak, že partneři ve skupině dominantní část zisku zadržují a reinvestují. Úspěšně ukončené projekty jako například prodej bratislavské teplárny a elektrárny PPC nadnárodnímu koncernu Veolia či zásadní rozvoj společnosti EC Financial Services, která jako jedna z prvních nebankovních finančních společností získala licenci ČNB, pak zajímají i další investory.

„Výrazně jsme v posledních letech narostli, množstvím expozice, majetkových účastí i subjektů a oslovuje nás řada investorů s tím, že by do toho šli rádi s námi. Proto jsme vytvořili fondovou strukturu a otevřeli vedle stávajícího



fondů kvalifikovaných investorů nový fond ECFS Credit Fund SICAV, čímž umožňujeme třetím stranám a investorům zhodnocovat jejich volné prostředky,“ vysvětluje David Manych, který v Natlandu působí už devět let a od roku 2017 se podílí na strategii a akviziční politice skupiny jako jeden ze čtyř partnerů ve vrcholném vedení.

Hlavní důvod pro vytvoření fondové struktury je dát co největší záruku o bezpečném a důvěryhodném nastavení – oddělit různě riziková aktiva a podnikatelské projekty, podpořit nezávislost a rozmanitost skupiny a zvýšit ochranu investic externích investorů. Z investičních možností pak mohou vybírat vysoce konzervativní investoři i ti, kteří jsou ochotni akceptovat střední či vyšší míru rizika, různé podoby zajištění, výnosu i oboru podnikání. Celá fondová struktura pak umožňuje rozumnou diverzifikaci rizika. „Investoři mají důvěru, protože investiční fondy podnikají v řádném právně-regulatorním rámci převzatém z EU dozorovaným ČNB a jsou obhospodařované opět regulovanou a nezávislou investiční společností, řídí se jasně definovanými stanovami, statusem, memorandem. Dalším nezávislým dozorem je depozitář. Spolu s investiční společností jsou to subjekty, které dávají hlavu na špalek. Fond, který spravuje například developerské projekty, se musí striktně držet pravidel, nemůže uvolnit peníze na odlišný projekt, s jiným rizikovým profilem, nevýhodnou či spekulativní výnosností. To nikdo neodsouhlasí,“ vysvětluje výhody David Manych. „Máme nastaveny transparentní firewally a procesy tak, že je první – vysoce riziková fáze investice – financována pouze námi, vstupujeme s vlastními penězi a držíme je odděleně. Ve chvíli, kdy riziko klesne a očekáváme vyšší pravděpodobnost návratnosti, přijímáme juniorní nebo i seniorní financování, kombinujeme bankovní financování, umíme využít a doplnit dluhopisové emise či již zmiňovaný fondový fundraising, poskytujeme naše záruky, doplňuje Manych.

Skupina kolem Tomáše Rašky, který Natland založil v roce 2002, je rozkročena poměrně do široka, vedle mediálně známé záchrany fashion platformy Zoot či spolupráce s podnikatelem Zdeňkem Rinthem při znovuzrození tradiční značky Kara investovala například do datových startupů Gauss Algorithmic, Clever Maps či

Clever Farm. Konzervativní pilíř byznysu představuje real estate – rezidenční development a výnosové nemovitosti. Aktivity pak doplňuje poskytování různých druhů finančních služeb jako je tollingové či bridgeové financování, litigační financování (financování sporů) i správa pohledávek včetně výkupu a jejich financování. Tenhle mix dokázal v roce 2020 Natlandu vydělat 168 milionů čistého zisku, výnosy narostly o 22 procent na celkových 484 milionů korun. A nový přístup má skupinu připravit na další typ rozvoje a podnikání. „Naše investiční produkty jsou rozdělené vertikálně, ostatně jako celé portfolio, což nás na trhu odlišuje. Některé produkty jsou s vyšším rizikem, ale to izolujeme. A pokud jsme osloveni o společnou investici do vyššího rizika, umíme na to vhodně reagovat. V momentě, kdy je projekt stabilní, můžeme přizvat banku i externí investory, vždy v závislosti na oboru,“ dodává Manych. Příkladem je teplárna Energo Příbram. Do její stabilizace Natland nejprve investoval vlastní peníze, v poměrně krátké době pak s další investicí rozjel transformaci na ekologičtější spalování biomasy a otevřel si tak cestu ke spolupráci s bankou na refinancování. Dalším krokem teď bude vytvoření energetického podfondu, který umožní investovat do rozvoje projektu i dalším partnerům. „Často nás oslovují investoři, protože je zajímají naše výnosy, které jsou vyšší, než je běžných šest nebo osm procent. To je mnohdy složité uspokojit, protože vyšší výnos s sebou nese vysoké podnikatelské riziko, stres i zátěž, protože musíme být schopni najít řešení, vyvést firmu z krize, vybavit kapitálem, doplnit vhodnými lidmi,“ vysvětluje David Manych. Je pravda, že Natland má posunutou hranici vnímání rizika – umí hledat cestu i tam, kde jiní investoři už žádný potenciál nenajdou. Rozhodování o projektech však není bezhlavé, před každou investicí probíhá intenzivní příprava, zhodnocení a zvážení možností, vychází se ze zkušeností a na řízení projektů se dle intenzity podílejí osobně všichni partneři Natlandu. Pomáhá i úzká spolupráce s bankami, u kterých má Natland díky úspěšným projektům dobré jméno. A jak říká i zakladatel Tomáš Raška, když má skupina vizi a vidí určitou hodnotu, která by se dala vykresat, dělá pro to maximum.

Krácenó.

Příbramská budoucnost moderního dodavatele energií

Po masivních investicích ze strany skupiny Natland poté, co získala jednoznačnou majoritu ve společnosti Energo Příbram, která se více než dvacet let potácela v konkurzu, funguje příbramský podnik jako výrazně ekologičtější zdroj tepla a potažmo elektřiny. „Jako pozitivní bereme, že jsme prokázali životaschopnost fungování firmy po provozní i ekonomické stránce a dosáhli celkových výnosů na úrovni 350 milionů korun s očekávanými plusovými výsledky provozního zisku, a to bez jakékoli podpory od státu,“ uvedl investiční manažer Energo Příbram Petr Kubový.



řešení budoucích problémů svých zákazníků a lokality, ve které funguje. Zahájeny byly přípravné práce na nových projektech, které postupně v budoucích letech rozšíří poskytované služby v oblasti dodávky elektrické energie a podpůrných služeb pro ČEPS, diverzifikaci paliva a odpadového hospodářství

Rok 2021 přitom pro výrobce tepla a elektřiny nebyl vůbec jednoduchý. Po celý rok tak společnost čelila neustále se zhoršujícímu trendu, kdy ceny vstupů stoupají a kapacity výrobců a dodavatelů zároveň klesají, což vede k posouvání termínů nebo k celkovému zastavení nutných investic jak do obnovy, tak do nových technologií. Obecně nejistotě nepřispívá ani nejasný postoj státních orgánů k dalšímu směřování energetiky.

ENERGO
PŘÍBRAM

One Team, One Dream

Základem úspěchu každého podnikání jsou lidé, protože jen výjimečný tým pomůže na svět jedinečným projektům a dotáhne je do konce. Natland není one man show, tým je tu naprosto zásadní. Abby Wambach, bývalá americká fotbalistka, držitelka světového rekordu v počtu vstřelených branek v mezistátních utkáních, dvojnásobná olympijská medailistka, trojnásobná medailistka z mistrovství světa vždy říká: „V životě jsem nevstřelila gól bez toho, aniž by mi na něj někdo přihrál.“





říjen

Za první tři kvartály dokončila Ekoklima čtyři velké zakázky – Kaufland Olomouc, Werawork, Malobratřice, Aventin Jihlava a povedlo se získat novou zakázku BD Fragment, která začne ještě ve 4. čtvrtletí 2021.

Více na straně 59



Společnost Gauss Algorithmic se dostala mezi nejvíce inovativní české firmy, které se zabývají strojovým učením dle seznamu a ocenění Futurology Life.

Více na <https://futuresociety.life/28-most-innovative-czech-republic-based-machine-learning-companies/>



Dokončena byla fúze fashion společností ze skupiny Natland, kdy značky ZOOT, Bibloo, Urban Store a Different zastřešila jedna společnost – Digital People.



Do prodeje jde 33 jednotek luxusního projektu investičních apartmánů Prague City Golf Apartments na Zbraslavi.



One team, one dream aneb Natland jede na vodu v rámci teambuildingu skupiny.

Skupina Natland prodala areál Včie Hrdlo Business Park v Bratislavě.

Více na straně 58

Ideová soutěž pro studenty architektury brněnské VUT na přeměnu nejvyšší budovy v Česku, brněnské AZ Tower, zná vítěze.

Více na straně 56

Studenti VUT představili ideové návrhy změn nejvyšší budovy Česka

Již v minulém roce vyhlásila skupina Natland ve spolupráci s Ústavem architektury VUT Brno ideovou soutěž pro studenty s cílem připravit varianty plánů na modernizaci, zlepšení a zkrášlení prostor střechy nad 30. nadzemním podlažím, vstupu do budovy a foyer budovy AZ Tower, v níž je Natland prostřednictvím společnosti N Tower a. s. největším spoluvlastníkem. Z patnácti návrhů vybrala porota vedená architektem Gustavem Křivinkou, který je autorem návrhu budovy, tři vítěze a udělila i dvě speciální ceny.

První místo získali za návrh s názvem „Cloud In“ Lucie Středanská a Adam Vácha, druhé místo obsadil návrh „Skleněná pohádka“ autorek Anny Marie Bajerové a Charlotty Ivanové, třetí místo pak připadlo návrhu „Terasa v oblacích“ Ondřeje Petečuka a Davida Rejchla. Zvláštní ocenění dostali Kateřina Machů a Peter Varga za návrh „AZ Echo“ a Mária Dvorská, Markéta Faryová a Marie Poláková za návrh „Ice Tower“. Kromě ocenění obdrželi studenti i finanční odměnu od investiční skupiny Natland.





Bratislavský areál Vlčie hrdlo začíná etapu s novým majitelem



Areál Vlčie hrdlo Business Park v Bratislavě nabízející pronájem skladových prostor, kanceláří a hal, má nového majitele. Od investiční skupiny Natland, která bývalý brownfield o rozloze více než 33 tisíc metrů čtverečních sestávající z 26 budov, které užívalo 33 nájemců, spravovala od roku 2020, jej zakoupila československá developerská společnost Contera.

Natland přebíral areál během první vlny covidu a kromě pandemie se skupina potýkala s proměnlivou platební morálkou některých nájemců, s historickým investičním dluhem a relativně zanedbaným technickým stavem. Administrativní prostory ve dvou největších budovách byly vzhledem k mixu nájemců vůči skladovým prostorům velmi málo obsazené.

Za 18 měsíců, po které Natland areál vlastnil, aktivum celkově stabilizoval, optimalizoval nákladovou strukturu a refinancoval jej bankovním úvěrem. Došlo k nárůstu výnosů z nájemného o téměř čtvrtinu a výběr nájemného dosáhl 100 procent. Prostředky byly prioritně investované

do rekonstrukce klíčové infrastruktury. Hned od převzetí Natland také aktivně řešil redevelopment v rámci konceptu moderní městské logistiky, ovšem během tohoto období Natland obdržel několik nabídek na exit, které však dostatečně nereflektovaly potenciál areálu.

Začátkem roku 2021 projevila zájem developerská skupina Contera, která Natlandu představila svoji vizi možného rozvoje území. Výsledkem byla dohoda na parametrech transakce a dohoda o prodeji. „Areál v Bratislavě nabízí velký potenciál pro development, v plánu je starší budovy nahradit novými a stávající významně renovovat. Zároveň nechceme do důležité lokality v širším centru Bratislavy přivést větší dopravní zátěž, a tak se zaměříme na budování menších jednotek v duchu moderní městské logistiky,“ uvedli zástupci Contera, která má v plánu takzvané small business units, kompaktní jednotky kombinující showroom, kancelář a sklad, které využijí hlavně malé a střední podniky, implementovat do všech svých logistických parků.

Větší flexibilita s vlastní dceřinkou

Jihočeská společnost Ekoklima patří k nejstarším dodavatelům komplexních zařízení budov proplula i druhým covidem ovlivněným rokem poměrně úspěšně. Nešlo přitom jen o pandemii, která dopadala do tuzemského hospodářství a hospodaření jednotlivých firem, ale v případě Ekoklimy také o velmi markantní navýšení nákladových cen plechů a dalších vstupů a naprostý nedostatek lidí, hlavně montážních kapacit.

Přesto se podařilo, že obrát za minulý rok dosáhl necelých 380 milionů korun, čímž firma potvrdila růstové ambice. Povedlo se dokončit velké zakázky jako například nový hotel na Senovážném náměstí anebo Unimec Plzeň a Aventin Jihlava a Moravské Budějovice a podařilo se získat zakázky nové pro roky 2022 a 2023.

Pokračovalo se ve strategickém rozvoji aktivit, nově byla založena dceřiná společnost Ekoklimavent Milevsko, která ihned čelila skokovému nárůstu cen hlavní vstupní položky – oceli. „Potvrdili jsme si ale správnost založení společnosti, kdy jsme díky naší výrobě byli schopni se flexibilně přizpůsobit měnícím se požadavkům zákazníků, tak jak reagovali na své vlastní problémy na projektech,“ uvedl investiční manažer Petr Kubový. Zároveň se povedlo rozjet další strategickou aktivitu, kterou je prohloubení kapacity vlastního oddělení technické přípravy zakázek, aby bylo možné reagovat na rostoucí poptávku od investorů preferujících řešení v konceptu Design and Build.





listopad

Jeden z posledních kroků k záchraně společnosti Kara byl dokončen. Insolvenční soud v Hradci Králové schválil reorganizační plán, který předložila společnost ze skupiny Natland, a to poté, co ji odsouhlasila drtivá většina věřitelů.

KARA®

Zakladatel Natlandu Tomáš Raška v rozhovoru pro CzechCrunch mluvil nejen o tom, co vše skupina dělá, ale i co chystá do budoucna.

Více na straně 62

Projekty Natlandu se účastnily soutěže Best of Realty.



Natland patří mezi Českých 100 nejlepších, ocenění panevropské společnosti Comenius, která z co nejširšího spektra ekonomických aktivit vybírá a oceňuje firmy, které dosahují vynikajících, mimořádných anebo pozitivně pozoruhodných výsledků. Z rukou zakladatele Karla Muzikáře jej přebíral Tomáš Raška.



Skupina Natland se stala partnerem vyhlášení akce Banka roku. Ceny na slavnostním večeru v Obecním domě předával partner skupiny odpovědný za finance, David Manych.

Nejen o tom, kde jsou nejčastější potíže firem, že si lidé často myslí, že všechny problémy lze vyřešit penězi, že Natland funguje nejčastěji jako transformační manažer, který dovede situaci stabilizovat, mluvil zakladatel Natlandu, Tomáš Raška v rozhovoru pro týdeník Ekonom.

Více na <https://ekonom.cz/c1-67003850-ceske-firmy-dojizdi-na-umele-vyzive-problemy-prijdou-pristi-rok>

Když někoho zachráníte, přináší to pozitivní emoce,

říká Tomáš Raška v rozhovoru pro Czech Crunch.



Historicky jste se podíleli na složitém případě kolem fotbalové Slavie. Byla to pro vás tehdy velká škola? Potkali jste od té doby podobně složitý případ?

Byl to určitě nejvíce mediálně sledovaný případ. Udělali jsme v tomto ohledu spoustu chyb, protože nás vůbec nenapadlo se na takovou smrtšť připravit. Byly kolem toho velké emoce, i když já se na to koukal čistě racionálně a byznysově. Byl to případ, který byl extrémně časově náročný, museli jsme jednat rychle. Naše výhoda byla, že jsme měli jako jediní důvěru zahraničních věřitelů, na to se často zapomíná. Pohybovalo se kolem toho mnoho lidí, ale nám jediným zahraniční investor věřil, to bylo důležité.

Původně jsme měli střednědobé plány: že klub zachráníme a budeme ho nějakým způsobem dál rozvíjet, ale nakonec přišla nabídka, která z principu nešla odmítnout. Byli jsme

tedy ve Slavii jen 83 dní. Jako finanční investor jsme si zanalyzovali, co nám dává největší smysl, a z projektu jsme vystoupili. Hodně jsme se na tom případě naučili, ale dnes bych ho asi nezařadil ani mezi tři naše nejsložitější případy.

Nebyl podobný případ Zoot, jen z jiného světa? Také se hodně propíral v médiích, měl velkou pozornost.

Pro účastníky je každý jeden případ extrémně důležitý. Za každým distressovým případem je vždy velké množství emocí, zájmů a potřeb, které postupně řešíte a odkrýváte. Zoot byl řádově složitější než Slavie, kterou jsme řešili neformální dohodou a konsolidací dluhů. U Zootu se šlo od začátku formálním procesem a byl to možná vůbec nejsložitější případ, jaký jsme kdy řešili.

Součástí byli dluhopisoví věřitelé, bankovní věřitelé, domácí i zahraniční dodavatelé, korporace. Byli jsme pod extrémním tlakem, protože pokud bychom nedodávali, zákazník u nás nevydrží. Myslím, že mohu říct, že dnes mám s každým ze zakladatelů Zootu velmi dobrý vztah. Na začátku jsme se přitom vůbec neznali, jiskřilo to, protože jsme si vyjasňovali pozice. Důležité bylo, že jsme měli unikátně vysokou podporu od všech věřitelů.

Kteří si nakonec odhlasovali, že se celkově odepíšou vysoké stovky milionů korun.

O peníze přišli všichni. Dluhopisovým věřitelům jsme dali nad rámec toho, na co měli nárok, z vlastní kapsy desítky milionů, protože jsme si mysleli, že je to fér a správné. Ani jsme původně nečekali, že může být tak složitý proces vyřízený za rok. Zoot bude Slavii těžko konkurovat v síle značky, ale myslím, že byl byznysovým průkopníkem a pro nakupování módy na internetu toho udělal hodně.

Kde se stala chyba? Podle některých firma tehdy měla příliš velké oči a spadla na hubu. Bývá to typický příklad firem v problémech, že se přepočítají?

Po bitvě je samozřejmě každý generál. Já dřív, než soudím, trávím stovky hodin tím, že mluvím se všemi od skladníka a vrátného přes účetního až po nejvyšší manažery. Jedině tak si poskládáte celý příběh firmy a zjistíte, co se v ní reálně dělo. Nevím, jestli byla v případě Zootu problémem přehnaná očekávání. Jsem ale bytostně přesvědčen, že nebyla dobře vyjasněna strategie mezi akcionáři. Mezi zakladatele jako fyzické osoby postupně přibývaly institucionální fondy a byla zásadní chyba, že si nevyjasnily svá očekávání.

Jak se to projevovalo?

Jelikož se nevyjasnila očekávání, začalo pnutí, protože každý chtěl jít jiným směrem. A místo toho, aby firma řešila svůj rozvoj, začala ztrácet energii na vnitřních sporech. Kdyby měli akcionáři shodu, mohla firma fungovat dál, jen z mého pohledu měla pálit víc peníze vlastních akcionářů než třetích stran a věřitelů. To jsou ale všechno kdyby, která teď nemá cenu řešit.

S čím jste tehdy do záchrany Zootu šli?

Ten případ splňoval základní atributy. Jednak jsme byli sami věřiteli, existovala nesporně silná značka i kvalitní produkt kombinující nákupy online s vyzvednutím či vyzkoušením v kamenné pobočce. Minimálně část týmu s námi chtěla pokračovat, a tak jsem do toho šli. Zároveň je třeba připomenout, že jsme insolvenční proces zahajovali ještě před pandemií, v době, kdy u nás About You nebo Zalando nebyly tolik silné. Bez jejich nástupu by byl celý ozdravný proces ještě rychlejší, ale taková je hra. Navíc když jsme pak skončili reorganizační plán, za čtrnáct dní přišel lockdown. Takové věci však nemůžete předvídat.

Po záchraně Zootu jste ho propojili s e-shopem Different Milana Poláka a později přikoupili ještě další e-shopy Bibloo a Urban Store. Bylo něco takového od začátku v plánu?

Původně nebylo v plánu vybudovat velkou skupinu módních e-shopů. U každého případu řešíte po formálním procesu stovky menších projektů, kterými měníte organizaci, procesy, způsoby řízení, a hlavně snižujete náklady. Jen tím se ale do zisku neprošetříte, řešíte organický růst, u kterého jsme viděli nějakou náběhovou křivku, a také jsme viděli, že Zoot je relativně dobře zainvestován do technologického fungování skladů. Když pak přišla příležitost na konsolidaci více hráčů, skočili jsme po ní. Máte díky tomu možnost významně využít provozní náklady a tím výrazně šetřit.

Co přesně propojení přineslo?

Před pár týdny jsme například sestěhovali celé Bibloo a Urbanstore do jednoho skladu v Říčanech k Zootu. Synergicky to přinese signifikantní úspory, ale také pozitivní dopady do zákaznické zkušenosti, protože najednou přecházíte na dvousměnný provoz a doručujete díky tomu o den dřív. Takových benefitů je celá řada. Pro nás bylo klíčové, že se u jednotlivých značek nepřekrývaly báze zákazníků. Příležitost přišla v průběhu pandemie, tak jsme ji využili. Nebylo to tak, že bych chtěl být módní guru, ale dávalo to ekonomický smysl.

Když se řekne Natland, jako první mě napadne právě vaše snaha o záchranu neúspěšných byznysových příběhů. Je to tak správně?

Je pravda, že taková asociace převládá, ale rozhodně to není tak, že bychom jásal, když je nějaká firma v problémech. Je naše konkurenční výhoda, že umíme projekty v potížích zachraňovat, ale kdybychom si mohli vybírat, raději bychom investovali do úspěšných firem. Když se však dostane nějaká firma do problémů, do které přijdeme s našimi zkušenostmi a prvotní finanční injekcí, další investoři se na nás často obrací, protože oproti jiným finančním investorům obvykle neutikáme, ale snažíme se problémy nějak překonat a vyřešit.

Jak se člověk rozhodne pustit do takového byznysu? Počítám, že to není pro každého.

// Je to trochu schizofrenní. Když se vám povede nějaký projekt zachránit, můžete z toho sice mít finanční prospěch, ale ten vám postupem času ve vaší pyramidě potřeb přestane stačit. Už to pak není ultimátní cíl, proč to děláte. Když někoho zachráníte, přináší to pozitivní emoce. Na druhou stranu k nim mnohdy vede složitá cesta, která je dlážděna negativními emocemi, a je otázka, jestli pozitivní emoce na konci přetlačí tu negativní z počátků. Když přijdete do polorozpadlé firmy, která má nejasnou budoucnost a velké finanční problémy, a posloucháte, že jste nájezdníci a podobně, není to příjemné.

Jak jste se k zachraňování firem dostal?

Začínal jsem v poradenském byznysu v daňové oblasti a fúzích a akvizicích. Postupně jsem začal do projektů, kterým jsem původně jen radil, také investovat. Nakonec jsem poradenství opustil a začal naplno investovat, ale měl jsem zpočátku omezené zdroje. Jelikož jsem byl zvyklý mluvit do věcí a radit, začal jsem vyhledávat obchodní příležitosti, kde byla tato vlastnost vítaná přidaná hodnota. Zároveň případy, které měly nějakou vadu na kráse, bývaly levnější. Sice byly s větším rizikem, ale nestála se na ně fronta. To mi před dvaceti lety umožnilo i s omezeným kapitálem začít investice realizovat.

Během let jste se stali v oblasti záchrany firem v ekonomických problémech známým hráčem s velkými zkušenostmi. Dokáže vás ještě něco v této oblasti překvapit?

Já jsem pořád překvapený. Dlouhodobě se snažíme odnést si z každého případu nějaká ponaučení, ale žádný není stejný. Když jsem dělal fúze a akvizice, modelů, jak to dělat, je relativně omezené množství. U firem v problémech je nekonečně možností, že je ani nedokážete automatizovat. Vždy je to o velmi individuálním posouzení. Postupem času se z vás kvůli tomu stane relativně pesimista, protože narazíte na spoustu temných stránek, a pak tímto pohledem koukáte na mnoho dalších věcí na trhu.

Aktivity Natlandu ale v této oblasti zdaleka nekončí. Co všechno dnes Natland dělá a jaká je jeho mise?

Jsme finanční investor a developer. Aktuální hodnota námi spravovaných aktiv je kolem sedmi miliard korun a rozdělené je to přibližně půl na půl. V investicích nemáme žádný vyloženě vyhraněný segment. Věnujeme se také specifickým finančním službám, jako jsou obchod s pohledávkami, litigační financování, tedy financování soudních sporů nebo mezzaninové financování. V nemovitostech je pro nás klíčové, že si celé projekty řídíme sami, od úplného počátku včetně povolovacích řízení přes výstavbu až po marketing a prodej.

Natland příští rok oslaví 20 let. Zmínil jste, že spravujete aktiva kolem 7 miliard. Loni jste při výnosech 484 milionů korun vydělali 168 milionů. Kdyby vám tohle někdo namaloval před 20 lety, bral byste to?

Cíle se mění v čase. Pamatuji si, že na začátku bylo mým cílem, abych už nemusel čerpat kontokorent a měl na účtu vždy minimálně 100 tisíc korun. Pak se to posunulo na milion, ale je to o pyramidě potřeb. V určitý okamžik pro vás přestanou být hlavní motivací peníze. Pořád máte základní parametry, které musíte držet a sledovat, aby byznys fungoval, ale abych každý den seděl a počítal, kolik jsme právě vydělali a jestli to je dost, to už dlouho nemám. Od začátku jsem chtěl mít určitou míru nezávislosti, což se mi splnilo, teď nás to hlavně musí bavit.

Loni vydělaných 168 milionů korun bylo jen o milion méně než v roce 2019, zatímco výnosy rostly o více než pětinu. Je to na rok ovlivněný pandemií dobrý výsledek?

Nehodnotíme to jen optikou zisku. V loňském pandemickém roce jsme si například vytvářeli rezervy, protože nikdo nevěděl, co přijde. Náš dlouhodobý cíl je ve zhodnocování vlastního kapitálu na úrovni kolem 12 až 15 procent ročně. Během pandemie jsme se rozhodli snížit počet investic a zaměřit se na větší projekty, realitní činnost jsme doplnili o výnosové nemovitosti, kterých jsme tolik neměli, a stavíme také separátní tým, který se bude více věnovat specifickým finančním službám. Z hlediska dlouhodobých plánů jsem s loňským rokem každopádně spokojen.



V poslední době jste vidět u případů, kde věřitelé přichází o stovky milionů korun, byť ne nutně vaším přičiněním. Je to daň za to, jaké oblasti se věnujete?

Z mé pozice se mi to špatně hodnotí. Asi nic neudělal s tím, že existuje představa nějaké části trhu, že investor nebo poradce je odpovědný za záchranu všech prostředků, které do daného projektu lidé předtím nainvestovali. To je zcestná a iracionální představa. Může se stát, že jsem nezodpovědně investoval, nebo mě někdo podvedl, ale investor, který přichází problémy hasit, musí sledovat vlastní riziko a počítat, aby byla celá záchrana ekonomicky udržitelná.

Nemůže do toho přece nasypat všechny své peníze, jen aby uspokojil původní investory, to by zkrachoval hned jako další v pořadí. To by si měl každý uvědomit. Já s těmi lidmi soucítím, pomáháme jim třeba ve vedení sporu s původními vlastníky, ale nejde vždy zachránit úplně všechno a všechny.

Je zachraňování podniků byznys takzvaně na hraně?

Může to být mé subjektivní hodnocení, protože takové projekty řeším dnes a denně, ale všechny záležitosti jako insolvence jsou tak extrémně svázané formální procesy, že si nemůžete příliš vymýšlet. V médiích se někdy objevují výkřiky

o agresivitě nebo nájezdech, ale třeba insolvence je proces jasně nalinkovaný, veřejný a procesně svázaný. Znalec podnik ocení, věřitelé to schválí, soud to potvrdí, ale přesto bude pořád někdo pobíhat po trhu a říkat, že to je moc, nebo málo. Tomu nezabráníte.

Jaká bývá při zachraňování firem vaše pozice? Z logiky věci nemůžete být pro všechny kladným hráčem, ale zachraňují se i firmy v rámci nějakých sporů či nepřátelského převzetí?

Já si vůbec nedokážu představit, jak by v takové situaci mělo vypadat nepřátelské převzetí. Že by si někdo chtěl koupit firmu a vy jste mu ji vyfoukl před nosem? To vidíme možná v amerických filmech, ale realita je jiná. V distresových projektech přicházíte do firmy, která má nějaký problém – nerozumí si akcionáři, neplatí se dodavatelům nebo zaměstnancům a odchází kvůli tomu zaměstnanci. Vy musíte být v takové chvíli téměř vždy schopný získat si důvěru týmu nebo managementu, aby s vámi zůstali, a přinést vlastní peníze, abyste firmu udrželi v chodu a měli vůbec co zachraňovat. Představa o tom, že to probíhá jako v akčním filmu, je naivní.

S jakým cílem do záchrany firem vstupujete? Respektive co rozhoduje o tom, zda do toho půjдете?

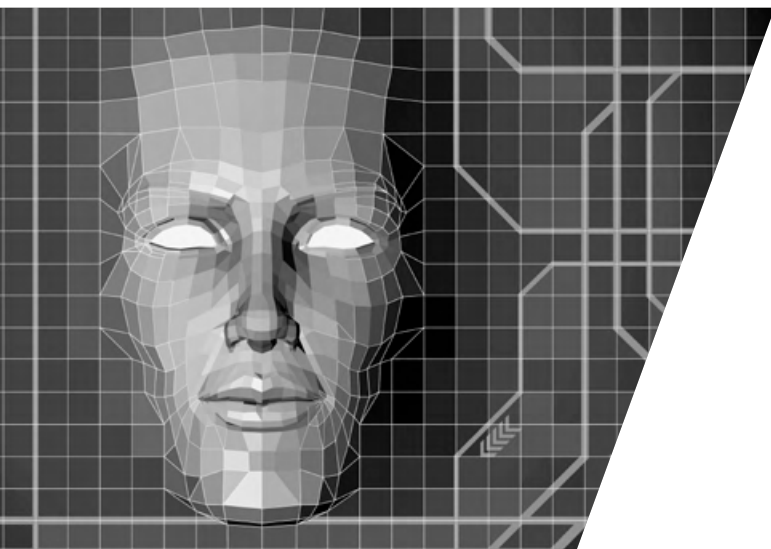
Je to případ od případu, ale vždy se koukáme, v jakém stavu je tým, protože ten je naprosto klíčový. Bez něj to nemůžete dělat. Můžete doplnit pár pozic, ale někoho, kdo je u produktu nebo služby, nenahradíte, to je jednodušší založit novou firmu. Vedle toho nás zajímá, jaký má potenciál daný produkt nebo služba, a také jak silná je značka. Tyto aspekty vlastně odporují, že byste mohli zachraňovat firmu v nějakém nepřátelském nastavení, protože byste v takovém případě poškodili značku a odešel by i tým, čímž se zničí produkt. Celý proces musí být konsenzuální, ale zároveň to neznamená, že z něj musí být všichni nadšení.

Krácenno a upraveno. Celý rozhovor na: <https://cc.cz/natland-chce-do-zootu-pustit-investora-ale-neodchazi-jeho-zachrana-byl-asi-nas-nejslozitejsi-pripad-rika-tomas-raska/>



prosinec





Magický kvadrant pro lokační analýzu Clever Maps

Velmi dobrý rok má za sebou také start-up Clever Maps, úspěšná účast na WebSummitu byla důležitá pro další vývoj platformy, dosáhl také na světové ocenění Startupem měsíce dubna serverem Vestbee, ale největší průlom nastal v závěru roku, který se nesl ve znamení takzvaného magického kvadrantu.

Ve zprávě G2.com Business Intelligence a Location Intelligence Grid byli datoví analytici Clever Maps a jejich řešení označeni jako vysoce výkonní. Produkty z kategorií, kam Clever Maps svou expertizou spadají, řadí zpráva G2.com na základě unikátního algoritmu, který v reálném čase počítá spokojenost zákazníků a přítomnosti na trhu. „To, že jsme byli G2 uznáni jako vysoce výkonní v oblasti Business Intelligence a Location Intelligence, určitě zvýšilo naši důvěryhodnost. Jsme pokorní, ale dodalo nám to spoustu další inspirace, abychom pokračovali ve zlepšování a rozšiřování možností naší platformy,“ uvedl šéf Clever Maps Ondřej Tomas.

Již v průběhu roku se firmě podařil zásadní obchodní průlom, uzavřela obchodního partnerství s jedním ze světových lídrů na poli Business Intelligence – firmou GoodData. Elektronická data jsou zcela zásadní pro investiční rozhodování businessu již mnoho let, vše se stále ovšem potýká s nedokonalou kompatibilitou jednotlivých platform a datových souborů. Nové partnerství proto nabízí nejen další zlepšení možností zobrazování informací, ale soustředí se také na univerzálnější propojování s dalšími platformami. Vizualizační engine se nově bude schopen přímo připojovat na vzdálená cloudová data, aniž by si je musel lokálně předpřipravovat. To významně zefektivní práci a umožní zapojení dalších dat po celém světě. Pilotní projekt například analyzoval výskyt dopravních nehod v San Franciscu a dokázal, že analytická architektura Clever Maps je jednoduše integrovatelná s jakoukoli jinou platformou.

Na globálním trhu ještě CleverMaps spojily síly s Data Appeal Company, které pomáhají se zobrazováním jejich bohatých dat, na domácím trhu zase například rozšířila kapacity a spolupráci s platformou upvest.cz využívanou realitními profesionály. Clever Maps byly také důležitou součástí analýz změn maloobchodního chování během a po pandemických vlnách, hojně využívaných mnoha firmami.

Litigační financování v otázkách a odpovědích

Jak služba funguje? Vy jako investor půjčíte peníze a pak po vymození práva vám strana sporu peníze vrátí?

To by šlo jenom o jednoduchou finanční službu a partner by dál nesl riziko případného neúspěchu u soudu, stále by vypůjčenou částku dlužil. Naše litigační financování je však pro stranu sporu výhodné i z pohledu rizika. My za partnera financujeme jeho právní výlohy a pokud mu, například kvůli zpoždění v jeho podnikání, roste i jiný typ nákladů, jsme schopni financovat i v širším kontextu. Teprve až u soudu uspěje, tedy pokud uspěje, zaplatí z vysouzeného plnění. My tak na sebe bereme riziko soudního neúspěchu a partner je tak vlastně před ním částečně ochráněn.

To je poměrně rizikové, ale vypadá to spíš jako služba pojišťovny.

Ne tak docela. Pojišťovny mají to riziko, že vlastní výsledek pojišťované události nemohou ovlivnit. My coby financující partner můžeme ovlivnit i pravděpodobnost úspěchu. Máme zkušenosti v oboru, schopný právní tým, přístup ke specializovanějším právníkům a v neposlední řadě jsme rádi v našich obchodních aktivitách úspěšní, máme tedy potřebnou kompetenci i motivaci.

Jestli to je tak jednoduché, proč už to nedělá každý?

Jednoduše to jenom vypadá. Samozřejmě takovou službu nelze nabízet paušálně každému, kdo se chce pustit do nějakého sporu. Vlastnímu litigačnímu financování předchází pečlivá právní a ekonomická analýza, kde se posuzuje meritum věci. I pak ale musíme jako investiční skupina počítat s nějakým rizikem, to je ostatně v popisu práce každého investora.

Takže litigační financování může přispívat ke zlepšení vymahatelnosti práva v České republice?

Z našeho pohledu je fajn, že tento zlepšený přístup ke spravedlnosti může fungovat na čistě tržním principu ku prospěchu zúčastněných. Tratí vlastně jen protistrana, protože proti litigačně financované straně

sporu se dostává do náročnější pozice. Navíc se ve strategii vedení litigace, kterou Natland aktivně pomáhá utvářet, již počítá s možnými komplikacemi. Takže ano, litigační financování v konečném důsledku může přispět i ke zkrácení průměrné doby vymáhání práva nebo taky k vyšší míře mimosoudních narovnání.

Spravedlnost ovšem není vždy na straně žalujícího.

Ano, ačkoli je litigační financování častěji právě na straně žalujícího. Vidíme spoustu případů, kde se naopak žalující snaží třeba nekonečnou sérií podávaných žalob „usoudit k smrti“ žalovaného. Službu litigačního financování poskytujeme subjektům bez preference strany, na které stojí.

Je litigační financování vhodné i pro firmy v potížích?

Jistě, může pomoci v případech, že společnosti hrozí třeba insolvence. Je pak samozřejmě výhodou, že jej poskytujeme jako ti, kdo mají zkušenosti s krizovým řízením firmy, zlepšením jejího chodu a následně i zvýšení hodnoty. Vždy ale platí stejná věc jako obecně u firem v potížích a u litigačního financování je to snad ještě důležitější: zájemce o spolupráci nás musí oslovit včas. To pak umožňuje mnohem širší spektrum možností, jak můžeme situaci efektivně řešit a pomoci.

Je vlastně podobná služba v tuzemsku obvyklá?

Svět se litigačnímu financování učil postupně už od druhé polky 20. století, průlomem byla Austrálie v 90. letech. V Natlandu máme oči otevřené, rádi se inspirujeme tím, co funguje a kombinujeme to s našimi vlastními inovativními přístupy. Komunikujeme o službě litigačního financování s menšími i většími advokátními kancelářemi v regionu a aktivně se snažíme podílet na tom, aby litigační financování bylo v Česku i širším regionu stále běžnější.

Upraveno, kráceno. Více na <https://www.epravo.cz/top/aktualne/cena-soudnich-pri-uz-neni-komplikace-113936.html>

/ výsledky

Pohledem Davida Manycha,

partnera skupiny zodpovědného za finance

I v druhém covidovém roce 2021 se podařilo udržet investiční skupině Natland svou výkonnost a velmi dobré výsledky. V mnoha ohledech byl přitom průběh roku 2021 bezprecedentní a v konečném důsledku úplně proměnil ekonomiku, a to nejen českou, ale zároveň i celé investorské prostředí.

Skupina Natland vykázala v roce 2021 čistý zisk ve výši 155 milionů korun, do kterého se promítla mimořádná tvorba opravných položek v důsledku nejistoty dalšího vývoje pod vlivem dopadů covidové pandemie na světovou ekonomiku, války v Evropě a dvouciferné tuzemské inflace. Bez těchto úprav by dosáhl čistý zisk úrovně 191 milionů korun a překonal by výsledek předchozího roku. Vlastní kapitál skupiny taktéž pokračoval v růstu a překročil hranici 1,9 miliardy korun, při celkové konsolidované bilanční sumě 3,3 miliardy korun, což znamená velmi konzervativní zadlužení skupiny na úrovni 41 %. To nám vytváří pohodlný polštář pro nečekané události v těžkých časech a zároveň podporuje připravenost na budoucí příležitosti, kterých očekáváme v těžších časech významný nárůst. Protože bližší vývoj jednotlivých bilančních položek je popsán v dalších kapitolách této zprávy, zaměřím se v této části na výsledkové položky konsolidované účetní závěrky.

Skupina Natland v roce 2021 vytvořila 539 milionů korun výnosů včetně čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností, což je o 11 procent více, než byl výkon skupiny v roce 2020. Současně s tím vzrostly opravné položky a odpisy pohledávek na částku 222,5 milionů korun z úrovně 144,6 milionu roku 2020, přičemž tato položka také zahrnuje pořizovací cenu pohledávek, které byly prodány v průběhu roku. Celkově se zvyšující nejistota ekonomického prostředí projevuje vyšší tvorbou opravných položek u některých investic a pohledávek.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny tvořily v roce 2021 částku 106,6 milionu korun. Čistý zisk z prodeje

a přecenění dceřiných a přidružených společností dosáhl 149 milionů korun, což je sedmiprocentní růst oproti úrovni dosažené v roce 2020. Nebýt nadstandardních opravných položek vytvářených v důsledku nejistoty dalšího vývoje některých odvětví, vzrostla by tato položka o 33 procent, protože se daří nové investice stabilizovat a rozvíjet podle plánů.

Celkové náklady investiční skupiny bez vlivu specifických položek, kterými jsou odpisy pohledávek, opravné položky a finanční rezervy, v roce 2021 vzrostly o 2 procenta na 144 milionů korun. Na celkových výnosech však klesl relativní podíl těchto nákladů na úroveň 27 %. Kromě nákladových úroků v částce 57 milionů korun jsou v těchto nákladech významnou položkou osobní náklady a administrativní náklady. Vzrostly o 11 procent z 49 milionů korun v roce 2020 na 55 milionů korun a také osobní náklady vzrostly o 17 procent na 24,8 milionu korun, což souviselo s posilováním týmu, abychom byly připraveni reagovat na příležitosti, které se na trhu budou objevovat s přibývajícími problémy v ekonomice. Poměřováno k celkovým nákladům však tyto dvě nákladové položky dohromady narostly pouze z úrovně 50 % v roce 2020 na stávajících 56 %.

Daň z příjmů za rok 2021 dosáhla výše 2,5 milionu korun což znamená meziroční snížení přibližně o 44 %. Dosažený čistý zisk 155 milionů korun v těchto složitých časech pro nás znamená předsevzetí stavět na těchto základech v budoucnosti a posouvat i nadále naši investiční skupinu úspěšně kupředu.



Výsledky v číslech a grafech

Zatímco česká ekonomika jako celek se ani v druhém roce Covidu nevrátila svým výkonem na předcovidovou úroveň, investiční skupina Natland pokračuje v přibližování zisku dvousetmilionové hranici. Bez dodatečných opravných položek, které byly vytvořeny z důvodu proměnlivé situace na mnoha trzích ovlivněných válkou v Evropě, inflačními tlaky a negativními výhledy makroekonomických ukazatelů, by čistý zisk skupiny převyšoval 191 milionů korun, důsledkem konzervativního přístupu je na úrovni 155 milionů korun. Výnosy vzrostly o 11 % na 539 milionů korun, za dva covidové roky se tak výnosy skupiny rapidně navýšily o více než tři čtvrtiny.

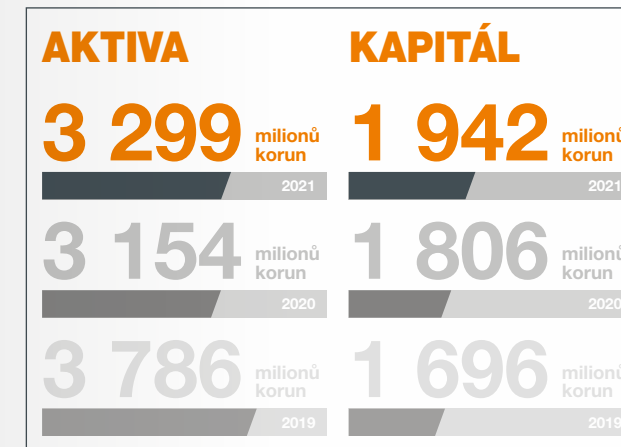
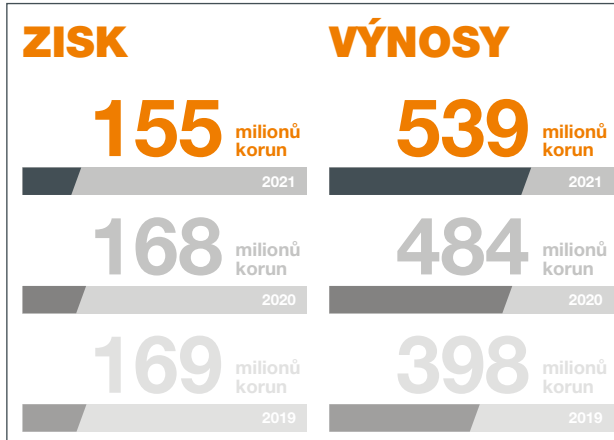
Celková bilanční suma vzrostla o pět procent na 3,3 miliard korun. Tato aktiva pomohou ukotvit pozici skupiny v bouři rostoucích úrokových sazeb a ceny kapitálu. Vlastní kapitál skupiny překročil 1,9 miliardy korun. To posiluje již tak silnou kapitálovou pozici skupiny, která bude důležitou výhodou do příštích let na trzích ovlivňovaných dlouhým stínem covidové pandemie na světovou ekonomiku, válkou v Evropě, dvoucifernou a dále rostoucí tuzemskou inflací. K přípravě skupiny na

další výzvy se tak připojují i její akcionáři, kteří zachovávají své dividendy ve skupině. Podíl hotovosti holdingových společností na bankovních účtech se zdvojnásobil na čtyři procenta všech aktiv, což umožňuje reagovat na příležitosti vznikající v důsledku proměnlivé situace na mnoha trzích.

K dalšímu posílení kapitálových zdrojů vedly nové úpisy akcií investičních fondů Natlandu a dluhopisů společnosti Natland Bonds. Natland rezidenčnímu investičnímu fondu přibyli noví majitelé akcií za 58 milionů korun. Natland Bonds upsala v roce 2021 dluhopisy v celkové výši 103 miliony korun. Nově založený ECFS Credit Fund dosáhl ročního zhodnocení aktiv na úrovni 15 procent. Úpisy akcií i dluhopisů potvrzují důvěru investorů ve výsledky, které téměř 20 let dlouhá a osvědčená působnost Natlandu na trhu přináší. Hlad investorů po kvalitním zhodnocení budou do budoucna uspokojovat další fondy Natlandu zaměřené na různá odvětví, včetně asi nejžhavějšího oboru dneška a dalších let, kterým je energetika. Aktivní řízení investic založené na vlastnickém přístupu bude i v těchto fondech tou nejlepší devizou na nejistých trzích: díky mnohaleté expertize Natlandu v ozdravování firem tak fondy jsou a budou schopny reagovat na jakékoli změny tou nejprůběžnější cestou.

Vedle růstu vlastních aktiv a zájmu externích investorů rostla dál i přízeň renomovaných bank jako Raiffeisenbank, Unicredit Bank, a dalších. J&T Bank Natlandu administruje emisi dluhopisů, které nabízela v rámci svého prodejního portfolia.

I přes významný exit areálu Vlčí Hrdlo Business Park v Bratislavě a vstup strategického partnera 50,01% podílem do skupiny Digital People převýšila celková hodnota investic skupiny tu loňskou a dosáhla úrovně 2,2 mld. Kč, zejména díky zvyšování výkonu některých dlouhodobě držených investic a úspěšnou stabilizaci nových projektů, které jsou ve skupině dobu kratší než dva roky.



Díky výše uvedeným divesticím poklesla meziročně celková hodnota aktiv společností, ve kterých má skupina Natland významný vliv¹ na 6,1 miliardy korun a také se snížil celkový obrát společností ve skupině na 2,3 miliardy korun.²

Ocenění významných majetkových účastí bylo provedeno PricewaterhouseCoopers Česká republika, s. r. o. na úrovni reálné hodnoty (Fair Value). Významná nemovitostní aktiva v rámci vlastněných společností byla oceněna předními odhadci s mezinárodní působností: Jones Lang LaSalle s. r. o. a Savills CZ s. r. o., přičemž tato ocenění jsou akceptována také financujícími bankami. Vše auditované přední poradenskou společností TPA Audit s. r. o.

¹ Významný vliv realizuje skupina ve společnostech, ve kterých drží majetkový podíl ve výši 20 až 100%

² Hodnoty vycházejí z účetních výkazů sestavovaných podle IFRS nebo CAS. U entit, jejichž Fair Value aktiv a vlastního kapitálu se při porovnání s účetními hodnotami lišila o více než 10 procent, byla použita tato hodnota tržní hodnota, aby ukazatel co nejvěrněji reprezentoval skutečnou hodnotu aktiv. U společností, kde má Natland podstatný vliv (20-50 procent) započítáváme aktiva, kapitál a obrát společností podle výše majetkového podílu Natlandu. U rozhodujícího vlivu (nad 50 procent) započítáváme plnou hodnotu aktiv, kapitálu a obrátu. U holdingových společností jsou započítána aktiva mimo skupinu.



Struktura portfolia

Snižovat výkyvy finančních ukazatelů v průběhu času umožňuje investorům větší diverzita investičního portfolia. Také Natland diverzifikuje své investice, především proto, že investice do různých a navzájem nekorelovaných oborů dovolují skupině lépe se vyrovnat s nerovnoměrným působením hospodářského cyklu.

Zároveň jsou v portfoliu zastoupeny společnosti v různých fázích svého investičního cyklu, a tedy s různou dobou angažovanosti skupiny Natland. Bezpečný vstup do investic s vyšším rizikem mimo jiné umožňuje fakt, že je část portfolia postavena na konzervativních investicích do projektů rezidenčního developmentu. Tento prostor nabízí možnost cílit vyšší výnosy v rizikovějších částech portfolia.

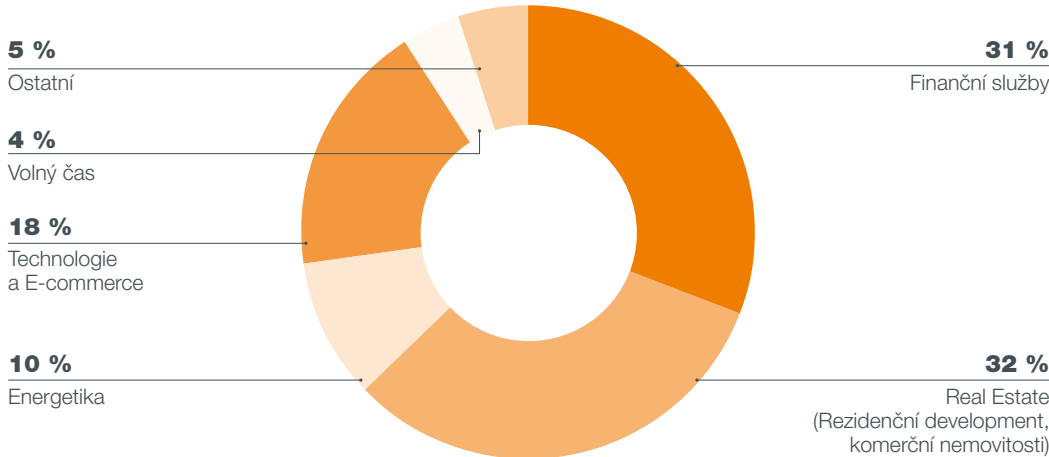
Některé z investic se dostaly do fáze pokračujícího růstu po předchozí stabilizaci a aktuální portfolio zahrnuje i významné investice, které jsou velmi zajímavé pro strategické nebo institucionální investory. Průběh investičního cyklu lze dobře ilustrovat na obchodním

FÁZE INVESTIČNÍHO CYKLU
Výnosy a aktiva vybraných společností, dle délky vlastnictví (v milionech korun)

Společnost	Hodnota Aktiv 2021	Obrat 2021	Počet let ve skupině
EC Financial Services	858	479	9
BELLO	384	81	7
Energo Příbram	544	345	2
N Tower	331	26	2
Ekoklima	247	375	2

případu bratislavského areálu Vlčie Hrdlo, který jsme pořídili v roce 2020 a skupina jej během 18 měsíců dokázala transformovat z neefektivně řízeného areálu do komplexu Vlčie hrdlo Business Park. Realizovali jsme investice do technické infrastruktury a významně vzrostly výnosy. Na podzim 2021 jej odkoupila československá developerská společnost CONTERA.

OBOROVÁ DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA
(REÁLNÉ HODNOTY, V PROCENTECH)



Executive summary úvěrového portfolia

K 31. 12. 2021 skupina Natland vykázala v rozvaze finanční aktiva ve výši 3 295 milionů korun (netto hodnota po odečtení opravných položek), z nichž velkou část, mimo majetkové účasti v dceřiných společnostech, představují úvěrové pohledávky. Poskytování financování/úvěrů mateřskou společností patří mezi základní činnosti investiční skupiny, zejména v počáteční rizikovější fázi akvizice obchodních případů a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2021 úvěry a půjčky tvořily přibližně jednu pětinu z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv. Blížší popis je uveden v bodech 11 až 13 účetní závěrky.

V roce 2021 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (hodnota úvěrových pohledávek po odečtení opravných položek) dosáhla výše 572 milionů korun, což

představuje jejich pokles o 19 procent vůči stavu na konci roku 2020. V roce 2021 poklesla hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností, což souviselo s tím, že financování dceřiných společností je taktéž realizováno i formou kapitálového financování, například přes poskytnutí příplatků do ostatních kapitálových fondů. Vývoj úvěrového portfolia tak souvisí zejména s investičním cyklem, kdy jeho počáteční fáze vyžaduje úvěrové financování poskytnuté skupinou, zatímco v pozdějším stádiu lze toto nahradit financováním externí bankou. Další podstatnou změnou ve struktuře úvěrového portfolia je snížení objemu úvěrového financování poskytnutého mimo skupinu o 23 procent. To je taktéž v souladu s investiční strategií skupiny, kdy půjčky mimo skupinu jsou předstupněm k transformaci na budoucí investici. Takové obchodní případy dokážeme následně lépe řídit a dosahovat tak vyšší výnosnosti než u pouhého úvěrového financování.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině jsou především společnosti Natland Group, SE a Natland Pohledávková s. r. o. Další společností, jejíž hlavní činností je poskytování úvěrů a správa pohledávek, je společnost Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond (dále jen „FFTP“), jehož obhospodařovatelem je společnost AVANT investiční společnost, a. s. FFTP je podílovým fondem bez právní subjektivity, a proto není zahrnut v konsolidačním celku. Výše pohledávek FFTP činí 317,5 milionů korun, z tohoto mimo konsolidované holdingové entity bylo zafinancováno 131,5 milionů korun.

Při poskytování úvěrů (jak do dceřiných společností, tak společností mimo skupinu) se provádí analýza ekonomické výhodnosti, v jejímž rámci probíhá vyhodnocení dlužníků. V průběhu interní analýzy solventnosti dlužníka se posuzují nejen finanční, ale také nefinanční kritéria. Výsledek hodnocení, takzvaný interní rating dlužníka, se promítá do

STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK
(v tisících korun)

	2021	2020
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky	309 463	389 861
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	242 895	317 865
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	21 021	0
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu	45 547	71 996
Krátkodobé úvěry a zápůjčky	262 631	313 168
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	122 564	149 471
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	27 054	29 308
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu	113 012	134 389
Celkem úvěry a zápůjčky	572 093	703 029

úrokové sazby, požadovaného zajištění a dalších podmínek, po jejichž splnění se poskytuje úvěr.

Úvěry a půjčky se pravidelně posuzují z hlediska návratnosti, finanční situace dlužníka a jeho schopnosti splatit poskytnutý úvěr i s ohledem na poskytnuté zajištění, které má skupina k dispozici. Na základě tohoto vyhodnocování se k úvěrovým pohledávkám tvoří opravné položky. Specifické opravné položky se vytváří k jednotlivým úvěrům a půjčkám, které jsou zařazeny do rizikových skupin a všeobecné opravné položky ke všem ostatním úvěrům a půjčkám (včetně úvěrů a půjček s vysokou kredibilitou, což umožňuje zohlednit jejich možné riziko). Výše specifických opravných položek k pohledávkám se stanoví ve spolupráci finančního a investičně-analytického oddělení skupiny Natland k okamžiku sestavení účetních závěrek. Analýza prováděná ke konci účetního období navazuje na celoroční monitoring všech obchodních případů, včetně těch čistě

úvěrových, který zohledňuje aktuální vývoj a okolnosti s ním související a je průběžně aktualizován v ERP systému. Výše všeobecné opravné položky vychází z požadavků IFRS 9 (paragraf 5.5.17), který uvádí, že „účetní jednotka by měla při měření očekávaných úvěrových ztrát zvážit dostupné a podložené informace o minulých událostech, současných podmínkách a dostupné a podložené předpovědi budoucích ekonomických podmínek.“ Na rok 2021 byla všeobecná opravná položka ponechána na úrovni dvou procent, v souladu s naším očekáváním budoucího vývoje, ekonomickou situací dlužníků i stavem prostředí, ve kterém podnikají. Úroveň evidovaných opravných položek se posuzuje výše popsaným způsobem během celého roku a ověřuje se v rámci externího auditu. Díky konzervativnímu přístupu při řízení úvěrového portfolia udržuje Natland dlouhodobě výnosnost úvěrových pohledávek na úrovni 7 až 9 procent.

Kapitálové vs. úvěrové (provozní) financování

Jak již bylo zmíněno v předchozí části „Summary úvěrového portfolia“, skupina Natland rozlišuje mezi úvěrovým a kapitálovým financováním. **Úvěrové** financování od mateřské společnosti do dceřiných společností skupiny je určeno pouze ke krátkodobému překlenutí nedostatku v cash-flow majetkových účastí. V souladu se schválenou strategií bude do budoucna klesat význam úvěrového financování třetími stranami, pokud nebude možné ho následně konvertovat do obchodního podílu.

Kapitálové financování (mimo příplatky do kapitálu, které jsou evidovány na zvláštním řádku rozvahy) je poskytováno v případech, kdy je finálním cílem akvizice a zhodnocení majetkové účastí v rámci jejího dlouhodobějšího držení a následného exitu.

V následujícím grafu jsou vidět proporce mezi poskytnutým úvěrovým a kapitálovým financováním.



Struktura přijatého financování, asset-liability management

Skupina Natland dlouhodobě udržuje míru zadluženosti na úrovni, která umožňuje efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji a zároveň odpovídá udržitelné míře rizika portfolia.

Investiční skupina Natland dodržuje základní princip dlouhodobé ekonomické stability spočívající ve financování investičních (dlouhodobých) aktiv dlouhodobými zdroji financování. Bylo tomu tak i v roce 2021. Finanční stabilita skupiny je velmi dobrá. Vlastní kapitál skupiny se v posledních čtyřech letech pohyboval na úrovni 65 až 80 procent dlouhodobých zdrojů financování. Je možné konstatovat, že investiční skupina Natland dlouhodobě udržuje míru zadluženosti, která umožňuje efektivně a optimálně nakládat se zdroji financování při přijatelné rizikovitosti celého portfolia.

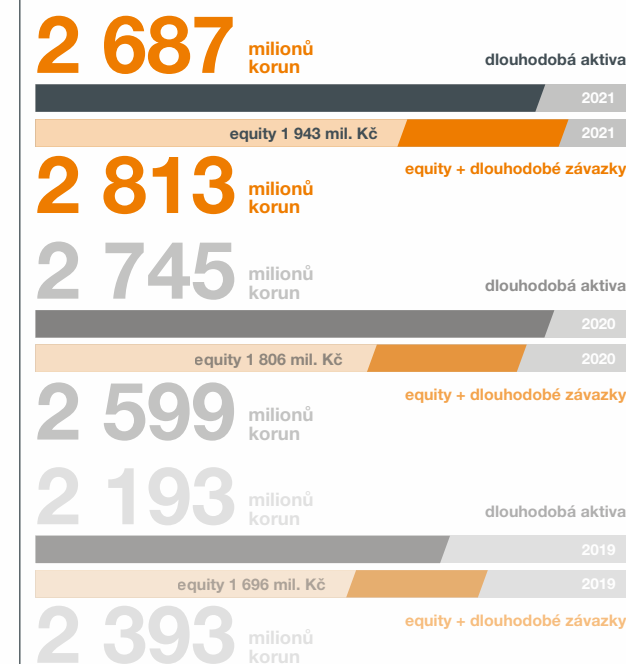
Skupina Natland dokáže kombinovat různé způsoby přijatého financování a účelně tak diversifikovat své riziko. Mezi základní druhy zdrojů financování patří zejména:

- **Vlastní kapitál**
- **Cizí zdroje**
 - Bankovní úvěry
 - Dluhopisy
 - Fondy
 - Private placement

Zdrojem vypořádání přijatého financování jsou nejenom splátky poskytnutých úvěrů od dlužníků, ale také příjmy z obchodní činnosti skupiny, zejména z dividend a z prodeje majetkových účastí.

Jak je vidět z dále uvedeného přehledu, došlo v roce 2021 k podstatnému snížení krátkodobých úvěrů a zápůjček (o 15 %) a k souběžnému navýšení dlouhodobého

DLOUHODOBÁ SOLVENTNOST



financování. Největší podíl na tomto vývoji měl prodej dluhopisů.

Skupina Natland dlouhodobě sleduje a pečlivě vyvažuje inkasa plynoucí z poskytnutého úvěrového financování

STRUKTURA PŘIJATÉHO FINANCOVÁNÍ (v tisících korun)

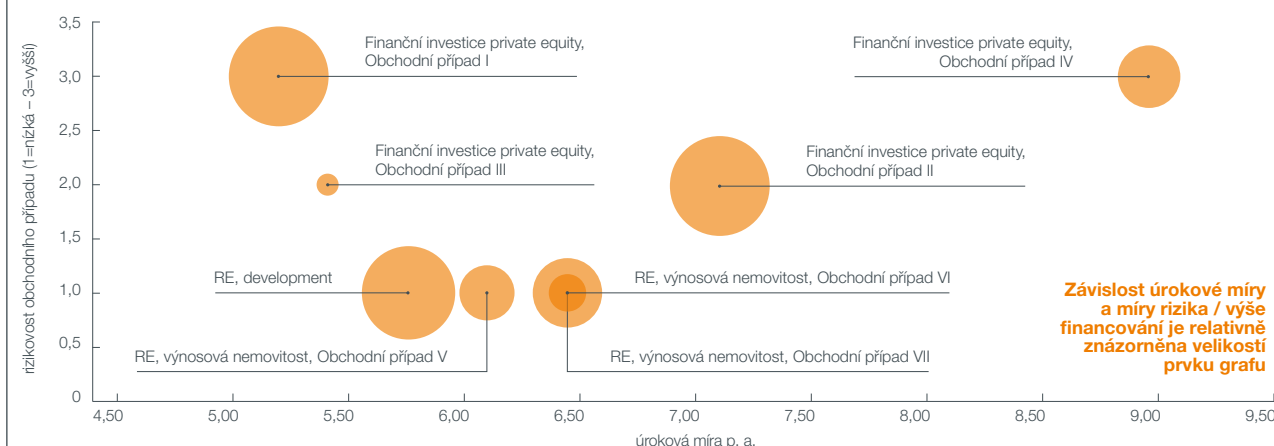
	2021	2020
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky	694 888	644 653
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	108 001	151 695
Jiné zápůjčky a úvěry	199 929	193 049
Dluhopisy	386 958	299 909
Krátkodobé úvěry a zápůjčky	414 453	485 134
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	310 345	346 356
Jiné zápůjčky a úvěry	104 198	138 778
Celkem úvěry a zápůjčky	1 109 431	1 129 787

(včetně posuzování rizik souvisejících s jednotlivými dlužníky, jak jsou popsána výše a také v části výroční zprávy, která ukazuje vybrané obchodní případy) se závazky z přijatých úvěrů a emitovaných dluhopisů, kterým musí dostát.

Jak je uvedeno výše, v roce 2021 pokračovala skupina v trendu nahrazování krátkodobého financování dlouhodobým. Došlo k další emisi 3- až 5-letých dluhopisů. Průběžně jednáme s bankovními ústavy o refinancování a konsolidaci krátkodobých přijatých úvěrů jejich nahrazením úvěry s delší dobou splatnosti.

Pokud jde o zdrojování majetkových účastí, to probíhá nejen přímo od mateřské společnosti (v první, nejrizikovější fázi investičního cyklu), ale následně i od komerčních bank. Stane se tak v okamžiku, kdy daná majetková účast je úvěruschopná a dosáhne na externí bankovní financování. Skupina Natland spolupracuje s předními bankovními domy v České republice jako je Raiffeisenbank, UniCreditbank Bank, Komerční banka, Česká spořitelna nebo Slovenská sporiteľňa. Kooperujeme dále také s bankou Creditas, Expobank, J&T bank, Trinity bank nebo Moneta Money bank. Tyto banky financují aktivity v oblasti real estate (např. dluhopisy vydané Natland Rezidenční Investiční Fond), energetiky nebo finančních služeb. Výše úrokových sazeb takového financování závisí na rizikovém profilu obchodního případu a pohybuje se od 4,3 % do 8,9 % p. a.. Závislost úrokové míry na rizikovém profilu ukazuje následující graf.

STRUKTURA EXTERNÍHO FINANCOVÁNÍ PODLE ODVĚTVÍ



Hlavní události související s financováním skupiny v roce 2021:

• Rozšíření fondového financování skupiny

V roce 2021 došlo k dalšímu posunu směrem k fondovému financování skupiny. Vedle stávajícího fondu kvalifikovaných investorů Natland Rezidenční Investiční fond (více informací zde <https://www.avantfunds.cz/cs/fondy/natland-rezidenčni-investicni-fond-s-promennym-zakladnim-kapitalem-a-s/>, správcem je investiční společnost Avant, depozitářem Cyrrus, a.s.), přibyl nový fond ECFS Credit Fund SICAV (více informací zde <https://www.avantfunds.cz/cs/fondy/ecfs-credit-fund-sicav-a-s/>, správcem je investiční společnost Avant, depozitářem Česká spořitelna). Tyto fondy umožňují třetím stranám a investorům zhodnocovat jejich volné prostředky. V roce 2022 dojde postupně k vytvoření zastřešující fondové struktury s odvětvovými podfondy. Hlavní důvodem je oddělit různě riziková aktiva a podnikatelské projekty, podpořit nezávislost a rozmanitost skupiny a zvýšit ochranu investic externích investorů. Takto nastavená fondová struktura jim bude umožňovat cílenou diverzifikaci rizika.

• Diverzifikace zdrojů financování

V roce 2021 se díky proaktivnímu přístupu podařilo diverzifikovat zdroje financování, a to zejména prostřednictvím emise veřejných dluhopisů na základě prospektu schváleného Českou Národní Bankou (bližší informace viz <https://www.natland.cz/dluhopisy>). Emitentem vystupuje společnost Natland Bonds s.r.o., která v roce 2021 emitovala dluhopisy v celkové výši 103 miliony korun. Emise veřejných dluhopisů pokračuje i v roce 2022, kdy aktuálně jsou v prodeji celkem čtyři emise 3- až 5-letých dluhopisů. I zde skupina reaguje na aktuální vývoj a očekávání investorů. V této souvislosti byla rozšířena spolupráce se obchodníkem s cennými papíry Cyrrus, který emise zajišťuje po administrativní a distribuční stránce. V současnosti je v přípravě další emise dluhopisů, která bude zaměřena na financování rozvojových aktivit skupiny v oblasti energetiky. Její prodej má předpokládané zahájení ve třetím čtvrtletí roku 2022.



právní
část

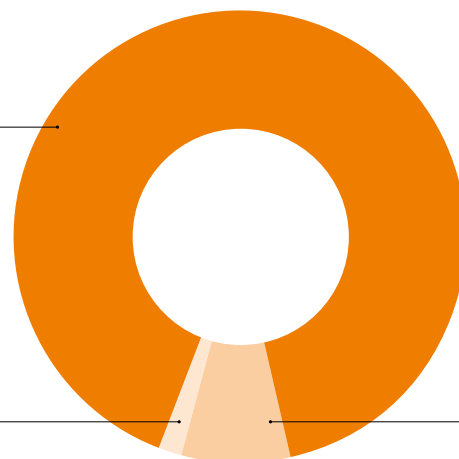
Akcionářská struktura

Pro investiční skupinu Natland byla v roce 2021 i nadále mateřskou holdingovou společností Natland Group, SE, s transparentní vlastnickou strukturou tří fyzických osob, což zcela naplňuje strategii a odpovídá možnostem investování v České republice i na Slovensku.

**AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA
NATLAND GROUP, SE (K 31. 12. 2021)**

**TOMÁŠ RAŠKA,
resp. RAŠKA FAMILY
ASSETS, s. r. o.**

majoritní akcionář,
Managing Partner,
s podílem 90,6 % odpovídající
4 620 600 ks kmenových akcií
906 ks prioritních akcií

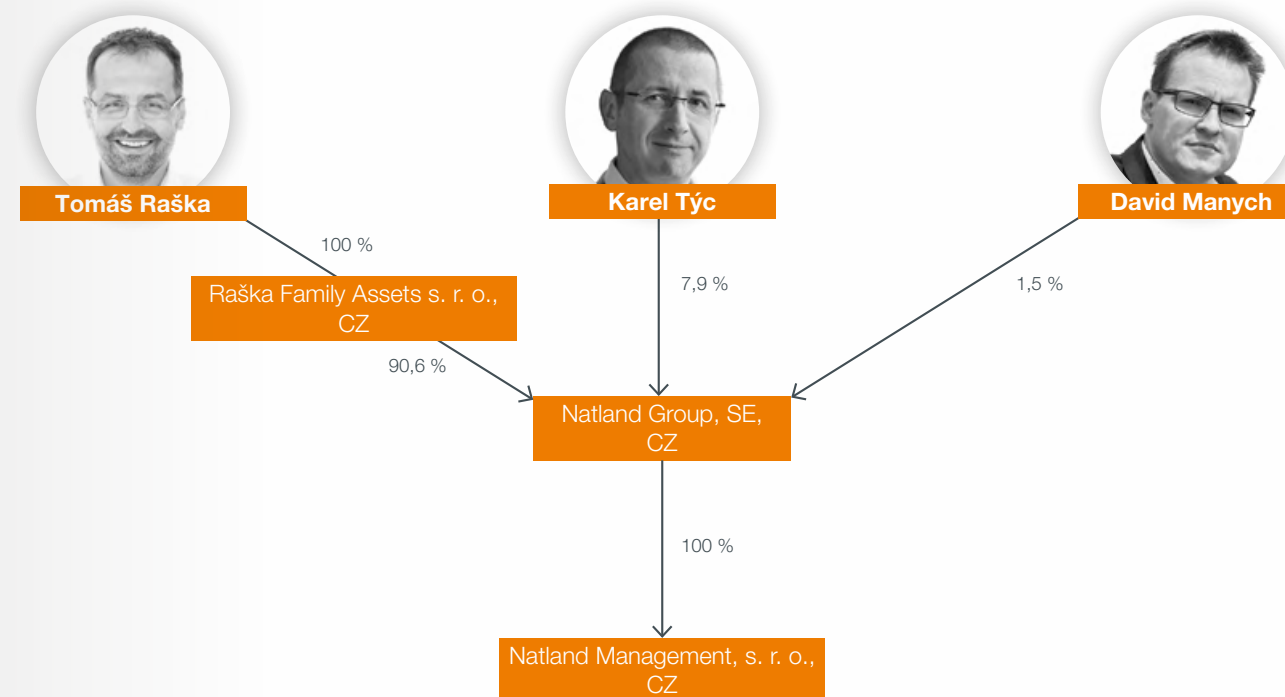


DAVID MANYCH

minoritní akcionář, Partner,
s podílem 1,5%, odpovídající
76 500 ks kmenových akcií
15 ks prioritních akcií

KAREL TÝC

minoritní akcionář,
Managing Partner,
s podílem 7,9 %, odpovídající
402 900 ks kmenových akcií
79 ks prioritních akcií



Manažerský chod skupiny Natland i nadále sleduje společnost Natland Management, s. r. o.

Klíčovou společností skupiny je pro její developerskou část Natland Real Estate, a. s., která zajišťuje, realizuje přípravu i výstavbu nových developerských projektů. Jejich financování probíhá prostřednictvím Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., který emituje svoje prioritní investiční akcie na Burze cenných papírů Praha, a. s., a také dluhopisy v rámci dluhopisového programu prostřednictvím manažera emise, jímž je J&T Banka, a. s.

Skupina Natland dodržuje pravidla stanovená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích. Do skupiny patří společnost Natland

Bonds, s. r. o., která má schválený prospekt ČNB a emituje dluhopisy, jež nejsou výhradně zaměřené na nemovitosti.

V portfoliu investiční skupiny Natland jsou stále společnosti podléhající regulaci České národní banky, jiné banky působící jako depozitář u fondů, společnosti obchodované na veřejném burzovním trhu a některé z majetkových účastí drží bezpečnostní prověrky na stupeň důvěrné.

zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

mezi Tomášem Raškou jako osobou ovládající a společností Natland Group, SE jako osobou ovládanou a mezi společností Natland Group, SE a ostatními propojenými osobami s osobou ovládající.

V souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen „ZOK“) představenstvo společnosti Natland Group, SE, IČ: 029 36 992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou H 1396, zpracovalo zprávu o vztazích.

1. VZTAHY MEZI OSOBAMI PODLE § 82 Odst. 1 ZOK

1.1. OSOBA OVLÁDANÁ

Natland Group, SE, IČ: 02936992, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také jen „**Ovládaná osoba**“)

1.2. OSOBA OVLÁDAJÍCÍ

Tomáš Raška, MBA (dále také jen „**Ovládající osoba**“)

1.3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je mateřskou společností skupiny nepřímo řízenou Ovládající osobou, která sdružuje majetkové účasti v Dceřiných společnostech a je ve vztahu k těmto společnostem řídicí osobou. Ovládaná osoba a Dceřiné společnosti zastřešují fungování skupiny, jejímž předmětem činnosti jsou zejména investice do majetkových účastí a specializované finanční služby. Úlohou Ovládané osoby je pak držení a správa těchto majetkových účastí.

1.4. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ OVLÁDANÉ OSOBY ZE STRANY OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Ovládající osoba byla v účetním období vlastníkem podílu na společnosti Raška Family Assets s. r. o. o velikosti 100 %, odpovídající plně splacenému vkladu do základního kapitálu společnosti Raška Family Assets s. r. o. ve výši 300.000,- Kč.

Společnost Raška Family Assets s. r. o. byla v účetním období vlastníkem 4 620 600 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč a 906 kusů prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč, odpovídajících plně splacenému základnímu kapitálu ve výši 4.621.506,- Kč, emitovaných Ovládanou osobou, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech, tj. 90,60 %. Vztah ovládání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového akcionáře prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s. r. o.

1.5. OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

/ Raška Family Assets s. r. o., IČ: 07820381, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4

/ N.R.P, a. s., IČ: 28252721, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

/ NG AQ Slovakia, a. s. v likvidaci, IČ: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4

/ ABC KLÍMA KOŠICE s. r. o., IČ: 35 798 840, se sídlem Drieňová 3, Bratislava – městská část Ružinov 821 01, Slovenská republika

/ CALENIOR INVESTMENTS LIMITED, Reg. No. HE377323, se sídlem Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr

/ G.I.H.G. LIMITED Registered office: Kriti 2, Pelekanos Buildings, 2nd floor, Flat/Office 201, Nicosia, P.C. 1060, Cyprus, Registration number: HE145507

/ CAPAMERA LTD Registered office: Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1st floor, Flat/Office 102, 6031, Larnaca, Cyprus, Registration number: HE307837

/ NIG N.V. Registrated office: Bachstraat 15, Amsterdam, postcode 1077GE, Registration number: 000017861047

1.6. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY, SKUPINA

1.6.1. Dceřiné společnosti:

/ Natland Management, s. r. o., IČ: 03018164, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

ECFS Credit Fund SICAV, a. s., IČ: 10719857, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
80 % podíl na základním kapitálu

Manconata a. s., IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
91 % na základním kapitálu

CPCFS a. s., IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % na základním kapitálu

Natland Bonds s. r. o., IČ: 08327343, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % na základním kapitálu

Prague City Golf, s. r. o., IČ: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
100 % podíl na základním kapitálu

Prague City Golf - Service, s. r. o., IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
100 % podíl na základním kapitálu

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., IČ: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Natland Real Estate, a. s., IČ: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Natland Majetková a. s., IČ: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

MELIT a. s., IČ: 28369955, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
60 % podíl na základním kapitálu

N Tower, a. s., IČ: 29192854, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
100 % na základním kapitálu

REALITY INVEST, spol s. r. o., IČ: 36021164, se sídlem Mičinská cesta 35, Banská Bystrica 974 01, Slovenská republika
80 % podíl na základním kapitálu

MCM – IMMO a. s., IČ: 28199936, se sídlem Národní 341/23, Staré Město, 110 00 Praha 1
100 % podíl na základním kapitálu

Projekt Dukelská, a. s., IČ: 14047543, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Projekt Laurinova, s. r. o., IČ: 14046083, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Harfa s. r. o., IČ: 25060341, se sídlem Radlická 505/58, Smíchov, 150 00 Praha 5
100 % podíl na základním kapitálu

Dům Na Hřebenkách, s. r. o., IČ: 10836586, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

BELLO spol. s r.o., IČ: 63149061, se sídlem Praha - Staré Město, Věžeňská 912/6, PSČ 110 00
50 % podíl na základním kapitálu

Natland Energo Holding, a.s., IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
80 % na základním kapitálu

Company New a. s., IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
87,92 % na základním kapitálu

IFISEKO s. r. o., IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
50 % na základním kapitálu

KLIKA – BP, a. s., IČ: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
72 % podíl na základním kapitálu

Gauss Algorithmic, a. s., IČ: 24224901, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno
48,50 % podíl na základním kapitálu

CleverMaps, a. s., IČ: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
48,76 % podíl na základním kapitálu

CleverFarm, a. s., IČ: 05215480, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
48,75 % podíl na základním kapitálu

Natland Pohledávková s. r. o., IČ: 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Natland Pohledávková II. s. r. o., IČ: 07558040, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Natland Pohledávková IV. s. r. o., IČ: 09001051, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

Natland Pohledávková V. s. r. o., IČ: 10707484, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

NatEn, a. s. v likvidaci, IČ: 04260732, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

GOLF MOST s. r. o. v likvidaci, IČ: 25428161, se sídlem Zdeňka Fibicha 2825/47, 434 01, Most
100 % podíl na základním kapitálu

ORION 001, a. s. v likvidaci, IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 – Bubeneč
99,51 % podíl na základním kapitálu

LiSdT, SE v likvidaci, IČ: 05101603, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
90,25 % podíl na základním kapitálu

Způsob ovládání: Dceřiné společnosti jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka. Podíl na hlasovacích právech převyšující 50 % na základním kapitálu připadající na Společnost umožňuje jmenovat a odvolat většinu členů statutárních orgánů těchto ovládaných osob.

Dceřiné nebo jinak propojené společnosti bez možnosti ovládání:

Inferity, s. r. o., IČ: 10735224, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
20 % podíl na základním kapitálu

Augmented Society, s. r. o., IČ: 06363831, se sídlem Karlovo náměstí 288/17, Nové Město, 120 00 Praha 2
10 % podíl na základním kapitálu

SCF SERVIS, s. r. o., IČ: 27680339, se sídlem Pražákova 1008/69, Brno-město, 639 00 Brno
15 % podíl na základním kapitálu

1.6.2. Další osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností

- // Prague City Golf support, s. r. o., IČ: 9960937, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
- // EC Financial Services, a. s., IČ: 24243744, se sídlem Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
- // Express Cash s. r. o., IČ: 27660117, se sídlem Kolbenova 882/5a, 190 00, Praha 9 - Vysočany
- // CleverCity s. r. o., IČ: 08311862, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
- // ClubHouse a. s., IČ: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // ClubHouse Phase II, a. s., IČ: 28410173, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Lipenecký statek a. s., IČ: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // VILMOT s. r. o., IČ: 27445470, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // BP Veleslavín, a. s., IČ: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
- // PALIVA JS, s. r. o., IČ: 26380811, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
- // Rezidence Kubištova s. r. o., IČ: 04555791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
- // Gaspera s. r. o., IČ: 24793078, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Salaso, s. r. o., IČ: 01939289, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
- // KLIKA – BP, s. r. o., IČ: 43 995 888, se sídlem Vlčie hrdlo 90, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 07, Slovenská republika
- // KLIKA – BP gas systems s. r. o., IČ: 9456864, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
- // KLIKA – BP services s. r. o., IČ: 9456881, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
- // KLIKA – BP sprinklers s. r. o., IČ: 9456805, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
- // EKOKLIMA a. s., IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko
- // Energo Příbram, s. r. o., IČ: 06122108, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram
- // Natland Energo Management s. r. o., IČ: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Teplo Příbram s. r. o., IČ: 10664637, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram
- // MEDITY Investments s. r. o., IČ: 08381941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Olivia Fashion, s. r. o., IČ: 09656227, se sídlem Balbínova 223/5, Vinohrady, 120 00 Praha 2
- // SODAT Technologies, a. s., IČ: 25323989, se sídlem Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno
- // Výroba a prodej tepla Příbram a. s. v likvidaci, IČ: 28179498, se sídlem Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram
- // EKOKlimaVENT s. r. o., IČ: 09796240, se sídlem Petrovická 674, 399 01 Milevsko

Způsob ovládání: Propojené osoby uvedené v tomto článku 1.6.2. jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka.

Osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností bez možnosti ovládání:

- // ANYGENCE, s. r. o., IČ: 09715908, se sídlem Poděbradská 173/5, Vysočany, 190 00 Praha 9
- // aiolite, spol. s r.o., IČ: 09750371, se sídlem Poděbradská 173/5, Vysočany, 190 00 Praha 9
- // DIFFERENT FASHION s. r. o., IČ: 01442112, se sídlem Rooseveltova 10/9, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
- // Digital People, a. s., IČ: 28197071, se sídlem Plzeňská 345/5 Smíchov, 150 00 Praha 5
- // Urban Store SK, s. r. o., IČ: 50387278, se sídlem Úprkova 34, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 811 04, Slovenská republika
- // BOREM s. r. o., IČ: 29148855, se sídlem Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5

1.7. SUBJEKTY ZANIKLÉ VČETNĚ FÚZE / PRODEJ PODÍLU MIMO SKUPINU

- // Vlčie hrdlo Business Park s. r. o., IČ: 52504182, se sídlem Vlčie hrdlo 90, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 07, Slovenská republika
- // Invest East, a. s. v likvidácii, IČ: 46967478, se sídlem Vlčie hrdlo 90, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 07, Slovenská republika
- // ZOOT a. s., IČ: 28206592, se sídlem Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
- // M&K WEST, s. r. o., v likvidaci, IČ: 27212971, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Natland Pohledávková III. s. r. o., IČ: 08862966, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // BESODEIA, s. r. o., IČ: 03211771, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Cognito.CZ, s. r. o., IČ: 28388941, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno

2. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A PROPOJENÝMI OSOBAMI A MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI NAVZÁJEM

Struktura vztahů je uvedena v organigramu, který tvoří Přílohu č. 1 této zprávy.

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

Ovládaná osoba v účetním období uskutečnila následující jednání v zájmu Ovládající osobou ovládaných osob, které se týká majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

Ovládaná osoba	Ovládající osoba	Název smlouvy/jednání	Datum smlouvy
Company New a.s	Natland Group, SE	Smlouva o ručení	23. 11. 2021
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	8. 12. 2021
Company New a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	15. 9. 2021
Company New a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	30. 9. 2021
Natland Pohledávková IV. s. r. o.	Natland Group, SE	Rámcová smlouva o cash poolingu	20. 12. 2021
EC Financial Services, a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	18. 11. 2021
EC Financial Services, a. s.	Natland Group, SE	Dohoda o podřízenosti	18. 11. 2021
Natland Bonds, s. r. o.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	4. 5. 2021
Company New a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení	26. 7. 2021

4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Natland Group, SE	ANYGENCE, s. r. o.	Smlouva o převodu podílu Anygence	8. 4. 2021
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	23. 12. 2021
Natland Group, SE	Digital People, a. s.	Úvěrová smlouva	31. 12. 2021
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	25. 8. 2021
Natland Group, SE	Natland Energo Holding, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	26. 2. 2021
Natland Group, SE	Digital People, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	28. 7. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s. r. o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	31. 8. 2021
Natland Pohledávková s. r. o.	Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení	22. 6. 2021
Natland Group, SE	Natland Energo Holding, a. s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	31. 3. 2021
Natland Group, SE	Banka CREDITAS a. s.	Dodatky č. 3 k zástavní smlouvě	30. 6. 2021
Natland Group, SE	Natland Energo Holding, a. s.	Dohoda o narovnání	1. 7. 2021
Natland Management, s. r. o.	N.R.P, a. s.	Dohoda o ukončení poradenství	21. 12. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o započtení	4. 1. 2021
Natland Group, SE	Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Dohoda o započtení	20. 4. 2021
Natland Group, SE	Raška Family Assets s. r. o.	Dohoda o započtení	4. 1. 2021
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o příplatku	13. 4. 2021
Natland Group, SE	IFISEKO s. r. o.	Smlouva o příplatku a zápočet pohledávky	31. 12. 2021
Company New a. s.	Digital People, a. s.	Smlouva o příplatku	30. 6. 2021
Natland Group, SE	MCM – IMMO a. s.	Smlouva o příplatku	1. 1. 2021
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Smlouva o úvěru	6. 9. 2021
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	11. 10. 2021
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	15. 12. 2021
Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Dohoda o započtení	27. 5. 2021
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Dodatek č.2 ke smlouvě o úvěru	16. 11. 2021
Natland Group, SE	NGSE-IFISEKO s. r. o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	13. 1. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	3. 2. 2021
Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Dodatek č. 1 k akcionářské dohodě	21. 9. 2021

Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Dohoda o přistoupení k akcionářské dohodě	21. 9. 2021
Natland Group, SE	MCM – IMMO a. s.	Zástavní smlouva	10. 3. 2021
Natland Group, SE	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Opční smlouva	26. 4. 2021
Company New a. s.	Digital People, a. s.	Smlouva o převodu obchodního podílu	11. 11. 2021
Company New a. s.	Digital People, a. s.	Smlouva o převodu části závodu	27. 9. 2021
Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Akcionářská dohoda	18. 2. 2021
Natland Management, s. r. o.	N.R.P, a. s.	Smlouva o poskytování poradenství	14. 12. 2021
Natland Group, SE	Digital People, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 6. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s. r. o.	Smlouva o postoupení a novace	1. 10. 2021
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	7. 4. 2021
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	8. 10. 2021
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	31. 8. 2021
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	30. 6. 2021
Natland Management, s. r. o.	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o reklamní spolupráci	10. 1. 2021
Natland Group, SE	Prague City Golf Support, s. r. o.	Smlouva o úvěru	9. 9. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková V. s. r. o.	Smlouva o spolupráci	3. 5. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková V. s. r. o.	Smlouva o spolupráci	6. 4. 2021
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Smlouva o úvěru	20. 4. 2021
Natland Group, SE	REALITY INVEST, spol. s. r. o.	Smlouva o úvěru	12. 5. 2021
Natland Group, SE	Digital People, a. s.	Smlouva o úvěru	1. 2. 2021
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Smlouva o úvěru	8. 6. 2021
EC Financial Services, a. s.	Manconata a. s.	Smlouva o zápůjčce	19. 7. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková V., s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	19. 11. 2021
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Dohoda o pravidlech prezentace investičního fondu	28. 6. 2021
Natland Group, SE	Raška Family Assets s. r. o.	Smlouva o úpisu akcií	30. 11. 2021
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Paliva JS, s. r. o.	Smlouva o úvěru	21. 4. 2021
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Smlouva o převodu cenných papírů	29. 6. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková V., s. r. o.	Smlouva o úschově	6. 4. 2021

Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Smlouva o úvěru	14. 4. 2021
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Smlouva o úvěru	19. 3. 2021
Natland Group, SE	MEDITY Investments s. r. o.	Smlouva o úvěru	18. 3. 2021
Natland Group, SE	Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Smlouva o převodu podílu	11. 10. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková IV., s. r. o.	Smlouva o převodu podílu Medity	2. 3. 2021
Natland Group, SE	Natland Pohledávková V., s. r. o.	Smlouva o spolupráci	4. 5. 2021
Natland Group, SE	Natland Majetková, a. s.	Smlouva o převodu podílu Gaspera	15. 9. 2021
Natland Group, SE	Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Smlouva o převodu podílu Paliva JS	27. 8. 2021
Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Třístranná dohoda o postoupení a započtení	24. 5. 2021
Company New a. s.	Digital People, a. s.	Smlouva o převodu akcií	1. 6. 2021
Natland Group, SE	EC Financial Services, a. s.	Dohoda o vypořádání	9. 9. 2021
Natland Management, s. r. o.	Natland Real Estate, a. s.	Podnájemní smlouva	1. 9. 2021
Natland Group, SE	Digital People, a. s.	Smlouva o úvěru	15. 9. 2021

5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. propojenými osobami podle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH Z ČLENSTVÍ VE SKUPINĚ

Představenstvo Ovládané osoby zhodnotilo výhody a nevýhody vyplývající z postavení Ovládané osoby v rámci skupiny a dospělo k závěru, že z celkového pohledu převažují výhody. Ovládaná osoba těží z výhod členství ve skupině, kterými jsou zejména finanční stabilita, jednotná strategie a stanovení cílů rozvoje koncernu, zajištění jednotné dodávky služeb a sdílení poskytovaných služeb. Představenstvo si není vědomo rizik vyplývajících z tohoto členství.

V Praze dne 31. 3. 2022



Natland Group, SE
Tomáš Raška, MBA, LL. M.
předseda představenstva



konsolidované výsledky

Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2021 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie
Datum sestavení: 29. července 2022

Statutární orgán

Tomáš Raška

Ing. David Manych

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč) k 31. 12.

	Bod	2021	2020
Aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	134 593	54 434
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10	223 204	77 240
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	11	158 559	206 385
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	12	48 075	29 308
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	13	365 459	467 336
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7, 8, 14	2 169 901	2 146 881
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	8, 14	150 869	97 358
Opce	8, 14	3 334	10 718
Cenné papíry určené k obchodování	8, 14	41 274	61 724
Nehmotná aktiva		22	53
Pozemky, budovy a zařízení		3 892	2 510
Aktiva celkem		3 299 182	3 153 947
Závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	80 408	71 283
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	16	418 346	498 051
Jiné zápůjčky	18	304 126	331 827
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	14, 17	386 958	299 909
Ostatní závazky		8 759	4 853
Rezervy	19	157 963	142 519
Závazky celkem		1 356 560	1 348 442
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	5 101	5 051
Emisní ažio		11 449	11 449
Výsledek hospodaření běžného období		155 075	167 622
Nerozdělený zisk		1 007 385	857 772
Ostatní kapitálové fondy		763 611	763 611
Vlastní kapitál celkem		1 942 621	1 805 505
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 299 181	3 153 947

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	Bod	2021	2020
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů, z toho:	21	149 464	139 465
realizované tržby z prodeje investic		87 958	291 257
náklady na prodané investice		-78 960	-261 775
nerealizovaný zisk z přecenění na reálnou hodnotu		140 466	109 983
Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry		40 174	65 892
Výnosy z dividend	22	66 379	158 984
Výnosy z pohledávek		220 732	51 415
Ostatní finanční výnosy		2 531	14 876
Nákladové úroky		-56 716	-52 676
Ostatní finanční náklady		-7 671	-6 701
(Tvorba)/Rozpuštění rezerv		-18 130	-31 073
Opravné položky a odpis pohledávek		-222 454	-144 565
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		174 309	195 617
Tržby z prodeje služeb	23	50 293	49 192
Ostatní výnosy	23	9 733	17 284
Projektové náklady		-4 502	-13 814
Osobní náklady	24	-24 779	-21 147
Administrativní a ostatní obecné náklady	25	-47 425	-54 983
Ostatní výnosy a náklady		-16 680	-23 983
Výsledek hospodaření před zdaněním		157 629	172 149
Daň z příjmů	26	-2 554	-4 527
Výsledek hospodaření po zdanění		155 075	167 622
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty v následujících účetních obdobích		-	-
Kurzové rozdíly z přepočtu cizoměnových operací			
Daňový efekt		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři		-	-
Úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři celkem		155 075	167 622

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (tis. Kč) k 31. 12. 2021

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2020	5 051	11 449	763 611	746 527	169 309	1 695 947
Dividendy	-	-	-	-44 767	-13 381	-58 148
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	155 928	-155 928	0
Zisk po zdanění	-	-	-	84	-	84
Stav k 31. prosinci 2020	5 051	11 449	763 611	857 772	167 622	1 805 505
Dividendy	-	-	-	-	-20 407	-20 407
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	147 215	-147 215	0
Ostatní úpravy	50	-	-	-2 398	-	-2 348
Zisk po zdanění	-	-	-	-	155 075	155 075
Stav k 31. prosinci 2021	5 101	11 449	763 611	1 007 385	155 075	1 942 621

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	2021	2020
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	157 629	172 149
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	0	-
Změna stavu opravných položek, rezerv	7 955	32 037
Odpisy stálých aktiv	1 321	149 785
Výnosové úroky	-40 174	-65 892
Výnosy z dividend	-66 379	-158 984
Nákladové úroky	56 716	52 676
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	36 401	463 609
Změna stavu půjček mimo skupinu	55 300	-28 658

Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-109 697	-565 070
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	-138 476	586 305
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	94 307	138 643
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	2 748	-548 592

Přijaté úroky	27 561	49 025
Přijaté dividendy	66 379	158 984
Zaplacené úroky	-47 725	-103 939
Platby na daň z příjmů	1 523	4 178
Peněžní toky z provozní činnosti:	105 388	336 257

Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-2 671	-511
Peněžní toky z investiční činnosti:	-2 671	-511

Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	50	-
Vyplacené podíly na zisku	-21 107	-52 836
Ostatní změny vlastního kapitálu	0	84
Čerpání bankovních úvěrů	63 000	124 000
Splátky bankovních úvěrů	-97 376	-441 637
Splátky ostatních úvěrů	32 875	-14 600
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-22 558	-385 025
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	80 159	-49 279
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	54 434	103 713
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	134 593	54 434

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace o skupině 104

2. Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky 104

 2.1. Konsolidovaná účetní závěrka

 2.2. Východiska pro konsolidaci

3. Významné účetní zásady 105

 3.1. Finanční nástroje

 3.2. Vykazování výnosů

 3.3. Daně

 3.4. Transakce v cizích měnách

 3.5. Leasing

 3.6. Výpůjční náklady

 3.7. Rezervy

 3.8. Srovnatelné období

4. Změny účetních metod 113

 4.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2021

 4.2. Nové standardy IFRS a interpretace IFRIC, jež dosud nejsou závazné, resp. nebyly schváleny EU

5. Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady 116

6. Informace o skupině 118

7. Investice do dceřiných a přidružených společností 118

8. Nové akvizice a prodeje investic 121

9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 122

10. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky 122

11. Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu 123

12. Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem 123

13. Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností 123

14. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 124

 14.1. Hierarchie reálné hodnoty

 14.2. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

15. Závazky z obchodního styku a OSTATNÍ závazky 126

16. Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí 126

17. Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 127

18. Jiné zápůjčky 127

19. Rezervy 128

20. Vlastní kapitál 128

21. Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic 128

22. Výnosy 128

23. Výnosy ze smluv se zákazníky 129

24. Osobní náklady 129

25. Administrativní a ostatní náklady 129

26. Daň z příjmů 129

27. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze 130

28. Řízení finančních rizik 130

29. Informace o spřízněných osobách 132

30. Významné události po datu účetní závěrky 136

1. OBECNÉ INFORMACE O SKUPINĚ

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny se skládá z mateřské společnosti Natland Group, SE (dále jen „Natland“ nebo „mateřská společnost“) a jejích dceřiných společností (společně dále jen „Skupina“) za období k 31. prosinci 2021.

Hlavním předmětem činnosti Skupiny je investování do majetkových účastí v perspektivních středně velkých podnicích a rezidenčního developmentu, do zajímavých projektů v rané fázi vývoje, ale i do společností ve složité ekonomické situaci. Své aktivity provozuje převážně v České republice.

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny Natland Group, SE je zároveň součástí konsolidace mateřské společnosti Raška Family Assets s. r. o., která získala majoritní podíl ve skupině Natland Group, SE dne 26. června 2020.

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SKUPINY K 31. PROSINCI 2020.

Akcionář	Podíl k 31. prosinci 2021
Raška Family Assets s. r. o.	90,6 %
Ing. Karel Týc	7,9 %
Ing. David Manych	1,5 %

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2020:

Představenstvo	
Předseda:	Tomáš Raška, MBA, LL. M.
Člen:	Ing. David Manych
Člen:	Ing. Jana Sečkářová

Dozorčí rada	
Předseda:	Mgr. Lukáš Sobotka
Člen:	Petr Vlček
Člen:	Petr Bartoň

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1 KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (dále jen „IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií.

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována v souladu s předpokladem neomezeného trvání účetní jednotky.

Účetní období Skupiny je od 1. ledna do 31. prosince.

Skupina zvolila prezentaci všech aktiv a závazků ve Výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021 a 2020 podle likvidity, jelikož tato prezentace poskytuje spolehlivější a relevantní informace.

2.2 VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována na principu historických pořizovacích cen, s výjimkou finančních investic a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Skupina vyhodnotila, že je investiční jednotkou v souladu s definicí IFRS 10, jelikož její aktivity jsou zaměřeny na

a) získávání finančních prostředků od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),

b) se svému investorovi (investorům) zavazuje, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za

účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího,

c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Princip definice investiční jednotky také předpokládá, že investiční jednotka nemá v úmyslu držet své investice po neomezenou dobu, drží je pouze po dobu omezenou. V případě investic nebo dluhových nástrojů s potenciálem neomezeného držení musí mít investiční jednotka zdokumentovanou výstupní strategii.

Investiční jednotka/Skupina oceňuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou a to tak, že poskytuje investorům informace o reálné hodnotě a vykazuje informace o reálné hodnotě interně pro klíčové vedení účetní jednotky.

Mateřská společnost plně konsoliduje dceřiné společnosti, které poskytují mateřské společnosti nebo jiným stranám služby nebo činnosti související s investicemi.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Základní účetní postupy použité při přípravě konsolidované účetní závěrky jsou popsány níže. Tyto účetní postupy byly aplikovány konzistentně ve všech významných ohledech na všechny vykazované roky.

3.1 FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva představují zejména hotovost, kapitálové nástroje, jiné účetní jednotky nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum.

Finanční závazky jsou zejména smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Finanční aktiva a závazky jsou ve Výkazu o finanční situaci vykazány podle likvidity. V příloze jsou finanční závazky a aktiva jsou prezentována jako krátkodobá nebo dlouhodobá. Finanční aktiva jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud je Skupina hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude Skupina držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku jsou dále popsány v bodě 5

Investice do dceřiných společností oceněné v reálné hodnotě jsou dále popsány v bodě 6.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidovaných dceřiných společností k dceřiným společnostem, které jsou vykazány jako investice v reálné hodnotě, jsou plně vykazány v jednotlivých položkách aktiv, závazků, nákladů a výnosů v konsolidované účetní závěrce.

Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidujících dceřiných společností jsou v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky plně vyeliminovány včetně nerealizovaných zisků.

Částky uvedené v této konsolidované účetní závěrce jsou vykazány v tisících korunách českých a všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.

Finanční závazky jsou prezentovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

V rámci krátkodobých aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a výsledná čistá výše je uvedena na rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok vykázané částky započítat a Skupina má zároveň v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat finanční aktiva a vypořádat finanční závazky současně.

Peníze a krátkodobé vklady ve výkazu o finanční situaci tvoří peníze na bankovních účtech, pokladní hotovost a ceniny. Pro účely konsolidovaného výkazu peněžních toků zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost, krátkodobé vklady na bankovních účtech po zohlednění záporných zůstatků na kontokorentních účtech, protože jsou považovány za součást řízení finančních prostředků.

3.1.1 Prvotní zaúčtování

Skupina zaúčtuje finanční nástroj v okamžiku, kdy se stane účastníkem smluvního vztahu týkajícího se daného finančního nástroje.

V případě finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům se nákup nebo prodej s obvyklým termínem dodání účtuje k datu obchodu, u finančních aktiv neoceněných reálnou hodnotou k datu vypořádání. Koupě nebo prodej s obvyklým termínem dodání je koupě nebo prodej finančního aktiva podle smlouvy, jejíž podmínky vyžadují dodání aktiva ve lhůtě stanovené v obecné rovině zákonem nebo konvencemi daného trhu. Mezi datem obchodu a datem vypořádání jsou finanční nástroje neoceňované reálnou hodnotou proti výnosům nebo nákladům ale přeceňované způsobem, který odpovídá kategorii, do které byly klasifikovány (viz. níže).

Klasifikace finančních nástrojů při prvotním zaúčtování závisí na jejich smluvních podmínkách a obchodním modelu pro řízení finančních nástrojů, jak je popsáno níže. Finanční nástroje se prvotně oceňují reálnou hodnotou, která se (s výjimkou finančních aktiv a finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL)) zvyšuje, resp. snižuje o transakční náklady. Pohledávky z obchodních vztahů se oceňují transakční cenou. Pokud se reálná hodnota finančních nástrojů při prvotním vykázání liší od transakční ceny, účtuje Skupina o zisku nebo ztrátě v den 1, tj. zaúčtuje rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou do čistého zisku z obchodních operací. Je-li reálná hodnota stanovena na základě modelů, u nichž některé vstupy nejsou objektivně zjiřitelné, rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou se vykáže ve výkazu zisku a ztráty, až když je vstup objektivně zjiřitelný nebo když je finanční nástroj odúčtován.

3.1.2 Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou členěna do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě v závislosti na tom, zda jsou finanční aktiva držena k obchodování, nebo zda jsou držena v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků.

Skupina klasifikuje aktiva do následujících kategorií:

a) ocenění finančního aktiva v naběhlé hodnotě

V této kategorii jsou zahrnuta finanční aktiva, u nichž má Skupina strategii držet je za účelem získávání smluvních peněžních toků, které se skládají jak z platby jistiny, tak z úroků. Příklady takových finančních aktiv jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti, pohledávky z obchodních vztahů.

Očekávané úvěrové ztráty, kurzové rozdíly a úrokové výnosy jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

b) ocenění finančního aktiva v reálné hodnotě přeceňované do výsledku hospodaření

Kategorie finančních aktiv, u kterých má Skupina strategii aktivně obchodovat s aktivem. Příjem smluvních peněžních toků není hlavním cílem strategie. Příkladem takového finančního aktiva jsou cenné papíry k obchodování a nezajišťovací deriváty. Opravné položky nejsou kalkulovány ani vykázány. Změny v reálné hodnotě a kurzové rozdíly jsou vykázány ve výsledku hospodaření.

Změny reálné hodnoty finančních investic v reálné hodnotě do výsledku hospodaření se vykazují v položce Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů.

Ocenění

Od 1. ledna 2018 Skupina oceňuje finanční aktiva naběhlou hodnotou pouze v případě, že jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v souladu s obchodním modelem, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem inkasa smluvních peněžních toků;
- smluvní podmínky finančního aktiva vedou ke stanoveným datům ke vzniku peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Níže jsou tyto podmínky popsány podrobněji.

Posouzení obchodního modelu

Skupina posuzuje svůj obchodní model na úrovni, která nejlépe reflektuje způsob, jak jsou řízeny skupiny finančních aktiv za účelem splnění podnikatelského cíle.

Model není posuzován na úrovni jednotlivých finančních nástrojů, ale na úrovni portfolií, přičemž se zohledňují objektivně zjiřitelné faktory, jako např.:

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak jsou předkládány klíčovému vedení Skupiny;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu

(a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;

- jak jsou odměňováni manažeři (například zda jsou odměny založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích);
- důležitým aspektem při posuzování obchodního modelu je rovněž očekávaná četnost, hodnota a načasování prodejů.

POPIS PORTFOLIA

	Držba aktiva výhradně s cílem inkasovat smluvní peněžní toky	Držba aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky a prodat aktivum	Zisk z pohybů tržní ceny
Vklady u bank	Ano	Ne	Ne
Úvěry a pohledávky	Ano	Ano	Ne
Obchodní podíly	Ne	Ano	Ne

Test SPPI

Druhým krokem při klasifikaci finančních aktiv je posouzení smluvních peněžních toků finančního aktiva z hlediska toho, zda splňují test SPPI („solely payments of principal and interest“). Test charakteristik peněžních toků vychází ze smluvních podmínek finančního aktiva, tj. z toho, zda aktivum ke stanoveným datům generuje peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Test zahrnuje také analýzu změn načasování nebo výše plateb. Je nutné posoudit, zda peněžní toky před změnou a po ní představují pouze splátky nominální částky jistiny a související úroky.

„Jistina“ je pro účely tohoto testu definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování a během trvání finančního aktiva se může měnit (např. v případě splátek jistiny nebo amortizace prémie či diskontu).

Skupina při provádění testu SPPI uplatňuje úsudek a posuzuje relevantní faktory, jako je měna, v níž je finanční aktivum vyjádřeno, nebo délka období, na které je stanovena úroková sazba.

Naopak smluvní podmínky, které představují více než minimální („de minimis“) expozici vůči riziku nebo volatilitě smluvních peněžních toků a které nesouvisejí se základním úvěrovým ujednáním, nevedou ke vzniku smluvních peněžních toků, jež jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny. V těchto případech se finanční aktivum musí ocenit reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum z výkazu o finanční situaci v případě, že došlo k expiraci práva na smluvní platby nebo k převodu finančního aktiva (buď převedením práv na smluvní platby z finančního aktiva vyplývajících, nebo přijetím smluvního závazku převést všechny smluvní platby vyplývajících z finančního aktiva na třetí stranu).

Pokud k převodu došlo a účetní jednotka převedla zároveň podstatnou část rizik a výnosů, je finanční aktivum odúčtováno.

Pokud si účetní jednotka ponechala podstatnou část rizik a výnosů, finanční aktivum zůstává zachyceno v rozvaze společnosti.

V případech, kdy nedošlo ani k převodu ani k ponechání podstatné části rizik a výnosů (a účetní jednotka si ponechala kontrolu nad finančním aktivem), účetní jednotka účtuje o finančním aktivu v rozsahu, v jakém se podílí na rizicích a výnosech.

Znehodnocení finančních aktiv

Skupina oceňuje k datu každé rozvahy, zda nedošlo ke snížení hodnoty finančního majetku nebo skupin finančního majetku. Přístup ke snížení hodnoty finančního majetku podle IFRS 9 vychází z očekávaného modelu úvěrové ztráty. Tento model snížení hodnoty se vztahuje k finančnímu majetku následně oceňovanému v zůstatkové ceně nebo finančnímu majetku oceňovanému v reálné hodnotě prostřednictvím ostatních částí výsledku:

- a) dluhová aktiva v naběhlé hodnotě (pohledávky z obchodních vztahů, úvěry, dluhové cenné papíry),
 - b) smluvní aktiva a smlouvy o finančních zárukách,
 - c) bankovní účty a termínované vklady.
- Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty buď jako dvanáctiměsíční nebo na dobu jejich životního cyklu, v závislosti na tom, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního vykazování (nebo když byly závazek nebo záruky uzavřeny).

Pro účely použití modelu očekávaných úvěrových ztrát je portfolio finančních aktiv rozděleno do tří stupňů (Stupeň 1, 2, 3) nebo je zařazeno do POCI (purchased or originated credit impaired).

Stupeň 1: Při prvotním zaúčtování finančního aktiva Skupina vytvoří opravnou položku na 12m ECL (expected credit loss). Do úrovně 1 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 2.

Stupeň 2: Jestliže se u finančního aktiva za dobu od jeho prvotního zaúčtování významně zvýšilo úvěrové riziko, Skupina vytvoří opravnou položku na LTECL. Do úrovně 2 se zařazují také finanční aktiva, u nichž došlo ke snížení úvěrového rizika, takže byly do této skupiny převedeny z úrovně 3.

Stupeň 3: Do této skupiny patří znehodnocené úvěry. Skupina tvoří opravnou položku na LTECL.

POCI: Nakoupená nebo vzniklá úvěrově znehodnocená finanční aktiva jsou finanční aktiva, která jsou znehodnocená již při prvotním zaúčtování. POCI se prvotně oceňují reálnou hodnotou, související úrokový výnos se následně účtuje s použitím efektivní úrokové míry upravené o úvěrové riziko. Očekávané úvěrové ztráty se zaúčtují nebo zruší pouze v rozsahu, který odpovídá jejich následné změně.

3.1.3 Finanční závazky

Finanční závazky jsou členěny do dvou základních kategorií (a) v naběhlé hodnotě a (b) v reálné hodnotě do výsledku hospodaření.

Zatřídění do uvedených kategorií je určováno obdobně jako pro finanční aktiva.

Všechny finanční závazky se při prvotním zaúčtování oceňují reálnou hodnotou a v případě dluhopisů, resp. úvěrů a finančních výpomocí nebo závazků sníženou o náklady spojené s emisí, resp. poskytnutím úvěru nebo finanční výpomoci nebo závazku.

Mezi finanční závazky Skupiny patří závazky z obchodního styku a ostatní závazky, úvěry a finanční výpomoci včetně kontokorentů a finančních derivátů.

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

Po prvotním vykazání se úročené úvěry, dluhopisy a finanční výpomoci následně přeceňují zůstatkovou hodnotou, a to s použitím metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty se účtují do výsledku hospodaření jednak v okamžiku, kdy dojde k odúčtování závazku a jednak prostřednictvím odpisů.

Při výpočtu zůstatkové hodnoty se berou v úvahu všechny diskonty nebo prémie z pořízení investice a poplatky a náklady, které tvoří součást efektivní úrokové sazby (EIR). Amortizace EIR je součástí finančních nákladů ve výkazu zisku a ztráty.

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě.

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek z výkazu o finanční situaci v případě, že je povinnost definovaná

smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Směna mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s výrazně rozdílnými podmínkami se musí zaúčtovat jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku. Rozdíl mezi příslušnými účetními hodnotami se účtuje do výnosů nebo nákladů.

3.1.4 Investice do dceřiných a přidružených společností

V souvislosti se způsobem konsolidace v souladu s definicí IFRS 10 blíže popsaným v odstavci 2.2. se investice do dceřiných společností účtují jako finanční nástroje oceněné reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. Skupina používá výjimku z uplatnění ekvivalenční metody podle IAS 28 pro své investice do přidružených podniků a společných podniků. Místo toho Skupina oceňuje své investice do přidružených podniků reálnou hodnotou přeceňovanou do výsledku hospodaření.

3.1.5 Ocenění reálnou hodnotou

K datu rozvahy Skupina přeceňuje finanční nástroje, například investice v dceřiných a přidružených společnostech, finanční deriváty a dluhové cenné papíry na reálnou hodnotu.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána při prodeji aktiva nebo uhrazena při převodu závazku v běžné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Ocenění reálnou hodnotou předpokládá, že transakce spočívající v prodeji aktiva či převodu závazku probíhá buď:

- na hlavním trhu pro dané aktivum či závazek, nebo
- při neexistenci hlavního trhu na nejvýhodnějším trhu pro dané aktivum či závazek.

Účetní jednotka stanoví reálnou hodnotu aktiva nebo závazku za použití předpokladů, které by při oceňování aktiva nebo závazku použili účastníci trhu, přičemž se předpokládá, že účastníci trhu jednají ve svém nejlepším ekonomickém zájmu.

Při oceňování nefinančních aktiv reálnou hodnotou se zohledňuje schopnost účastníka trhu vytvářet ekonomické užítky prostřednictvím nejvyššího a nejlepšího využití aktiva

nebo za pomoci jeho prodeje jinému účastníkovi trhu, který použije aktivum s ohledem na jeho nejvyšší a nejlepší využití.

Skupina používá techniky ocenění, které jsou přiměřené okolnostem a pro něž jsou k dispozici dostatečné údaje, umožňující stanovení reálné hodnoty, při maximalizaci využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizaci využití vstupů nepozorovatelných.

Všechna aktiva a závazky, u nichž se reálná hodnota stanovuje nebo vykazuje v účetních výkazech, se zařazují do hierarchie reálných hodnot jako vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění

■ Úroveň 1 - Ceny kotované (neupravené) na trhu u stejných aktiv nebo závazků

■ Úroveň 2 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou přímo či nepřímo pozorovatelné

■ Úroveň 3 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou nepozorovatelné

U aktiv a pasiv vykazovaných v účetní závěrce opakovaně Skupina ke konci každého účetního období vyhodnotí, zdali došlo k přesunům mezi úrovněmi hierarchie přehodnocením kategorizace (na základě vstupních údajů s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění).

Pro účely zveřejnění informací o reálných hodnotách Skupina určí vhodné třídy aktiv a závazků na základě faktorů jako je povaha, vlastnosti a rizika aktiva či závazku a úroveň výše uvedené hierarchie reálných hodnot.

3.2 VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

3.2.1 Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic

V této položce jsou obsaženy změny reálné hodnoty finančních aktiv a finančních závazků určených k obchodování případně položky vykazované při počátečním zaúčtování v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty a nezahrnuje přijaté a vyplacené úroky a dividendy.

3.2.2 Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu, nebo pokud toto datum není určeno, pak v okamžiku, kdy je založeno právo přijmout jejich úhradu. Výnosy z dividend se účtují v hrubé výši, neboť jsou osvobozeny od srážkové daně, která je vykazována zvlášť ve výkazu o úplném výsledku.

3.2.3 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy a náklady ze všech finančních nástrojů oceněných zůstatkovou hodnotou jsou vykazovány za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují očekávané peněžní toky (bez zohlednění očekávaných úvěrových ztrát) po očekávanou dobu životnosti finančního nástroje na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku. Úrokové výnosy se účtují do finančních výnosů ve výkazu zisku a ztráty.

3.2.4 Výnosy ze smluv se zákazníky

Výnosy jsou vykazovány, když Skupina uspokojila splnění závazku a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Skupina bude výnos vykazovat v částce, která odráží plnění, u kterého subjekt čekává, že na něj bude mít nárok (po snížení očekávaných slev) výměnou za převod zboží a služeb na odběratele.

Skupina vykazuje převážně výnosy z manažerských služeb zahrnujících všeobecnou podporu managementu, strategické poradenství a plánování, služby k zajištění předmětu podnikání a jeho dalšího rozvoje, zajištění jednotných dodávek v rámci Skupiny, podpora v oblasti IT, financí a controllingu a lidských zdrojů a jiné, a jsou fakturovány nekonsolidovaným dceřiným společnostem (viz odst. 6).

Skupina převádí užitky spojené se službou na zákazníka průběžně, a tudíž i průběžně účtuje výnosy na základě kvantifikace toho, do jaké míry již splnila svou povinnost plnit. Kvantifikace se provádí způsobem, který nejněvňěji reflektuje výkony skupiny při převádění vlády nad službami na zákazníka.

Pro kvantifikaci míry splnění jednotlivých průběžně plněných povinností skupina používá metodu založenou na vstupních údajích. Zvolenou metodu uplatňuje konzistentně pro obdobné povinnosti plnit a za podobných okolností. Na konci každého účetního období skupina znovu vyhodnocuje, do jaké míry již danou průběžně plněnou povinnost splnila.

3.3 DANĚ

Splatná daň z příjmů

Splatné daňové závazky a pohledávky za běžné období se oceňují částkou, kterou skupina podle očekávání uhradí správci daně, resp. částkou, kterou od něj obdrží. Stanovení výše splatných daňových pohledávek a závazků vychází ze sazby daně z příjmů a z daňové legislativy platné k datu účetní závěrky v zemích, kde Skupina působí a generuje zdanitelné příjmy.

V případě, že se splatná daň týká položek, které se účtují přímo na vrub nebo ve prospěch vlastního kapitálu, účtuje se tato daň rovněž přímo do vlastního kapitálu, nikoli do výnosů, resp. do nákladů. Vedení pravidelně vyhodnocuje pozice v daňových příznacích v souvislosti se situacemi, kdy platné daňové předpisy umožňují různé interpretace a v odůvodněných případech tvoří opravné položky.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky se počítají pro každou společnost ve skupině zvlášť s použitím závazkové metody ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich hodnotou stanovenou pro účely účetního výkaznictví.

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

■ s výjimkou případů, kdy odložený daňový závazek vzniká v důsledku počátečního rozpoznání goodwillu nebo v důsledku prvotního zaúčtování majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku transakce neovlivní ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk (daňovou ztrátu).

■ u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených

podniků, kromě případů, kdy je skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

Odložené daňové pohledávky se účtují pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly a pro převedené nevyužité daňové odpochty a nevyužité daňové ztráty v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní tyto odčitatelné přechodné rozdíly a převedené nevyužité daňové odpochty a nevyužité daňové ztráty využít s výjimkovou případů, kdy:

■ odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká v důsledku počátečního rozpoznání majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v době svého uskutečnění nemá vliv na účetní zisk ani na zdanitelný zisk či daňovou ztrátu, a

■ u odčitatelných přechodných rozdílů spojených s investicemi do dceřiných a přidružených společností se odložené daňové pohledávky zaúčtují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné době dojde ke zrušení přechodných rozdílů a že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní přechodné rozdíly využít.

Vždy k rozvahovému dni společnost posuzuje účetní hodnotu odložené daňové pohledávky a snižuje ji v tom rozsahu, v jakém s největší pravděpodobností nebude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému bude možné započíst celou odloženou daňovou pohledávku, resp. její část. Nezaúčtované odložené daňové pohledávky jsou revidovány ke každému rozvahovému dni a jsou vykazány pouze v takové výši, u níž je pravděpodobné, že ji bude moci v budoucnu kompenzovat zdanitelným ziskem.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do rozvahového dne.

Odložená daň, která se vztahuje k položkám mimo hospodářský výsledek, se vykazuje mimo hospodářský

výsledek. Položky odložené daně se vykazují v souvislosti s podkladovou transakcí buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu. Odložená daňová pohledávka a závazek jsou vzájemně započteny v případě, že je dle zákona možné započíst daňové aktivum a závazek, a pokud odložené daně podléhají stejnému správci daně.

Odložené daňové užitky získané při podnikové kombinaci, které však nesplňují kritéria pro vykazování zvlášť k tomuto datu, se vykazují později, kdy nastane změna faktů a okolností. Tato úprava, pokud k ní došlo v příslušném období, se účtuje buď jako snížení hodnoty goodwillu (pokud ho nepřevyšuje) nebo je vykazána v hospodářském výsledku.

3.4 TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH

Konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je prezentována v českých korunách (Kč). Každá entita ve Skupině si určuje vlastní funkční měnu a položky uvedené v účetní závěrce každé z entit jsou oceňovány za použití této funkční měny.

Funkční měny všech podniků ve Skupině jsou uvedeny v následující tabulce:

Společnost ve skupině	Funkční měna
Natland Group, SE	Kč
Natland Pohledávková s. r. o.	Kč
Natland Bonds s. r. o.	Kč
Natland Management s. r. o.	Kč
Natland Real Estate, a. s.	Kč

Transakce v cizích měnách jsou prvotně zaúčtovány podniky ve skupině za použití kurzu jejich funkční měny platného k datu transakce. Peněžní aktiva a závazky v cizí měně se přepočítávají spotovým kurzem funkční měny platným k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z vypořádání nebo přepočtu peněžních položek se účtují jako finanční výnosy nebo finanční náklady ve výkazu zisku a ztráty. Nepeněžní aktiva a závazky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se vykáží za použití směnného kurzu, který platil k datu původní

transakce. Nepeněžní aktiva a závazky původně oceněné reálnou hodnotou v cizí měně jsou přepočteny na české koruny směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty. Zisk nebo ztráta z přepočtu nepeněžních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou se účtuje v souladu s vykazáním zisku nebo ztráty ze změny reálné hodnoty dané položky.

3.5 LEASING

Leasing je smlouva nebo část smlouvy, která poskytuje právo k užívání identifikovaného aktiva po určitou dobu výměnou za protihodnotu. Na počátku smlouvy se posuzuje, zda smlouva má charakter leasingu nebo leasing obsahuje.

Leasing u nájemce

Ke dni zahájení leasingu ocení nájemce právo užívání aktiva na bázi pořizovacích nákladů. Ocenění práva k užívání aktiva vychází ze současné hodnoty závazku z leasingu zvýšené o počáteční přímé náklady leasingu uhrazené nájemcem, splátky leasingu učiněné před nebo v den zahájení leasingu a snížené o leasingové pobídky (slevy poskytnuté pronajímatelem). Následně je právo k užívání aktiva pravidelně odpisováno po dobu leasingu nebo životnosti aktiva (pokud kratší) a je testováno na snížení hodnoty. Pokud po skončení leasingu zůstane najaté aktivum nájemci, či pokud jej nájemce odkoupí (musí být pravděpodobné, že opci na odkup aktiva nájemce využije) je právo k užívání aktiva odepisováno po dobu předpokládané životnosti aktiva.

Ke dni zahájení leasingu se závazek z leasingu ocení ve výši současné hodnoty budoucích leasingových plateb, které nebyly ke dni zahájení leasingu zaplacený.

Leasingové platby zahrnují:

- fixní platby, včetně „v podstatě fixních plateb“, snížené o pohledávky z leasingových pobídek vůči pronajímateli,
- variabilní platby závislé na indexech či mírách (například na indexu spotřebitelských cen, referenční úrokové sazbě, indexu odrážejícím tržní míru nájmu),
- odhadnutou platbu zaručené zbytkové hodnoty

platbu za nákup aktiva, pokud je pravděpodobné, že k odkoupení aktiva po ukončení leasingu dojde,

platbu penále za realizaci opce na ukončení leasingu, pokud je pravděpodobné, že k využití této opce dojde.

Leasingové platby jsou diskontovány přírůstkovou úrokovou mírou, protože implicitní úroková míra leasingu není ke dni zahájení leasingu známa. Následně je závazek z leasingu zvyšován o časově příslušný nevyplacený úrok a snižován o provedené leasingové platby. Pokud dojde v průběhu leasingu k významné události, změně podmínek leasingu, změně leasingových splátek nebo změně v posouzení pravděpodobnosti využití opce na odkup najatého aktiva závazek z leasingu se přecení a následně rovněž upraví hodnotu práva k užívání aktiva (a tato úprava se adekvátně prospektivně promítne do výše odpisů práva k užívání aktiva).

Krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty

Výjimka z aplikace standardu se využívá pro krátkodobé leasingy, např. automobilů. Leasingové platby v případě krátkodobých leasingů a leasingových smluv nevýznamné hodnoty jsou účtovány do nákladů časově rozlišených lineárně po dobu trvání nájmu.

3.6 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaheny k akvizici, výstavbě nebo výrobě aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu, aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej, se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva. Ostatní výpůjční náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty v období, ke kterému se tyto částky vztahují. Výpůjční náklady se skládají z úroků a ostatních nákladů, které účetní jednotka vynaloží ve spojení s vypůjčením si finančních prostředků.

3.7 REZERVY

Skupina tvoří rezervu, pokud má současný závazek (smluvní nebo mimosmluvní), který je důsledkem konkrétní události v minulosti, je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok prostředků představujících

ekonomický prospěch, a může být proveden spolehlivý odhad částky závazku. Použití rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování očekávaných budoucích peněžních toků sazbou před zdaněním, která odráží aktuální tržní hodnocení časové hodnoty peněz, případně též rizika specifická pro daný závazek. Pokud je použito diskontování, nárůst výše rezervy v průběhu doby se vykazuje jako finanční náklad.

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

4.1 APLIKACE NOVÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS V ROCE 2021

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2021. Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví

Revidovaný koncepční rámec obsahuje novou kapitulu o měření, pokyny k vykazování finanční výkonnosti, vylepšené definice a pokyny – zejména definice odpovědnosti a objasnění v důležitých oblastech, jako je role správcovství, opatrnost a nejistota měření ve finančním výkaznictví. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Novely IFRS 3 Podnikové kombinace: Definice podniku

V říjnu 2018 vydala IASB novely IFRS 3 Podnikové kombinace týkající se definice podniku. Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům,

3.8 SROVNATELNÉ OBDOBÍ

Skupina se v roce 2021 rozhodla pro zlepšení vypovídající schopnosti prezentovaných údajů vykazovat Ostatní finanční výnosy a náklady na separátních řádcích, které v předcházejících obdobích byly zahrnuty v Administrativních a ostatních obecných nákladech. Jedna se převážně o kurzové zisky a ztráty. Kvůli srovnatelnosti období se Ostatní finanční výnosy a náklady překlasifikovaly i ve srovnatelném období roku 2020.

vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Novely IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

V říjnu 2018 vydala IASB novely IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby. Cílem těchto novel je sladit definici „významnosti“ mezi standardy a objasnit jisté aspekty definice. Nová definice uvádí, že informace je významná, pokud se dá očekávat, že její opomenutí nebo chybné uvedení může ovlivnit rozhodnutí, která učiní primární uživatelé obecných finančních výkazů na základě těchto výkazů, které poskytují finanční informace o konkrétní účetní jednotce. Vedení posoudilo dopad jako nevýznamný pro tuto účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb – změny IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7

Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních

sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Dodatek IFRS 16 k úlevám na nájemném souvisejícím s COVID-19

Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s COVID-19 modifikace leasingu. Nájemci se mohou rozhodnout účtovat o slevě stejným způsobem, jako kdyby se nejednalo o modifikaci leasingu. Toto praktické zjednodušení se vztahuje pouze na slevy na nájemném, k nimž dochází jako přímý důsledek pandemie COVID-19, a pouze pokud jsou splněny následující podmínky: změna v nájemních splátkách souvisí s přehodnocenou protihodnotou nájmu, která je v podstatě stejná jako, nebo menší než, protihodnota nájmu bezprostředně před změnou; snížení nájemného má vliv pouze na platby splatné 30. června 2021 nebo dříve; a nedošlo k žádné podstatné změně ostatních podmínek nájmu. Dodatek se aplikuje retrospektivně v souladu s IAS 8, ale nájemci nejsou povinni upravovat srovnatelné údaje ani poskytovat zveřejnění podle odst. 28 písm. f) IAS 8. Tento dodatek nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

4.2 NOVÉ STANDARDY IFRS A INTERPRETACE IFRIC, JEŽ DOSUD NEJSOU ZÁVAZNÉ, RESP. NEBYLY SCHVÁLENY EU

Společnost zvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2021 a které neměly významný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející roční účetní závěrkou za rok 2020:

■ Novelizace IFRS 16 Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19 s účinností od 1. června 2020 byla společností přijata dobrovolně již od 1. ledna 2020 a jsou popsány v účetní závěrce za rok 2020. Toto ustanovení se týkalo slev na nájemch poskytnutých do 30.6.2021. V roce 2021 bylo

přijato rozšíření na slevy poskytnuté po tomto datu. Společnost není ve významném postavení nájemce, proto novelizace nemá zásadní dopad na účetní závěrku roku 2020 a 2021.

■ V srpnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy nazvaná Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 a je druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2021 a později). Novelizace upravuje postupy, jak v účetní závěrce reagovat na případné změny ve výši smluvních peněžních toků finančních nástrojů a v zajišťovacím účetnictví v důsledku změn IBOR sazeb. Novelizace nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období.

■ Dne 15. prosince 2020 přijala Evropská komise úpravy standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy – Prodloužení přechodné výjimky z uplatňování IFRS 9 pro použití v Evropské unii. Toto prodloužení nemá významný dopad na tuto účetní závěrku, ani není očekáván dopad na účetní závěrku v nadcházejícím účetním období. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita.

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je při sestavování této účetní závěrky nepoužila:

■ V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 odložená novelizací z června 2020 na 1. 1. 2023 a později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový

standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.

■ V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.

■ V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.

■ V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

■ V květnu 2020 byl vydán Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů:

- novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu).
- novelizace IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41

Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.

■ V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

■ V červenci 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která odkládá účinnost novelizace z původního termínu 1. 1. 2022 na 1. 1. 2023 a později.

■ V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a prezentace účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

■ V červnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající

1. 1. 2023 nebo později), která s cílem pomoci společností s implementací IFRS 17 v období zasaženém pandemií Covid-19 a usnadnit objasnění dopadu IFRS 17 na finanční výkonnost dotčených společností odkládá účinnost IFRS 17 na 1. 1. 2023 a později. Společnost nespadá do rozsahu IFRS 17 a novelizace tak nebude mít žádný dopad na jeho účetní závěrku.

■ V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby nazvaná Definice účetních odhadů (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.

■ V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo

závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS vydané IASB, avšak dosud nepřijaté EU

K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

■ Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023)

■ Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydaná v květnu 2021 s účinností 1. 1. 2023)

■ Novelizace IFRS 17 – prvotní a plikace IFRS 17 a IFRS 9 – Srovnávací informace. (vydaná v prosinci 2021 s účinností 1. 1. 2023)

5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

Sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty výnosů, nákladů, majetku a závazků a souvisejících zveřejnění k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši podmíněných závazků k datu účetní závěrky. Důsledkem nejistoty týkající se těchto odhadů a předpokladů může být výstup, který vyžaduje významné úpravy dotčených účetních hodnot aktiv a pasiv v budoucích obdobích.

Při uplatnění účetních postupů Skupiny použilo vedení následující úsudky, které mají nejvýznamnější dopad na vykazované částky v konsolidované účetní závěrce:

Definice investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky podle IFRS 10 nekonsolidují své dceřiné společnosti, místo toho ocení investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou

vykázanou do zisku nebo ztráty. Kritéria pro definici investiční jednotky jsou:

■ investiční jednotka je účetní jednotka, která získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům)

■ je to jednotka, která se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a

■ jednotka, která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Skupina podává roční hlášení svým investorům prostřednictvím informací pro investory a svému vedení prostřednictvím interních hlášení pro management na základě reálných hodnot. Všechny investice jsou posuzovány na základě reálné hodnoty. Pro všechny své investice má

Skupina jasně zdokumentovanou výstupní strategii. Své investice Skupina pořízuje s cílem jejich ekonomické či formální restrukturalizace, následné stabilizace, zainvestování, optimalizace provozu a/nebo obchodní činnosti a následné zvyšování výkonu. Investice do podílů ve společnostech, jejichž hlavním předmětem činnosti není development nemovitostních projektů či pronájem nemovitostí, jsou prováděny s cílem dosažení kladného provozního zisku (minimálně na úrovni EBITDA) a jeho maximalizaci v rámci správy ve Skupině. V růstové fázi případně Skupina realizuje před exitem nákup a integraci doplňujících investic s navazující nebo komplementární činností, kde dochází po možné maximalizaci výkonu a s ohledem na aktuální tržní podmínky a očekávání dalšího vývoje, k prodeji strategickým nebo institucionálním investorům. Pro tyto činnosti využívá Skupina i přední poradce.

V případě investic do společností vlastních nemovitostí (často pouze pozemky), na kterých je potenciál budoucí developerské výstavby rezidenčních nebo smíšených (komerční, rezidenční, administrativní) nemovitostních projektů, Skupina rozvíjí projekty s nejvyšším tržním potenciálem v dané době a zajišťuje jim potřebná veřejnoprávní povolení. Následně realizuje výstavbu, kterou řídí interními zdroji a prodej koncovým uživatelům vybudovaných prostor (byty, domy, komerční plochy, kancelářské prostory) nebo pronájem jejich částí (komerční plochy, kancelářské prostory). Tím je realizován exit u těchto typů projektů.

V případě komerčních nemovitostí případně průmyslových areálů s kombinovaným využitím prostor (kanceláře, sklady, komerční plochy, ubytovací kapacity) je strategií Skupiny zoptimalizovat, často i s využitím odborníků a předních poradců, stávající provoz s případnou změnou aktuálního využití některých nemovitostí nebo celých částí areálu doplněných developmentem nových prostor, s cílem maximalizace nájemního výnosu. Po stabilizaci, doplňujícím developmentu a maximálním pronajmutím komerčních prostor v daných tržních podmínkách následuje odprodej strategickým nebo institucionálním investorům v rámci prodejního procesu.

Standardní prodejní proces organizuje Skupina s využitím renomovaných poradců pro danou oblast a druh aktiva.

Vedení mateřské společnosti vyhodnotilo, že Skupina splňuje definici investiční jednotky. Tento závěr je každoročně přehodnocován, zdali nedošlo ke změně činnosti Skupiny, které by ovlivňovaly splnění definice investiční jednotky.

Ocenění reálnou hodnotou

Pokud nelze stanovit reálnou hodnotu finančních aktiv a finančních závazků zaúčtovaných ve výkazu finanční situace na základě zveřejněných kotací na aktivních trzích, pak je reálná hodnota stanovena za použití oceňovacích technik, například modelu diskontovaných peněžních toků (DCF). Reálná hodnota je stanovena pomocí oceňovacích technik založených na tržních vstupech pokud je to možné, v ostatních případech je třeba použít ke stanovení reálné hodnoty úsudek. Skupina zvažuje vstupy jako je riziko likvidity, úvěrové riziko a volatilita. Změny v předpokladech týkajících se těchto faktorů mohou ovlivnit vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů.

Daně

O odložené daňové pohledávce se účtuje v případě, že je pravděpodobné, že společnost v budoucnu vytvoří zdanitelný zisk, proti němuž bude moci odloženou daňovou pohledávku započíst. Ke stanovení výše odložené daně je třeba použít značného manažerského úsudku na základě pravděpodobnosti doby a výše budoucích zdanitelných zisků společně s budoucími strategiemi daňového plánování.

6. INFORMACE O SKUPINĚ

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou zahrnuty tyto plně konsolidované dceřiné společnosti:

Název společnosti	Hlavní činnost	Sídlo společnosti	Procento hlasovacích práv k 31. 12. 2021
Natland Group, SE ¹	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	-
Natland Management, s. r. o. ²	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Real Estate, a. s. ³	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Pohledávková s. r. o. ⁴	Transakce s pohledávkami	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Bonds s. r. o. ⁵	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%

¹ Mateřská společnost Natland Group, SE je holdingová společnost, která se primárně zabývá správou a zhodnocováním majetkových účastí.
² Společnost Natland Management, s. r. o., ve skupině zajišťuje poskytování manažerských a sdílených služeb.
³ Společnost Natland Real Estate, a. s., ve skupině zajišťuje podporu a služby realitním projektům.
⁴ Společnost Natland Pohledávková s. r. o. vznikla v roce 2020 za účelem konsolidace pohledávek nakoupených nebo vzniklých z projektů ve skupině zahrnujících zejména reorganizace a insolvence.
⁵ Společnost Natland Bonds s. r. o. zajišťuje financování aktivit skupiny z emise dluhopisů.

7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

Skupina využívá výjimku pro investiční jednotky, tudíž investice do dceřiných společností oceňuje reálnou hodnotou oproti účtům nákladů nebo výnosů (viz bod 2.2).
Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2021	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. ¹	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	638 732	400 445
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	-197	0
ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	80	390 042	300 254
Manconata, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	91	14 193	1 526
CPCFS a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	352 846	372 764
Prague City Golf, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	20 340	78 634
Prague City Golf – Service, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	89	1 366
KLIKA – BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	72	-916	9 385
BELLO spol. s r. o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	130 965	95 642

LiSdT, SE v likvidaci	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-128 089	0
CleverFarm, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	-3 863	77 467
CleverMaps, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	12 482	42 418
Gauss Algorithmic, a. s.	Jana Babáka 2733/11, Brno, 612 00	48,5	334	15 037
Company New a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	87,92	71 556	252 805
Natland Majetková, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	19 478	23 070
Centrum Háje, a. s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 026	83 414
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	76 633	88 422
Reality Invest, spol. s r. o.	Mičínská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	80	-509	4 215
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	735	756
MCM – IMMO a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	123 799	95 942
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	14 393
Natland Pohledávková V	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	40 853	28 581
Inferity, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-494	0
IFISEKO s. r. o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-68	9 619
NatEn, a. s. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 725	2 725
GOLF MOST s. r. o. v likvidaci	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-9 199	0
Dům na Hřebenkách, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	1
Projekt Dukelská, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 000	2 000
Projekt Laurinova, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	10	10
Natland Energo Holding, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	80	9 256	124 010
Ostatní		100	2 000	45 000
Celkem			2 169 901	

¹ U fondu s proměnným základním kapitálem je uvedena hodnota jeho čistých aktiv. Skupina vlastní 100 % zakladatelských akcií. Hodnota vlastního kapitálu fondu činí 153 tis. Kč.

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. prosinci 2020 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2020	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. ²	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	542 016	337 250
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	354	354
EC Financial Services a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72	132 702	266 224

Manconata, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 661	31 014
CPCFS a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	361 212	387 206
Prague City Golf, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	4 731	70 000
Prague City Golf – Service, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	239	1 366
KLIKA – BP, a. s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52	2 626	9 385
BELLO spol. s r. o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	136 895	91 971
Natland Ventures, SE	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-127 472	0
CleverFarm, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	21 872	66 477
CleverMaps, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	22 326	62 948
Gauss Algorithmic, a. s.	Jana Babáka 2733/11 Brno, 612 00	48,5	6 284	20 026
Cognito.CZ, s. r. o.	Slovákova 279/11, Veverí, 602 00 Brno	49	2 573	1 400
Company New a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260 066	287 638
Natland Majetková, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 090	12 762
MELIT a. s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 356	83 188
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	74 517	79 104
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Vlčie hrdlo 90, Bratislava, Slovenská republika	100	96 800	152 250
Reality Invest, spol. s r. o.	Mičinská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	100	-498	4 215
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	675	675
Natland Pohledávková III	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 9	100	-19 933	27 408
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 10	100	1	24
Anygence, s. r. o.	Poděbradská 173/5, 190 00 Praha 9	100	-494	0
IFISEKO s. r. o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-6 512	0
NatEn, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 980	2 980
GOLF MOST s. r. o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-9 199	0
Natland Energo Holding, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	11 501	110 840
M&K West, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260	260
Celkem			2 146 881	

² U fondu s proměnným základním kapitálem je uvedená hodnota jeho čistých aktiv. Skupina vlastní 100 % zakladatelských akcií. Hodnota vlastního kapitálu fondu činí 123 tis. Kč.

Pro dceřiné společnosti nezahrnuté do konsolidace nejsou stanovena žádná významná omezení na převod finančních prostředků do investičního subjektu ve formě hotovostních dividend nebo na splacení úvěrů či půjček poskytnutých společnosti nezahrnuté do konsolidace.

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

tis. Kč	31. 12. 2019	Akvizice	Divestice	Změna struktury	Přecenění	31. 12. 2021
Investice – dceřiné	1 996 030	22 926	-220 567	242 106	-30 134	2 025 361
Investice – přidružené	150 851	-	-1 364	5 388	-10 335	144 540
Investice – ostatní	97 358	-	-6 221	22 866	36 866	150 869
Opce	10 718	-	-251	-	-3 635	3 334
Cenné papíry k obchodování	61 724	41 349	-	-61 724	75	41 274
Celkem	2 316 681	64 275	-264 792	208 636	4 340	2 365 378

Nové akvizice/pohyby v 2021
MCM – IMMO a. s.
Dne 26. února 2021 sfuzovala se společností společnost Natland Pohledávková III. s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.
Dne 11. října 2021 Skupina prodala 34 % hlasovacích práv ve společnosti Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti CTRE Development, s. r. o.
Natland Pohledávková V. s. r. o.
Dne 25. března 2021 byla založena společnost Natland Pohledávková V. s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.
Projekt Dukelská, a. s.
Dne 25. března 2021 byla založena společnost Projekt Dukelská, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.
Projekt Laurinova, s. r. o.
Dne 25. března 2021 byla založena společnost Projekt Laurinova, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.
Dům Na Hřebenkách, s. r. o.
Dne 25. března 2021 byla založena společnost Dům Na Hřebenkách, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

PALIVA JS, s. r. o.
Dne 17. července 2021 Skupina pořídila společnost 100 % hlasovacích práv ve společnosti PALIVA JS, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku a zároveň jí prodala dne 4. listopadu 2021 společnost ve skupině Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
Cognito.CZ, s. r. o.
Dne 8. července 2021 Skupina prodala 49 % hlasovacích práv ve společnosti Cognito.CZ, s. r. o. se sídlem v Brně, Česká republika, společnosti VANTARED, s. r. o.
Inferity, s. r. o.
Dne 8. dubna 2021 Skupina získala 20 % hlasovacích práv ve společnosti Inferity, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.
ANYGENCE, s. r. o.
Dne 1. prosince 2021 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti ANYGENCE, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti ve skupině Inferity, s. r. o.
ECFS Credit Fund SICAV, a. s.
Dne 30. března 2021 byl založen fond ECFS Credit Fund SICAV, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika, ve kterém skupina získala podíl 82 % na hlasovacích právech. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa fondu. Následně v dne 21. 12. 2021 Skupina prodala 2 % hlasovacích práv na fondu.
EC Financial Services, a. s.
Dne 1. prosince 2021 Skupina prodala 82 % hlasovacích práv ve společnosti EC Financial Services, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti ve skupině ECFS Credit Fund SICAV, a. s.

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 134 593 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 54 434 tis. Kč) představují peněžní prostředky na bankovních účtech a v hotovosti.

Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů jejich účetní hodnotě.

10. POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní, nejdéle do 1 roku. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota pohledávek jejich účetní hodnotě.

Z tohoto důvodu skupina používá zjednodušený model snížení hodnoty, který spočívá v tom, že se zaúčtuje snížení hodnoty pohledávek ve výši očekávaných ztrát za celou dobu životnosti finančního nástroje (viz bod 32).

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	23 221	19 045
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	0	7 999
Opravné položky	-1 745	-3 498
Celkem	21 479	23 546

Zálohy na daň byly zkompenzovány s daňovou povinností a vykázány na řádku závazky z obchodního styku a jiné závazky, viz bod 15.

Věková struktura pohledávek z obchodního styku je následující (účetní hodnota minus opravná položka v tis. Kč):

	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 1 – 90 dní	Po splatnosti více než 90 dní	Po splatnosti více než 180 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
K 31. prosinci 2020	16 054	644	0	1 185	1 162	19 045
K 31. prosinci 2021	11 486	764	1 161	7 906	162	21 479

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z titulu přijaté dividendy - krátkodobé	0	0
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – dlouhodobé	8 321	30 930
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – krátkodobé	188 974	30 468
Opravné položky k jiným pohledávkám	-16 344	-24 383
Ostatní krátkodobá aktiva	20 781	16 679
Celkem	201 732	53 694

Ostatní krátkodobá aktiva představují zejména nedokončenou výrobu vztahující se k vynaloženým nákladům na aktivní projekty a časové rozlišení.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce končícím 31. prosince 2021 a 2020 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2020	26 718
Rozpuštění	1 163
Opravné položky k 31. prosinci 2020	27 881
Rozpuštění	-9 255
Opravné položky k 31. prosinci 2021	18 626

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU²

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – dlouhodobé	45 547	71 996
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – krátkodobé	113 012	134 389
Celkem	158 559	206 385

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM²

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – dlouhodobé	21 021	-
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – krátkodobé	27 054	29 308
Celkem	48 075	29 308

13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM²

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé	242 895	317 865
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé	122 564	149 471
Celkem	369 459	467 336

² Bližší informace k poskytnutým zápůjčkám a úvěrům jsou uvedeny ve výroční zprávě v kapitole „Executive summary úvěrového portfolia“.

14. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty:

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	2 169 901	2 146 881
Cenné papíry určené k obchodování	41 274	61 724
Opce na majetkové účasti	3 334	10 718
Ostatní finanční aktiva	150 869	97 358
Celkem	2 365 378	2 316 681

Ostatní finanční aktiva představují zejména menšinové a jiné podíly.
Cenné papíry určené k obchodování k 31. prosinci 2021 představují k prodeji určené prioritní investiční akcie dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., a k 31. prosinci 2020 krátkodobě držené podílové listy. Skupina nemá žádné úvěry a jiné pohledávky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

14.1 HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

IFRS 13 vyžaduje zveřejnění údajů o oceňování reálnou hodnotou na základě tříúrovňové hierarchie reálné hodnoty.

- úroveň 1 – Ceny kotované na aktivním trhu
- úroveň 2 – Významné zjistitelné vstupy
- úroveň 3 – Významné nezjistitelné vstupy

Přehled hierarchie reálné hodnoty při ocenění aktiv a závazků k 31. prosinci (tis. Kč):

	2021				2020			
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva:								
Investice do dceřiných společností	-	-	2 169 901	2 169 901	-	2 146 881		2 146 881
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	-	572 093	-	572 093	-	703 029	-	703 029
Opce na majetkové podíly	-	-	3 334	3 334	-	-	10 718	10 718
Ostatní finanční aktiva	-	-	150 869	150 869	-	-	97 358	97 358
Cenné papíry k obchodování	41 274	-	-	41 274	61 724	-	-	61 724
Závazky:								
Dluhové cenné papíry	-	386 958	-	386 958	-	299 909	-	299 909

V průběhu vykazovaných období nedošlo k žádným převodům mezi úrovní 1, 2 a 3.

14.2 OCEŇOVACÍ POSTUPY PRO OCENĚNÍ NA ÚROVNI 3

Odpovědnost za ocenění nese představenstvo Skupiny.
Ocenění aktiv a závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty provádí ročně interní analytický tým, kdy většina významných majetkových účastí a opcí na majetkové podíly je oceňována na základě externího znaleckého posudku renomovaných společností (zejména PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.). U interních ocenění respektuje analytický tým běžně používané metody a postupy při stanovování reálné hodnoty aktiv.
Interní analytický tým také kontroluje kvalitu ocenění provedeného externími znalci. V rámci kontroly kvality je také ověřováno, zda hlavní vstupy použité při výpočtech souhlasí s finančním plánem a tržními informacemi.
Při oceňování aktiv reálnou hodnotou na úrovni 3 je používána metoda založená na analýze trhu (metoda tržního porovnání), pokud jsou dostupné informace o srovnatelných aktivech či transakcích s nimi. Pokud nejsou tržní informace k dispozici, je ocenění založeno na metodě vycházející z analýzy výnosů (metoda diskontovaných peněžních toků).
Pouze v případech, kdy není možné nebo vhodné použít ani jednu z výše uvedených metod (tedy metodu tržního porovnání nebo výnosovou metodu), je použita majetková metoda ocenění (substancní, likvidační nebo účetní hodnota aktiv).

Metoda tržního porovnání

Tato metoda je založena na přímých tržních údajích o prodeji nebo nabídkách ke koupi aktiv se srovnatelnými parametry s oceňovaným aktivem. Protože některé parametry srovnávaných aktiv nemusí stoprocentně odpovídat parametrům oceňovaného majetku, může být v rámci tržního porovnání použita úprava zjištěných tržních dat tak, aby nejlépe odpovídaly srovnávanému aktivu (tento postup bývá často využíván při oceňování nemovitostí). Konkrétní úprava záleží na faktorech, které jsou nejvíce určující pro hodnotu daného aktiva a na konkrétních rozdílech mezi oceňovaným aktivem a aktivy, která jsou srovnávána.

Výnosová metoda – metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow method)

Výnosová metoda se používá k ocenění aktiv, o kterých není dostatek vhodných srovnatelných informací z relevantního trhu a jejichž hlavní ekonomický přínos spočívá v generování výnosů a související tvorbě odnímatelných peněžních toků pro vlastníky aktiva. Metoda vychází z principu tržních očekávání a je postavena na promítnutí očekávání o budoucím prospěchu a chování typických činitelů na trhu. Při měření budoucího prospěchu účastníci trhu přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, pravidelnosti a možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.
Metoda diskontovaných peněžních toků modeluje způsob, jak trh vnímá vztah mezi potenciálními výnosy generovanými z předmětného aktiva a jeho současnou tržní hodnotou – tento vztah se vyjadřuje jako diskontní míra (nebo míra kapitalizace) či výnosnost aktiva (yield). Výpočet pak převádí očekávaný užitek vyjádřený v podobě odnímatelných peněžních toků generovaných aktivem, jenž by měl z vlastnictví aktiva plynout (jak budoucí výnosy generované činností aktiva, tak budoucí výnosy z prodeje nebo likvidace aktiva), na částku jeho současné hodnoty prostřednictvím diskontování těchto budoucích užiteků. Diskontní sazba odráží odpovídající míru tržního rizika a požadované návratnosti typického investora.

Metoda reziduální hodnoty

Metoda tzv. „reziduální“ hodnoty je používána pro stanovení hodnoty nemovitostí, jejichž součástí je stavební pozemek s developerským projektem.
Tato metoda odhaduje hodnotu výnosů, kterých by bylo možné dosáhnout v případě prodeje předmětných nemovitostí. Celková výše těchto výnosů bývá označována jako „hrubá developerská hodnota“ (Gross Development Value) a zahrnuje nejen nemovitost, ale i veškeré příslušenství, včetně bytových a nebytových prostor (obytné plochy, balkóny, terasy, sklepy, parkovací plochy, garáže a příslušející užitkové venkovní plochy), tedy prodejní hodnotu pozemků a veškerého majetku, který by na těchto pozemcích měl stát po dokončení developerského projektu.
Od hrubé developerské hodnoty se pak odečtou celkové náklady na realizaci developerského projektu, které zahrnují

náklady na výstavbu včetně rezervy pro nepředvídatelné události, vedlejší náklady, náklady související s pořízením projektu, náklady na projektovou a prováděcí dokumentaci a další odborné poradenství (včetně právních nákladů), náklady na financování projektu i odpovídající zisk developera (odpovídající odměna developera za podstoupená rizika související s realizací projektu). Výsledkem odečtení hrubé developerské hodnoty a celkových nákladů na realizaci developerského projektu je pak tržní („reziduální“) hodnota oceňovaných nemovitostí.

15. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A OSTATNÍ ZÁVAZKY

Závazky z obchodního styku nejsou úročeny a jejich obvyklá doba splatnosti se pohybuje od 14 do 30 dní. Vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti odpovídá reálná hodnota závazků jejich účetní hodnotě. K 31. prosince 2021 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. prosince 2020: 0 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z obchodního styku – dlouhodobé	2 054	2 169
Závazky z obchodního styku – krátkodobé	22 173	10 964
Závazky z titulu daně z příjmu a ostatních daní	5 193	4 236
Celkem	29 420	17 369

Jiné závazky mimo skupinu představují zejména nevypořádané závazky z uskutečněných transakcí a z poskytnutého ručení.

Jiné závazky ve skupině k 31. prosince 2020 a 2021 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou vykázány v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	15 165	6 910
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	33 312	32 344
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	211	11 403
Jiné závazky ve skupině – dividendy	2 300	3 257
Celkem	50 988	53 914

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

16. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OD BANK A OSTATNÍCH REGULOVANÝCH FINANČNÍCH INSTITUCÍ

K 31.12.2021 Skupina čerpá bankovní úvěr včetně nezaplacených úroků v částce 116 550 tis. Kč od Banky Creditas, a. s. (k 31.12.2020: 143 571 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Equa Bank a. s. (k 31.12.2020: 50 000 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Raiffeisenbank, a. s. (k 31.12.2020: 50 000 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 201 674 tis. Kč (k 31.12.2020: 254 480 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 11 681 tis. Kč (k 31.12.2020: 11 628 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 23 356 tis. Kč (k 31.12.2020: 19 101 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé	166 829	151 695
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé	251 517	346 356
Celkem	418 346	498 051

17. FINANČNÍ ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY

Skupina k 31. prosince 2021 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

tis. Kč	Rok emise	Splatnost	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dluhové cenné papíry A	2015	31. 12. 2025	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry B	2015	3. 7. 2023	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry	2018	30. 6. 2023	14 000	14 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 1	2019	30. 11. 2026	120 000	120 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 2	2020	20. 8. 2025	32 450	32 450
Dluhové cenné papíry – Tranše 3	2020	25. 11. 2025	93 100	800
Dluhové cenné papíry – Tranše 4	2021	20. 5. 2024	4 820	0
Dluhové cenné papíry – Tranše 5	2021	20. 5. 2025	2 670	0
Dluhové cenné papíry – Tranše 6	2021	20. 5. 2026	3 260	0
Celkem			401 860	298 810

Dluhopisy A mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu, zatímco Dluhopisy B měly fixní úrok 3,5 % p. a. do 31. 12. 2018 a dále 4,1 % do data konečné splatnosti.

Nezaplacené úroky činí k 31. prosinci 2021 částku 4 508 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 11 282 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 19. Veškeré výnosy z dluhopisů jsou splatné jednorázově k datu konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy z roku 2018 nesou fixní úrok 6 %. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2021 činí 270 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 420 tis. Kč) a jsou splatné k 30. 6. následujícího kalendářního roku.

Dluhopisy z let 2020 a 2021 nesou fixní úrok 5,75 %, resp. 5 %. Úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2021 činily 1 032 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 696 tis. Kč).

K upsaným dluhopisům se vážou také zaplacené transakční náklady v celkové hodnotě 15 711 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (k 31. prosinci 2020: 11 300 tis. Kč).

18. JINÉ ZÁPŮJČKY

Ostatní úvěry a ostatní finanční závazky představují zejména úvěry přijaté od neregulovaných subjektů včetně dceřiných společností.

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní úvěry – krátkodobé	104 198	138 778
Ostatní úvěry – dlouhodobé	199 928	193 049
Celkem	304 126	331 827

19. REZERVY

Skupina k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 11)	148 960	126 304
Ostatní (projektové, ručení)	9 003	16 215
Celkem	157 963	142 519

20. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál mateřské společnosti Natland Group, SE se skládá z 5 100 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč a 1000 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Základní kapitál byl k 31. prosinci 2021 ve výši 5 051 tis. Kč plně splacen.

21. ČISTÝ ZISK/(ZTRÁTA) Z PRODEJE A PŘECENĚNÍ DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ A JINÝCH INVESTIC

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2021 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	8 998	-	-	-	-	8 998
Přecenění na reálnou hodnotu	125 824	15 205	-	-75	-488	140 466
Celkem	134 822	15 205	-	-75	-488	149 464

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2020 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	29 482	-	-	-	-	29 482
Přecenění na reálnou hodnotu	103 286	3 831	-	3 337	-470	109 983
Celkem	132 767	3 831	-	3 337	-470	139 465

Jiné investice představují zejména menšinové obchodní podíly.

22. VÝNOSY

Výnosy zahrnují úrokové výnosy a výnosy z dividend, zisky/(ztráty) z pohledávek, čisté kurzové zisky a ostatní výnosy. V roce 2021 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti Bello, spol. s r. o. ve výši 45 000 tis. Kč a od EC Financial Services, a. s. ve výši 20 967 tis. Kč. V roce 2020 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti NatEn, a.s. ve výši 158 486 tis. Kč.

23. VÝNOSY ZE SMLUV SE ZÁKAZNÍKY

Výnosy ze smluv se zákazníky zahrnují tržby z prodeje služeb. Jedná se převážně o povinnosti plněné průběžně.

tis. Kč	2021	2020
Tržby z prodeje služeb	50 293	49 192
Ostatní výnosy	9 733	19 539
Výnosy ze smluv se zákazníky celkem	60 026	68 731

24. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů za rok končící 31. prosince je následující (tis. Kč):

	2021	2020
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	21	15
Mzdové náklady	14 320	11 862
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 716	3 860
Ostatní osobní náklady	5 743	5 425
Osobní náklady celkem	24 779	21 147

25. ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY

Administrativní a ostatní náklady zahrnují zejména služby na právní a ekonomické poradenství, marketing a reprezentaci, nájemné, náklady na IT a odpisy. Skupina k 31. prosinci 2021 vykazuje náklady na audit od společnosti TPA Audit s. r. o. v celkové výši 543 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 720 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. 12. 2021	31. 12. 2020
Závazky:		
Daň z příjmů a jiné daně	1 922	4 236
Celkem závazky z daně z příjmů	1 922	4 236

Struktura daně z příjmů za rok končící 31. prosince je následující (tis. Kč):

	2021	2020
Splatná daň z příjmů	2 554	4 527
Odložená daň	-	-
Celkem	2 554	4 527

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina poskytla ručení za úvěry k 31. prosinci 2021 v celkové výši 1 396 366 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 578 329 tis. Kč), z toho 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 103 335 tis. Kč) společně ve skupině a 1 396 366 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 1 474 995 tis. Kč) společně mimo skupinu. K největším věřitelům patří Banka Creditas a. s. s ručením do výše 254 093 tis. Kč za úvěry poskytnuté zejména EC Financial Services, a. s. a Natland Pohledávková III., a J&T Banka, a. s. s ručením do výše 450 000 tis. Kč za emisi dluhopisů Natland

rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. Společnost eviduje podmíněný závazek do maximální výše 83 719 tis. Kč související s konečným vypořádáním dlouhodobého projektu, které povede ke snížení vlastního kapitálu společnosti. Společnost realizovala dividendové výnosy z tohoto projektu v letech 2020 a 2021 v celkové výši 608 482 tis. Kč. Společnost neúčtuje k 31. prosinci 2021 o rezervě vzhledem k tomu, že nezná titul a způsob tohoto vypořádání ani konečnou částku.

28. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Třídy finančních nástrojů Skupiny odpovídají položkám vykázaným na jednotlivých řádcích konsolidovaného výkazu o finanční situaci. Hlavní finanční závazky Skupiny, jiné než deriváty, zahrnují úvěry a finanční výpomoci a dále závazky z obchodního styku a jiné závazky. Hlavním účelem těchto finančních závazků je financování provozní činnosti Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny zahrnují pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a dále peněžní prostředky a krátkodobé vklady, které vyplývají přímo z činnosti Skupiny. Skupina je vystavena tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku likvidity. Vedení Skupiny identifikuje finanční rizika, která mají nepříznivý dopad na obchodní cíle. Tato rizika však omezuje na přijatelnou úroveň jejich aktivním řízením.

Tržní riziko

Tržní riziko představuje riziko, že se reálná hodnota budoucích peněžních toků z finančního nástroje bude měnit v důsledku změn tržních cen. Tržní riziko zahrnuje dva druhy rizik: úrokové riziko a měnové riziko. Mezi finanční nástroje, které jsou ovlivněny tržním rizikem, patří úvěry a finanční výpomoci, vklady a finanční deriváty.

1. Úrokové riziko

Úrokové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude měnit v důsledku změn tržních úrokových sazeb.

K 31. prosinci 2021 Skupina měla dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou v celkové výši jistiny 65 780 tis. Kč, kde při 1 % změny úrokové sazby PRIBOR by dopad na zisk před zdaněním k 31. prosinci 2021 činil 660 tis. Kč za rok, tj. 1,25 % z celkových úrokových nákladů a proto riziko změn tržních úrokových sazeb je pro Skupinu minimální.

2. Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude měnit v důsledku změn měnových kurzů. Riziko změn měnových kurzů, jemuž je Skupina vystavena, souvisí zejména s její dlouhodobou provozní činností (u které jsou výnosy nebo náklady denominovány v cizí měně) a čistými investicemi v zahraničních dceřiných společnostech. Skupina vystavuje faktury převážně v CZK a nepoužívá zajišťovací nástroje. Skupina k 31. prosince 2021 neměla žádné přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry v cizích měnách. Z tohoto důvodu Skupina vyhodnotila dopad změny směnných kurzů mezi CZK a ostatními měnami na zisk před zdaněním k 31. prosince 2021 jako nevýznamný.

3. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že smluvní strana nedodrží své závazky vyplývající ze smlouvy o finančním nástroji či ze smlouvy se zákazníkem, což způsobí Skupině finanční ztrátu. Skupina je vystavena úvěrovému riziku plynoucímu z její provozní činnosti (zejména se týká pohledávek a závazků z obchodního styku) a z její finanční činnosti, včetně vkladů u bank a finančních institucí, cizoměnových transakcí a jiných finančních nástrojů. Vedení skupiny nastavuje strategii řízení úvěrového rizika. Finanční oddělení odpovídá za provedení analýzy ekonomické výhodnosti, tj. posouzení úvěrů a půjček z hlediska návratnosti a za průběžné interní hodnocení solventnosti dlužníků, tzv. interní rating, v rámci kterého se

posuzují jak finanční, tak i nefinanční kritéria. V závislosti na míře rizika Skupina současně vyžaduje a využívá všechny možné nástroje k zajištění tohoto rizika. Při posuzování úvěrů a půjček do dceřiných společností skupina kromě jiného vyhodnocuje ekonomickou výhodnost kapitalizace úvěrových pohledávek. Pravidelně se monitorují neuhrazené zůstatky pohledávek a jejich věková struktura. Při řízení rizik se Skupina rovněž soustředí na minimalizaci úvěrového rizika jediné smluvní strany či skupiny podobných smluvních stran. Významné pohledávky po splatnosti jsou výhradně za společnostmi ve skupině a jejich vývoj je v souladu se zvolenou strategií dané investice.

31. 12. 2021	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	2,8 %	-	2 %	1,8 %		2,8 %
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	567 118	-	1 145	3 830	-	572 093
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	16 094	-	23	71	274	16 462

31. 12. 2020	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	2 %	-	-	-	2,5 %	2 %
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	540 337	0	0	104 873	57 819	703 029
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	10 516	0	250	2 140	1 456	14 362

Riziko likvidity

Skupina pravidelně monitoruje svou likviditní pozici, což jí umožňuje udržovat dostatečné finanční zdroje na úhradu závazků. Závazky splatné na požádání jsou především od společností ve skupině a jejich splatnost se odvíjí od cash-flow potřeb zúčastněných společností.

Níže uvedená tabulka zobrazuje splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb (tis. Kč):

31. 12. 2021	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	142 845	120 720	92 149	366 758	-	722 472
Vydané dluhopisy	-	-	-	386 958	-	386 958
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	30 790	32 399	-	17 219	-	80 408
Celkem	173 635	153 119	92 149	770 935	-	1 189 838

31. 12. 2020	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	387 456	6 719	90 960	344 743	0	829 878
Vydané dluhopisy	0	1 117	0	190 092	120 000	311 209
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	30 290	30 330	1 584	9 079	0	71 283
Celkem	417 746	38 166	92 544	543 914	120 000	1 212 370

29. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2021 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

Skupina eviduje pohledávky za předsedou představenstva v celkové výši 2 210 tis. Kč a půjčky

poskytnuté dvěma členům představenstva v celkové výši 17 141 tis. Kč.

Během účetního období realizovala Skupina následující významné transakce se spřízněnými společnostmi, všechny proběhly za obvyklých tržních podmínek.

Výnosy v tis. Kč	2021	2020
Úrokové výnosy, z toho:		
ClubHouse Phase II., a. s.	59	59
Company New a. s.	0	1 449
CPCFS a. s.	0	2 924
EC Financial Services a. s.	8 000	8 022

Energo Příbram, s. r. o.	0	16 424
IFISEKO s. r. o.	2 141	2 116
Lipenecký statek a. s.	4	1
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	-	13 622
MELIT a. s.	8	108
N Tower a. s.	3 816	5 449
Natland Majetková, a. s.	161	260
SCF SERVIS, s. r. o.	2 435	437
Digital People, a. s.	868	0
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	45	350
ZOOT, a. s.	2 479	2 959
Výnosy z dividend, z toho:		
BELLO spol. s r. o.	45 000	-
NatEn, a. s.	-	158 486
EC Financial Services, a. s.	20 967	-
Výnosy z prodeje podílů, z toho:		
Natland Energo Holding, a. s.	-	83
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	62 864	9 000
Výnosy z pohledávek, z toho:		
Natland Pohledávková III. s. r. o.	-	6 244
Company New, a. s.	-	-
Výnosy z prodeje služeb, z toho:		
Company New a. s.	-	-
CPCFS a. s.	120	120
EC Financial Services a. s.	2 768	2 000
KLIKA – BP, a. s.	173	250
Lipenecký statek a. s.	9 840	600
N Tower a. s.	2 400	2 400
Natland Energo Holding, a. s.	60	60
Natland Energo Management, s. r. o.	600	1 000
Natland Majetková, a. s.	7 785	637
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	11 054	21 403
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	178	1 068
Prague City Golf, s. r. o.	41	-
Rezidence Kubištova	3 000	1 500
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	1 952	6 707
ZOOT, a. s.	2 160	2 402

Ostatní výnosy, z toho:		
EC Financial Services a. s.	1 750	2 456
Energo Příbram, s. r. o.	-	4
KLIKA – BP, a. s.	-	250
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	570	1 400
M&K Park s. r. o.	-	-
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	-	-
Prague City Golf, s. r. o.	-	41
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	34	491
Výnosy celkem	191 582	272 782

Náklady v tis. Kč	2021	2020
Nákladové úroky, z toho:		
Natland Rezidenční investiční fond	4 984	4 317
EC Financial Services	6 409	8 200
Natland Pohledávková IV., s.r.o.	2	0
BELLO spol. s r.o.	2 400	2 017
NatEn, a.s.	0	100
Ostatní náklady		
Cognito.CZ, s. r. o.	101	79
Náklady celkem	13 896	14 713

Aktiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2021	31. 12. 2020
BESODEIA, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	14	14
BELLO spol. s r. o.	pohledávky z obchodního styku	446	-
BP Veleslavín, a. s.	pohledávky z obchodního styku	218	218
CleverFarm, a. s.	úvěr + úroky	21 505	4 000
CleverMaps, a. s.	úvěr + úroky	3 041	-
CleverMaps, a. s.	pohledávky z obchodního styku	27	-
Reality Invest, spol. s. r. o.	úvěr + úroky	310	-
Reality Invest, spol. s. r. o.	ostatní pohledávky	497	-
Clubhouse Phase II.	úvěr + úroky	1 179	977
Clubhouse Phase II.	pohledávky z obchodního styku	59	-
Company New a. s.	úvěr + úroky	20 704	-
Company New a. s.	ostatní pohledávky	136 338	-
CPCFS a. s.	zápůjčky a úvěry	20 815	4 560

CPCFS a. s.	pohledávky z obchodního styku	145	-
EC Financial Services a. s.	úvěr + úroky	108 000	102 656
EC Financial Services a. s.	pohledávky z obchodního styku	613	1 730
Gauss Algorithmic, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	29
Gauss Algorithmic, a. s.	zápůjčka	6 606	1 557
GOLF MOST s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	2	2
IFISEKO s. r. o.	úvěr + úroky	21 450	24 349
IFISEKO s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	10	-
KLIKA - BP, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	-
Lipenecký statek a. s.	úvěr + úroky	88	55
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	pohledávky z obchodního styku	227	63
MELIT a. s.	úvěr + úroky	-	363
N Tower a. s.	úvěr + úroky	68 343	64 497
N Tower a. s.	pohledávky z obchodního styku	1 452	726
Natland Energo Holding, a. s.	úvěr + úroky	92 674	112 973
Natland Energo Holding, a. s.	pohledávky z obchodního styku	73	-
Natland Energo Management, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	61	61
Natland Majetková, a. s.	úvěr + úroky	104	-
Natland Majetková, a. s.	pohledávky z převzetí dluhu	-	9 725
Natland Majetková, a. s.	pohledávky z obchodního styku	7 184	880
Natland Pohledávková II. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	5	5
Natland Pohledávková III. s. r. o.	úvěr + úroky	-	64 893
Natland Pohledávková IV. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	1	1
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	pohledávky z obchodního styku	1 988	2 121
Prague City Golf, s. r. o.	zápůjčka	14 000	14 000
Prague City Golf support, s. r. o.	zápůjčka	929	-
Prague City Golf, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	50	123
Reality Invest, spol. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	525
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	úvěr + úroky	-	5 279
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	2 825
Digital People, a. s.	úvěr + úroky	40 868	107 013
Digital People, a. s.	pohledávky z obchodního styku	1 161	3 973
Celkem		560 155	530 193

Pasiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2021	31. 12. 2020
ANYGENCE, s. r. o.	základní kapitál	-	1
BELLO spol. s r. o.	úvěr + úroky	125 208	122 808
Company New a. s.	navýšení základního kapitálu	-	5 000
EC Financial Services	úvěr + úroky	83 562	132 976
Lipenecký statek a. s.	přijatá záloha	-	1 800
NatEn a. s.	ostatní závazky	-	1 276
Natland Pohledávková IV, s. r. o.	úvěr + úroky	14 002	-
Natland Pohledávková II, s. r. o.	základní kapitál	195	200
Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	úvěr + úroky	40 129	99 928
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	přijatá záloha	-	855
Natland Ventures	přijatá záloha	-	424
Raška Family Assets s. r. o.	dividendy	2 300	2 054
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	závazek z postoupených pohledávek	-	525
Celkem		265 396	522 400

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nastaly tyto významné události, a to:

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci skupiny a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši skupinu.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady války na Ukrajině i dopady spojené s COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2021 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Po datu účetní závěrky nenastala žádná jiná významná událost, která by měla vliv na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. prosince 2021.



zpráva nezávislého auditora

Natland Group, SE

za ověřované období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

Identifikace účetní jednotky

Firma: Natland Group, SE

IČ: 029 36 992

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

Právní forma: Evropská společnost

Spisová značka: H 1396, rejstříkový soud v Praze

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Natland Group, SE a jejích dceřiných společností („skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o skupině Natland Group, SE jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

OSTATNÍ INFORMACE UVEDENÉ VE VÝROČNÍ ZPRÁVĚ

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

Naš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje.

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak 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 způsobitelné 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 konsolidované účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou a

■ ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

ODPOVĚDNOST PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI ZA KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Představenstvo je zodpovědné za sestavení konsolidované účetní závěrky a věrné zobrazení skutečností v ní v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, vysvětlit a popsat v konsolidované účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití účetnictví založeného na předpokladu nepřetržitého trvání, s výjimkou případů, kdy má v úmyslu skupinu zrušit nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě 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 konsolidované 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 Skupiny 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 uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

■ Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

■ Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

■ Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

V Praze dne 29. 7. 2022

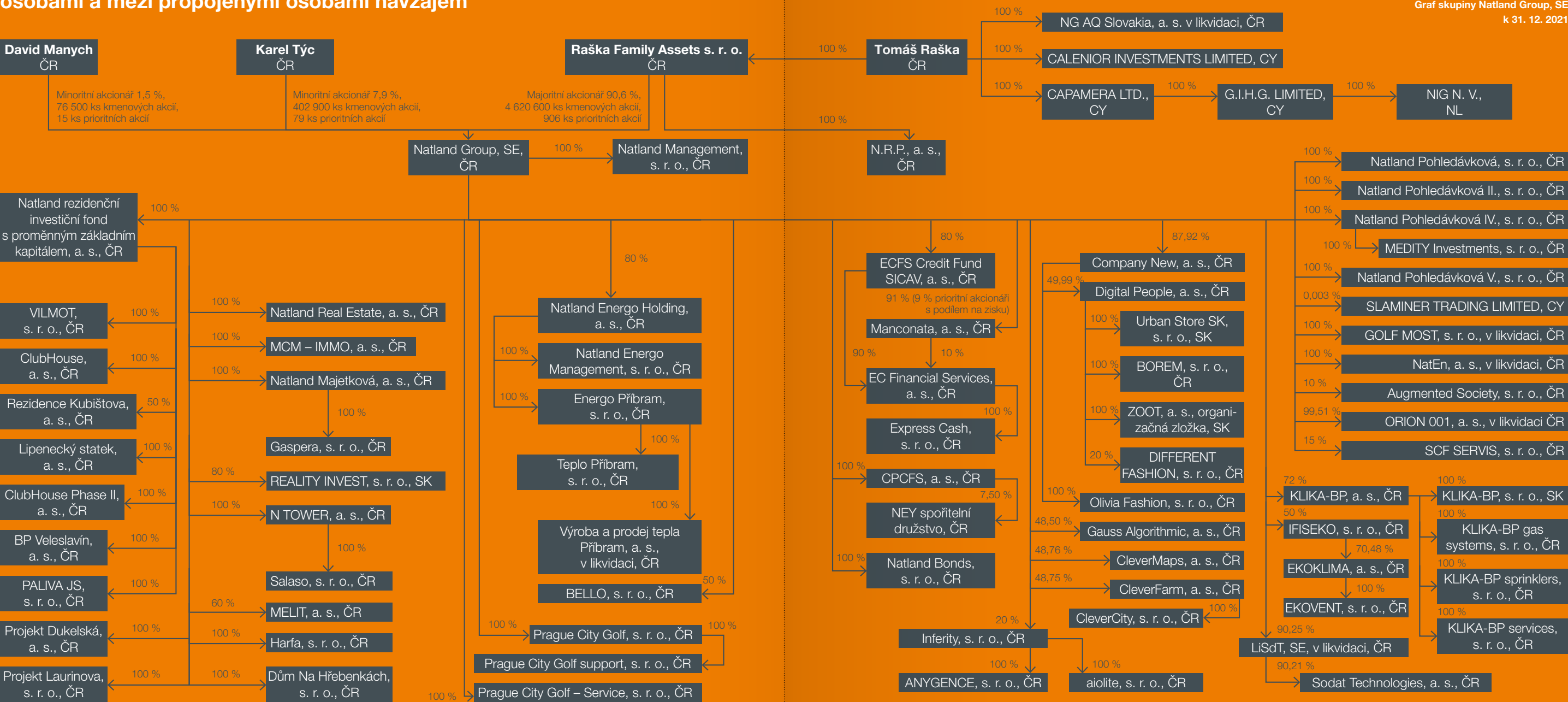


Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



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

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a propojenými osobami a mezi propojenými osobami navzájem



2003

/// Založení poradenské skupiny APOGEO/SMART Office & Companies

2005

/// Zahájení příprav výstavby rezidenčního komplexu Čakovický park ve spolupráci s firmou M&K Development jako její finanční partner

2007

/// Akvizice a záchrana prvoligového basketbalového klubu BK Pardubice
/// Minoritní vstup do skupiny alternativního obchodníka s elektřinou a plynem Lumen Energy

2009

/// Minoritní vstup do společnosti Taiko a její restrukturalizace

2011

/// Akvizice, restrukturalizace a rekapitalizace fotbalového klubu SK Slavia Praha
/// Exit ze skupiny Energy 21 prodejem investičnímu fondu Mid Europa Partners
/// Akvizice majoritního podílu v EDEN SPORT INVESTMENTS LIMITED zastřešující skupinu firem kolem multifunkčního komplexu v pražském Edenu
/// Investice do minoritního podílu ve společnosti Pražské služby

2002

/// Založení skupiny Tomášem Raškou a Janem Koťátkem, původně jako M&A a transakční boutique

2004

/// Postupné aktivní co-investice v segmentu malých podniků a spolufinancování developerských projektů

2006

/// Start projektu Energy 21 – výstavba fotovoltaických elektráren
/// Projekt fúze skupiny LEVI International (ČR) a BGS – Distribution (SR), vstup do pozice minoritního akcionáře

2008

/// Joint Venture s vietnamským telekomunikačním operátorem VNPT Global Communication
/// Prodej firmy BGS LEVI skupině eD system Czech

2010

/// Převzetí a restrukturalizace stavební a developerské společnosti PROMINECON GROUP
/// Exit z poradenských společností APOGEO a SMART Office & Companies formou management buy-out

2012

/// Prodej podílu v Pražských službách společnosti NORTHWARD HOLDINGS LIMITED
/// Prodej podílu ve společnosti EDEN SPORT INVESTMENTS LIMITED firmě KINGWATER HOLDINGS LIMITED
/// Akvizice EC Financial Services, poskytovatele nebankovních půjček v ČR
/// Akvizice podílu v investiční společnosti AVANT Fund Management investiční společnost

2013

/// Akvizice nemovitostního fondu ORION 001, uzavřený investiční fond, zaměřený na bytovou výstavbu v rezidenční oblasti Prahy 6
/// Akvizice společnosti Prague City Golf, provozovatele golfového areálu v Praze
/// Prodej PROMINECON CZ (dříve PROMINECON GROUP), stavební části stejnojmenné skupiny formou management buy-out
/// Exit ze společnosti Taiko, prodej podílu majoritnímu akcionáři

2015

/// Akvizice majoritního podílu ve společnosti KLIKA-BP, a. s.
/// Akvizice polovičního podílu ve společnosti BELLO, s. r. o.
/// Zahájení konsolidace golfových aktivit prostřednictvím britské společnosti EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD

2017

/// Konsolidace technologického hubu Mind Forge Group dokončena
/// Prodej podílu v golfového resortu Karlovy Vary strategickému investorovi
/// David Manych se stal novým partnerem společnosti
/// ČNB udělila licenci společnosti ECFS a firma Klika-BP získala prověrku od NBÚ

2014

/// Vstup do společnosti GAUS Algorithmic (seed investice)
/// Přesídlení společnosti NATLAND GROUP zpět do ČR
/// Změna akcionářské struktury společnosti, odchod Jana Koťátka, vstup Karla Týce jako partnera zodpovědného za real estate projekty

2016

/// Akvizice společnosti CleverFarm, s. r. o., CleverMaps, s. r. o., CleverAnalytics, s. r. o., a SODATSW, s. r. o.
/// Formování technologického hubu Mind Forge Group
/// Korporátní struktura NATLAND GROUP SE převedena do Prahy
/// Vlastní kapitál NATLAND GROUP poprvé přesáhl hodnotu 1 miliardy korun

2018

/// Dokončen prodej bratislavského výrobce elektřiny a tepla slovenské pobočce francouzskému koncernu Veolia
/// Společnost EC Financial Services převzala firmu JET Money, s. r. o.
/// Prodej majetkové účasti včetně dlouhodobých práv na ochranné známky Jan Paukert, lahůdkářství
/// Rebranding NATLAND GROUP na Natland
/// Prodej společnosti AVANT formou management buy-out

2019

/// ČNB schválila vydání pětiletých dluhopisů Natland rezidenční investiční fond (NRIF) s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,47 procenta p. a. Celkový objem emise je 450 milionů korun
/// Natland získal majetkový podíl více než 99 procent ve společnosti Energo Příbram.
/// Zisk více než 98,5procentního podílu ve společnosti SCF Servis
/// Prodej 100 procent podílu v projektu Colpirio
/// Nejvyšší budova Česka, brněnská AZ Tower, patří do portfolia skupiny Natland

2021

/// Společnost Anygence ze skupiny Natland se spojila se start-upem Aiolute a vznikla biomedicínská skupina Inferity
/// Natland posílil pozici ve fashion a k ZOOTO a Differentu akvíroval eshopy Bibloo a Urban Store, následně došlo k fúzi pod společností Digital People a na konci roku k prodeji 50,01 % společnosti slovenské Across E-Commerce
/// Digitální agenturu Cognito Natland prodal formou management buy-outu.
/// Kancelářsko-skladový areál v Bratislavě Vlčie Hrdlo Business Park od Natlandu koupila developerská společnost Contera

2020

/// Začala se prodávat třetí tranše dluhopisů v programu schváleném ČNB
/// Transformace společnosti SCF Servis ze skupiny Natland dokončena a formou management buy-outu ji převzal dosavadní minoritní akcionář
/// Skupina Natland a holding PSJ uzavřely dohodu o vypořádání vzájemných vztahů
/// Společnost Company New ze skupiny Natland se stala novým majitelem módního prodejce ZOOTO
/// Založena technologicko-zdravotnická společnost Anygence



Natland Group, SE
Natland Management, s. r. o.

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15 / 186 00 Praha 8 – Karlín, ČR

Recepce B / 5. patro

tel.: +420 267 997 748

info@natland.cz / www.natland.cz

Pro investory / informace k investičním akciím a dluhopisům

tel.: +420 267 997 748

dluhopisy@natland.cz

fondy@natland.cz

Pro média

media@natland.cz



twitter.com/NatlandCZ



linkedin.com/company/Natland



facebook.com/natland.cz

Vydává Natland Group, SE, Rohanské nábřeží 15/B, Praha 8 – Karlín

Náměty a připomínky posílejte na media@natland.cz

Tisk: Durabo, Čelákovice. Neprodejné.

Neoznačené příspěvky píše redakce. Veškerá práva jsou vyhrazena.

Jakákoliv část této publikace může být rozšiřována, reprodukována

či jiným způsobem užívána se svolením vydavatele.