



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

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 pouze se svolením vydavatele.

výroční zpráva 2022



obsah

úvodní slovo	4
leden	7
Kdo je Natland	8
únor	11
Dělat radost nám dělá radost	12
březen	15
Fondy Natlandu drží miliardová aktiva	16
Do portfolia Prague City Golf přibýlo druhé hřiště	17
duben	19
Příběh se uzavřel	20
Dynamický růst a uplatnění produktů na trhu	21
květen	23
Další rozvoj s novými zakázkami	24
Chceme na jih Evropy, tam je největší potenciál	25
červen	27
Dlouhodobý vývoj zaměřil na produktovou cestu	28
Pět hodin práce zvládneme za pár minut	29
červenec	31
Nemovitostní portfolio	32
srpen	35
Desetileté výročí brněnské dominanty	36
Pohled ekonoma Petra Bartoně na nemovitostní trh	37
září	39
Nejbezpečnější z bezpečných	40
Rozrážíme stojaté vody	41
říjen	43
Nové smlouvy i produkty	44
Pohled ekonoma Petra Bartoně na finanční sektor	45
listopad	47
Zájem o příbramský zelený zdroj roste	48
Pohled ekonoma Petra Bartoně na energetiku	49
prosinec	51
Ekonomika roku 2022	52

VÝSLEDKY	54
Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny zodpovědného za finance	56
Výsledky v číslech a grafech	58
Struktura portfolia	60
Executive summary úvěrového portfolia	61
Kapitálové vs. úvěrové financování	62
Struktura přijatého financování, asset-liability management	63
Hlavní události související s financováním	64
PRÁVNÍ ČÁST	66
Akcionářská struktura	68
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	70
KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY	80
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	120

Vážení čtenáři, obchodní partneři, klienti a přátelé,

už na začátku roku 2022 jsme si představovali, že jsme se konečně vymanili z područí covidu, a že máme za sebou zimu bez zavírání ekonomiky. Věřili jsme, že české hospodářství rychle obnoví svůj růst, který před covidem patřil k nejrychlejším v Evropě, a že se podaří restartovat i světovou ekonomiku, která již tehdy významně zdražovala všechny suroviny, dopravu, a energie.

Jenže pak do Evropy přišla válka. Energie dál zdražovaly, inflace dál rostla, kupní síla klesala, a cena kapitálu se ještě do léta stihla téměř zdvojnásobit na sedm procent. A teď se, investore, ukaž...

Dobře diversifikovaný investor dokáže najít příležitost i na klesajícím trhu. Ale potřebuje k tomu alespoň trochu stabilní regulační prostředí. Nejistota budoucího světa je jeho denní agendou, ale poslední, co potřebuje, je nejistota, co s investičními výsledky udělá regulátor. Svět se mění stále rychleji, a kdo jiný by se měl adaptovat na nové výzvy než investor. Ale například hrozba retroaktivního zdanění, která by znamenala změnit pravidla zápasu po jeho odehrání, je do budoucna velkým problémem pro investiční prostředí v Česku. A to je jen jeden z příkladů.

Nejvíce paradoxním ekonomickým úkazem ale je, že země s nejmenší nezaměstnaností v Evropské unii má také nejnižší pocovidový růst. Česko zůstalo posledním státem s menší ekonomikou než před koronavirem.

Občas říkávám, že nic netrvá věčně, kromě změn. A nejen v Natlandu. Prožili jsme rok 2022 plný dynamiky, a i proto je důležité stále být flexibilní, nebát se transformovat, měnit, posouvat dopředu, rychle se rozhodovat a jít za výsledkem, umět se přizpůsobit novým výzvám.

Náš konzervativní pohled na ekonomickou situaci podpořen mírou opatrnosti má za následek, že jsme rok 2022 uzavřeli s nižším hospodářským výsledkem. Stojí za ním především vysoká tvorba rezerv na úvěrové pozice i konzervativní přístup k valuacím majetkových účastí. Faktorem pro přecenění a pro dopad na valuace, ačkoliv výkonnost majetkových účastí je stále dobrá, měly i vyšší úrokové sazby nastartované v roce 2021 a pokračující v růstu i v roce 2022. Zároveň je nutné říct, že naše návratnost na úvěrových pozicích je stále na vysokém tržním nadstandardu.

Odolnost skupiny vůči případným delším dobám vyšších nákladů na kapitál a makroekonomické nejistoty zvedá také výše zadlužení. Ta se neustále drží na úrovni 44 procent, což je srovnatelné s delším obdobím předchozích let, a zároveň se tak zvyšuje schopnost reagovat na příležitosti, které zhoršený stav ekonomiky přináší. Pro další období je pak naší strategií míru zadlužení postupně snižovat.

Rostli jsme na bilanční sumě a zvýšila se i reálná hodnota investic naší investiční skupiny, přesto, že jsme exitovali z několika projektů v portfoliu. Úspěšně jsme – po neuvěřitelně rychlých třinácti měsících – provedli tradiční značku Kara Trutnov insolvenčí a Kara pod vedením původního majitele Zdeňka Rinthu pokračuje v dalším rozvoji a businessu. Ke značce Prague City Golf jsme přidali vedle zbraslavského hřiště zcela nový golfový areál ve Vinoři. Na území hlavního města tak budujeme a investujeme do největšího hráče v tuzemském golfu, který má nejen golfistům nabízet unikátní služby a produkty za užití všech synergií plynoucích ze spojení dvou resortů.

Dále pracujeme na transformaci na fondovou strukturu. Ta Natlandu dodá ještě vyšší schopnost reagovat na příležitosti, které s sebou nejistá ekonomika přináší, a zároveň investorům nabídne další možnosti podílet se na stabilním výnosu a výsledcích skupiny.

Věřím, že pro Vás informace o investiční skupině Natland budou zajímavé a přínosné. Děkujeme za spolupráci a těšíme se na další.

Tomáš Raška,
zakladatel investiční skupiny Natland





#adaptabilita

leden

Společnost Digital People, která zastřešovala módní brandy a e-shopy ZOOT, Different, Urban Store a Bibloo působící na 11 trzích Evropy, získala na přelomu roku nového strategického partnera. Akciový podíl ve výši 50,01 % koupila od Natlandu společnost Across e-commerce, která se stala majoritním vlastníkem a získala tím také pravomoci exekutivně řídit skupinu Digital People.


digital people

1	11	21	31
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	

Finálně vyřešena byla komplikovaná situace pražské nemovitosti, která roky chátrala – hotelu Vaníček. Následně došlo k divestici ze skupiny Natland.

Rezidence Harfistka z portfolia investiční skupiny Natland byla oceněna odbornou porotou jako Realitní projekt roku pro Prahu 9.

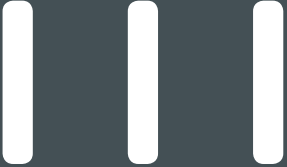


Kdo je Natland

Natland je investiční skupina působící primárně na českém a slovenském trhu. Kapitál investuje především do středně velkých firem, strategicky se zaměřuje na oblast energetiky a nemovitostí – rezidenčních a multifunkčních. Spravuje majetek vlastní, svých akcionářů a kvalifikovaných investorů prostřednictvím specializovaných investičních fondů. Konkurenční výhodou je expertiza v oblasti krizového managementu firem ve složitých situacích.

4  **PARTNEŘI**

2002
rok založení skupiny

**STAVÍME
NA TŘECH
PILÍŘÍCH** **3**

tým
odbornost
přidaná hodnota

5 702 **milionů
korun**

celková hodnota aktiv společností, v nichž má Natland významný vliv

2 194 **milionů
korun**

obrat společností, v nichž má Natland významný vliv

2 306 **milionů
korun**

reálná hodnota majetkových účastí skupiny Natland

1 969 **milionů
korun**

vlastní kapitál skupiny Natland

(pozn.: data za rok 2022)



#flexibilita

únor

Představení Strategie Natland pro následující dva roky, která reaguje na proměněnou ekonomiku, kterou bere zároveň jako výzvu a investiční příležitost.

V 26.ročníku akce panevropské společnosti Comenius „Českých 100 nejlepších“, která si za cíl klade z co nejširšího spektra ekonomických aktivit najít, vybrat a ocenit firmy, které dosahují vynikajících, mimořádných anebo pozitivně pozoruhodných výsledků, byla oceněna i skupina Natland. Došlo jen k oficiálnímu předání z předchozího ročníku.



Natland pomáhá a zapojil se do projektu Doma je doma, aneb adoptuj si babičku, který organizuje Charita Praha 7.

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	
10	20	

Dělat radost nám dělá radost

Pomoc a péče o potřebné, podpora společensky prospěšných aktivit či zajímavých projektů nebyly v Natlandu nikdy jen slova. Společenská odpovědnost je od počátku fungování skupiny součástí firemní kultury. Část finančních prostředků tak vracíme společnosti, kde žijeme a podnikáme. Chceme, aby příležitosti, které jsme na začátku naší cesty dostali my, jako kvalitní vzdělávání nebo podnikatelské prostřední, měly šanci využít i další generace. Jen tak můžeme dodávat odvahu, aby měnily ideje a vize ve skutečnost, a rozvíjel se potenciál lidí i projektů.

Svou podporu směřujeme do společensky prospěšných aktivit, participujeme na komunitních projektech, zapojujeme se změn, které prospívají veřejnému prostoru a našemu okolí. Významnou část našich zisků a kapacity týmu dáváme na podporu projektů z oblasti finanční gramotnosti a odstraňování bariér všude tam, kde brzdí rozvoj talentovaných jednotlivců či znevýhodněných skupin. Naše ambice je dávat příležitosti pro budoucnost

V roce 2022 jsme se mimo jiné finančně zapojili do následujících projektů:



Nadační fond Eduzměna

Pomozte nám změnit, jak u nás učíme – to je jeden z hlavních cílů, který si stanovil nadační fond Eduzměna. Investiční skupina Natland se rozhodla finančně podpořit projekt, který sdružuje zástupce soukromého, neziskového i veřejného sektoru a společně chce odstartovat systémové změny ve vzdělávání dětí v České republice. Řešením je centrum podpory vzdělávání v každém z regionů ČR,

v první fázi startuje pilotní projekt na Kutnohorsku, který se následně rozšíří po celém Česku.

Děti jsou nejen naší vizitkou, ale hlavně budoucností a stejně jako Eduzměna už nechceme, aby dětem ve škole chyběla radost, rodičům porozumění, učitelům motivace, ředitelům leadership či zřizovatelům kompetence.

KontoBariéry

Konto Bariéry

Nejdéle trvající veřejná sbírka v České republice, která každý den pomáhá lidem s handicapem a organizacím, které o ně pečují. Jejím cílem je vracet handicapované zpět do života, finančně je podporuje a zlepšuje náročné životy lidí s různými druhy zdravotního postižení. Konto Bariéry je také titulárním partnerem ocenění Banka roku, jehož partnerem je zase investiční skupina Natland. V rámci spolupráce s Bankou roku Konto Bariéry vypomáhá roky s testováním a oceňováním bank a pojišťoven, jak jsou vstřícné k handicapovaným jako zákazníkům a nyní již také, jaké jsou finanční domy jako zaměstnavatelé handicapovaných.

I proto se skupina Natland na posledním galavečeru ocenění Banka roku rozhodla spolu s ostatními partnery a účastníky akce Konto Bariéry podpořit a pro potřebné se podařilo vybrat více než 1,3 milionu korun.

Doma je doma, aneb adoptuj si babičku

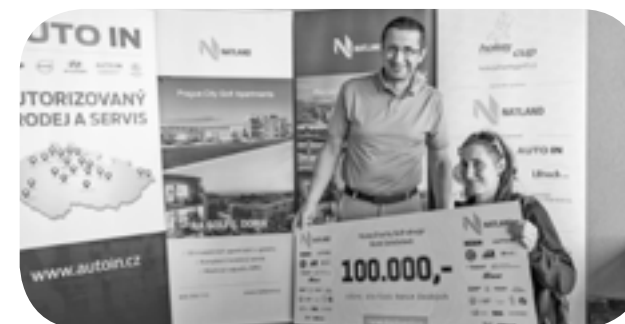
Částkou 98 tisíc korun jsme podpořili projekt Charity Praha 7 nazvaný „Doma je doma, aneb adoptuj si babičku“, který nastartoval nadační fond Agora 7, který aktivně podporuje různorodé projekty a místní organizace v sedmé městské části Prahy a snaží se především o zajištění kvalitního života v seniorském věku. Šek symbolicky převzaly z rukou partnera skupiny Natland Davida Manycha ředitelka organizace Charita Praha Holešovice Jana Fajstavrová



a její zástupkyně Veronika Fajstavrová a věnovaná částka zajistí osamělým seniorům nutnou péči v jejich domácím prostředí. „Často se o sebe již postarat nedokáží, anebo nemají dostatek prostředků, aby si péči mohli dovolit. Mnohdy jim po zaplacení všech povinných částek zbývá na den třeba 50 korun,“ uvedla Jana Fajstavrová.

Charity Golf Cup

Charitativní golfový turnaj, který pořádá již devět let bývalý hokejový reprezentant Jiří Vykoukal, pomáhá sportovcům, kteří při sportu utrpěli vážná zranění a sportovní náčiní či dresy museli vyměnit například za invalidní vozík. Šek na 100 tisíc korun tentokrát získala Hana Doležalová, která si v roce 2010 při pádu v závodě na mistrovství světa v mountain bike orienteering zlomila hrudní páteř a poškodila míchu, čehož důsledkem je kompletní ochrnutí trupu a dolních končetin. Natland byl i loni partnerem akce.



V minulosti jsme pomohli těmto projektům:

HlídacíPes.org
HlídacíPes^{org}

Film The Sailor



Kryštof Krýzl

Liberální institut



Člověk v tísni

Rosa



Teribear Run

Základní školy
a florbalová asociace





#efektivita

březen

Managing partner Natlandu David Manych se účastnil debaty týdeníku Ekonom o fondech kvalifikovaných investorů nejen o tom, jak hledat vhodný produkt, ale jak investory ohrožuje inflace. O týden později zase z druhé strany vysvětlil pro Mladypodnikatel.cz jak probíhá proces investorského financování podniků.

Ukončení projektu a investice ve společnosti SCF Servis, finálně dokončen byl úspěšný management buy out společnosti.

V debatě na serveru INFO.CZ v rámci projektu #NeduhuDluhů diskutoval Tomáš Raška, zakladatel investiční skupiny Natland s partnerem AK Glatzova & Co., law firm Martinem Dančíšinem, s Richardem Nejezchlebem z UniCredit Bank a insolvenčním správcem Michalem Žižlavským mimo jiné o tom, jak nejistota trhu ovlivňuje business a podnikovou sféru.



Ke značce Prague City Golf přibýlo druhé golfové hřiště na území hlavního města. Po letech chátrání Natland pomohl se záchranou golfu na Víněři a po dlouhých letech pomalého vývoje začíná dokončení hřiště a proces plné integrace do PCG.



1	11	21	31
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	

Fondy Natlandu drží miliardová aktiva

Investiční skupina Natland investuje kapitál především do středně velkých firem a strategicky se zaměřuje na oblast energetiky a nemovitostí – rezidenčních a multifunkčních. Spravuje majetek vlastní, svých akcionářů a kvalifikovaných investorů prostřednictvím specializovaných investičních fondů. A do rodiny Natland patří v současné době dva fondy kvalifikovaných investorů, jejichž aktiva souhrnně dosahují téměř 1,7 miliardy korun.

Již druhým rokem působí na trhu **kreditní fond ECFS Credit Fund SICAV**, který je zaměřen na financování rozvojových projektů poskytovatele nebankovních úvěrů společnosti ECFS, což je dlouhodobě rostoucí, zdravě profitabilní a finančně stabilizovaný hráč v segmentu hotovostních spotřebitelských úvěrů, regulovaný a pod dohledem ČNB.

V září 2022 bylo schváleno zvýšení maximální výnosnosti fondu ECFS Credit Fund SICAV na 8,4 % p. a. u PIAR – Prioritní růstové investiční akcie a maximální výnosnosti 8,8 % p. a. u PRIA – Prémiových investičních. A pro rok 2023 je u fondu v plánu změna na úrovni VIA - Výkonnostních investičních akcií. Fond chce dát možnost investorům více se podílet na vývoji fondu a otevře tak nový druh výkonnostních investičních akcií VIAD, které budou kopírovat VIA, tedy nebude zde žádný strop ani omezení míry výnosnosti a zároveň se bude jednat o dividendovou akcii. Majetek fondu přesáhl ke konci roku 2022 výše 424 milionů korun.

Nemovitostní fond skupiny Natland, který působí na trhu fondů kvalifikovaných investorů již od roku 2011, prošel v roce 2022 velkou proměnou. Z Natland rezidenčního investičního fondu, který byl transformován a převeden do nově vzniklé fondové struktury skupiny Natland, se tak stal Natland investiční fond SICAV, Natland nemovitostní podfond. Veškerá podkladová aktiva původního Natland rezidenčního investičního fondu byla převedena do podfondu a zastřešující fond by měl výhledově spravovat i další podfondy rozdělené dle segmentů zájmů skupiny Natland.

Investičním cílem nemovitostního podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a za tímto účelem došlo v dubnu 2022 ke změně minimální garantované výnosnosti PIA – Prioritních investičních akcií na 6 procent p. a. Výnosnost PIA se tak pohybuje mezi v rozmezí 6 až 6,6 % p. a. Majetek fondu dosáhl ke konci roku 2022 výše 804 milionů korun. Oba fondy jsou spravovány investiční společností AVANT a depozitáři fondu jsou společnost CYRRUS, respektive Česká spořitelna.



Do portfolia Prague City Golf přibylo druhé hřiště

Téměř 53 tisíc registrovaných hráčů golfu v Česku, z nichž dvě třetiny žijí v Praze a okolí, budou mít nově možnost hrát na 2 golfových hřištích v Praze patřící pod jedinou značku – Prague City Golf. Již deset let vlastní skupina Natland zbraslavský golfový areál na jihozápadě Prahy a v roce 2022 se pustila do záchrany a oživení letitého nedokončeného projektu golfového areálu v pražské městské části Vinoř. Spojením dvou hřišť pod jednu značku vzniká v Praze největší tréninkový a sportovní golfový areál s novým zázemím na Zbraslavi a ve Vinoři, které nabízí celkem 48 jamek na více než 180 hektarech zelených ploch – jde o 2 mistrovská osmnáctijamková hřiště, a dvě plnohodnotná šestijamková hřiště pro veřejnost, 2 tréninkové akademie, 2 driving range.

V obou areálech během roku 2022 i ten následující docházelo a dochází k mohutným investicím, jejichž důsledkem jsou nová zázemí a vylepšení a nový set-up hřiště. Na Zbraslavi se hřiště rozšiřuje, budovaly se nové jamky, vyrostla zcela nová klubovna a sportovní zázemí nejen pro

golfisty, ale i pro obyvatele v oblasti. Stavební práce vyvrcholily na konci roku, k dispozici budou nové komerční prostory i restaurace, i zázemí a obsluha golfového hřiště. Design interiérů je v rukou architektonického studia EXX. Své brány má nová lipenecká klubovna otevřít ve třetím kvartále roku 2023. Vinořský areál prošel v roce 2022 výraznou rekultivací a znovuoživením, zásadní úpravy probíhaly také uvnitř nedokončené nemovitosti, která bude sloužit jako zázemí klubovny s restaurací. Rekonstrukční práce vrcholily pak na začátku roku 2023, kdy se na přelomu dubna a května část klubovny otevřela veřejnosti, aby ji mohli využívat k pořádání nejen turnajů, ale i mimogolfových eventů.

Ideové záměry investora v lokalitách ale sahají dále než jen do golfu. Jednou z hlavních myšlenek je tak do okolí golfových resortů začlenit další možnosti pro trávení volného času pro celé rodiny s využitím vodních prvků, herních a sportovních aktivit nejen pro děti, poznávací či naučné stezky, beachvolejbal, jóga či dráha pro inline a cyklistiku.



#rychlost

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

Tradiční česká značka se sedmdesátiletou historií KARA Trutnov po 13 měsících vystoupila, ozdravená, z insolvenčního režimu. Krajský soud v Hradci Králové vydal usnesení, že společnost splnila reorganizační plán, který předložila investiční skupina Natland. Insolvenční řízení tak skončilo a trvalo něco málo přes rok, což jej řadí k jednomu z nejrychleji vyřešených případů úpadku v České republice.

KARA®

Příběh se uzavřel...

Loňský rok byl pro značku Kara vyvrcholením snah o záchranu tradiční značky, která jako jedna z mála dokázala rozkvést po Sametové revoluci, aby ji následně po mnoha letech rozvoje vlastník prodal v rámci mezigenerační výměny, ale předání se nezdařilo a vyústilo až v insolvenční řízení v roce 2021. Pro investiční skupinu Natland je příběh Kary ukázkovým příkladem, jak pomoci zachraňovat značku i kapitál.

Když pan Zdeněk Rinth, který Karu po revoluci zachránil před rozpadem, v roce 2018 podnik prodával, netušil, že „vstoupí podruhé do stejné řeky“. V roce 2021 se podnik dostal do insolvence a situace žádala rychlé řešení. S procesními kroky pomohl právě Natland a externí právní kancelář, aby u soudu 100 procent přítomných věřitelů odsouhlasilo, že sestavením reorganizačního plánu Kary má být pověřena skupina Natland. Zdeněk Rinth byl jmenován krizovým manažerem a plán Natlandu na řešení situace byl přijat v říjnu 2021.

Během prvních měsíců roku 2022 byly splněny podstatné části plánu a Kara po 13 měsících vystoupila, ozdravená, z insolvenčního režimu. Skončil tak jeden z rychleji řešených případů úpadku v České republice. Došlo ke změně kapitálové struktury a posílení jejího vlastního kapitálu, Natland také poskytl 23 milionů korun k uspokojení pohledávek nezajištěných věřitelů. A díky tomu, že se podařilo přijmout sanační způsob řešení situace a společnost neskončila v konkursu, došlo ve spolupráci s managementem k obnovení provozu podniku i udržení a znovunastavení obchodní spolupráce, zastavily se odchody zaměstnanců a zároveň zaměstnali noví pracovníci. Věřitelé získali o 30 procent vyšší uspokojení svých pohledávek.

Na základě dřívějších dohod si Natland si ponechal menšinový vlastnický podíl, který je v souladu se svou investiční strategií, a pod vedením Zdeňka Rintha oddlužená značka dále vzkvétá.



KARA®



CLEVER°
FARM¹

Dynamický růst a uplatnění produktů na trhu

Udržitelné a chytré farmaření i nakládání s omezenými zdroji planety, zejména vodou, je zásadním pilířem, na němž stojí business CleverFarm. V loňském roce se mu podařil další významný posun v uplatňování konkrétních produktů na reálném trhu, zvýšil se obrát – o 200 procent, v produktech precizního zemědělství o 400 procent, i počet zákazníků. A především se také zúžila profílance zejména na oblasti šetření hnojiva a vody prostřednictvím precizního zemědělství. V typickém profilu drobného zemědělce jsou nyní s produkty CleverFarm schopni ušetřit třístatisíkové náklady s třicetitisícovou investicí. S velikostí farmy možné úspory jen rostou.

Před rokem 2022 se přitom produkty na precizní zemědělství často koncentrovaly na správu vody, městským částem CleverFarm významně snižoval účty za závlahu. Světová ekonomika však loni připravila živnou půdu pro minimálně dvě další oblasti, v nichž bude precizní zemědělství od CleverFarm na dlouhá léta dopředu důležitou investicí: cena hnojiva, a obsah dusíku.

Moderní hnojiva se vyrábějí převážně ze zemního plynu, jehož evropská cena vyskočila až na dvacetinásobek předcovidové úrovně, a i když ke konci roku opět cena klesla, bude se podle všeho držet na vyšší úrovni ještě roky. Prodražování výrazně motivuje k úsporám a precizní zemědělství je logickým řešením, neboť přesné dávkování znamená nejen nezmenšený výnos z nižšího množství hnojiva, ale většinou dokonce i větší výnos.

Úspěšné ověření svých znalostí a produktů v praxi znamená pro CleverFarm další krok pro rozvoj, otvírá investiční kolo tak, aby se možnosti chytrého a digitálního zemědělství dostaly k širší masě tradičního oboru po celém světě. Udržitelnost, péče o zdroje planety a inovace jsou pro budoucnost zásadní.

Více na straně 25.

#výsledek

květen

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Schválení
reorganizačního plánu
společnosti
Klika BP.



Do Natlandu na
dobu letních měsíců
nastupuje stážista
z prestižní americké
univerzity UCLA, který si
Natland vybral díky jeho
hands-on reputaci na
evropském trhu
private equity.

Tým Natlandu se účastní
skupinového, štafetového
triathlonu Pálava Race.



11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

Odehrál se turnaj
série Natland Golf
Tour presented by
PFK Apogeo na
reprezentativním
hřišti Prague City Golf
na Zbraslavi.



Další rozvoj s novými zakázkami



Jihlavská skupina Klika-BP pokračovala také v uplynulém roce v podstatě úspěšně v nastoupeném směřování z předchozích období. A to i přes pokračující negativní vlivy celkové hospodářské situace, a tedy rozkolísaných dodávek v souvislosti s problémy celosvětových zásobovacích řetězců v důsledku koronavirové pandemie. To mělo vliv na některé realizační oblasti ve společnostech ze skupiny, nesly s sebou problémy s dostupností technologií v čase, i zvýšené náklady na jejich obstarání kvůli výraznému zvyšování cen ze stran dodavatelů. K tomu přibyl problém s válkou na východě Evropy, která skokově zvedla náklady jakýchkoliv vstupů, vliv má na dostupnost surovin a také se opět prodloužily dodávkové lhůty.

Společnost Klika-BP Sprinklers dokončila zdárně zakázky jako logistický park v Ostředku nebo hala B8 v Boru v Česku či úpravu lakovny v závodě Volkswagenu a dále jsme dokončovali objekty Národního fotbalového stadionu na Slovensku. U plynových zařízení soustředěných v Klika-BP Gas Systems jsme kromě pokračování významné zakázky v Dukovanech pro ČEZ realizovali také rekonstrukce hašení ve vodní elektrárně Slapy. Zabezpečovali jsme zajištění archivu vzniklého rekonstrukcí objektu bývalých papíren v Žatci, na Slovensku jsme pak pracovali na rekonstrukci hašení pro společnost Nafta Gbely. Kromě již zmíněného dokončování plynového hašení v JE Dukovany v dalším období pokračují významné zakázky jako je například výstavba výrobního závodu společnosti Vaillant v Senici a společnost se bude podílet na ochraně kulturní památky Arnoldova vila v Brně. A v přípravě pak je dostatek dalších projektů.

Mateřská společnost holdingu úspěšně dokončila reorganizaci zahájenou v předchozím roce, což vytváří zásadní předpoklad pro další rozvoj celé skupiny.



Chceme na jih Evropy, je tam největší potenciál

Největší highlight CleverFarm v posledním roce?

Rozjeli jsme kampaň na precizní zemědělství spojený s masivním nárůstem klientů v této oblasti.

Nejdůležitější tři věci, bez nichž by to v CleverFarm nešlo?

Skilled and motivated team, produkt, po kterém je poptávka a má budoucnost a určitě podpora stávajícího investora.

Nejlepší produkt?

Celá platforma pro farmáře, nikoli jedna služba. V současnosti je největším hybatelem služba precizního zemědělství.

Největší potenciál dalšího rozvoje?

Vidím ho v digitalizaci odvětví, zeefektivnění práce se zdroji, zavedení technologií a implementace principů udržitelnosti.

Nejlákavější místo, kam chcete expandovat, kde chcete být přítomni a proč?

Nevím, zda nejlákavější, ale jde o Slovensko, Polsko, Maďarsko, Pobaltí, Rumunsko, Řecko a zbytek jižní Evropy, a to zhruba v tomto pořadí. Je tam největší potenciál, vhodné zemědělské pozemky a půda.

Nejdůležitější cíl, k němuž businessově míříte?

Obrat 250 milionů do tří let.



Vojtěch Malina

Největší výzvy, aneb na čem chcete zapracovat?

Určitě na zautomatizování procesů, výrazném zvětšení datových zdrojů, aby bylo umožněno provádět strojové učení. Dalším krokem je zvětšení sales teamu a schválení GTM strategie pro region CEE.

Nejlepší věc v CleverFarm, respektive co vás ve firmě nejvíc baví a proč vás baví ona?

Rozhodně je to team, produkt. A taky budoucnost – víze a potenciál měnit svět farmaření k lepšímu.

Nejzásadnější vzor? Firma, člověk, start-up?

Pro mě Honza Bednář – Shipmonk.



červen

#flexibilita

Gauss Algo se účastnil TechConnect World Innovation Conference & Expo ve Washingtonu, kam jel společně s CzechInvestem, aby se mohl propojit se špičkovým aplikovaným výzkumem a inovacemi v rané fázi univerzit, laboratoří a startupů s průmyslovými koncovými uživateli a prospektory.



Natland rezidenční investiční fond se mění postupně na Natland investiční fond SICAV a v jeho rámci vzniká podfond Natland nemovitostní. Je to další krok v rozvoji fondů Natlandu, které pomáhají stádatelům získat zajímavý a stabilní výnos spolupodílením se na investiční činnosti v Natlandu, zejména na top nemovitostních a energetických projektech.

Podpořili jsme akci Charity Golf Cup, charitativní turnaj, jehož posláním je podpora sportovců, kteří při sportu utrpěli vážná zranění.

O aktivitách a budoucnosti kreditního fondu ECFS Credit Fund hovořil partner Natlandu David Manych v diskusi na webu Kvalifikované investice.cz



Clever Farm pomáhá s péčí o městskou zeleň Praze 2, aby neplýtvala vodou.



Dlouhodobý vývoj zamířil na produktovou cestu

Prostředí umělé inteligence dospívá, nelze být odborníkem na všechno, a tak se jednotliví specialisté začínají zaměřovat na hloubku v konkrétních oblastech použití. Přesně takový krok udělala v roce 2022 i Gauss Algorithmic. Znamenal pro ni částečný přerod v platformu, která ze svých zkušeností s aplikací projektů umělé inteligence a velkých dat pro business vyvíjí nové aplikace použitelné v širším měřítku. Už nejde jen o na míru šitá řešení pro jednotlivé firmy a zákazníky, ale naopak o ucelené a definované produkty s vlastní značkou, které pak je možno dopravit pro potřeby klienta. Tím se dosahuje mnohem širšího zásahu na trhu a technologie tak dospívá.

Jedním z nových produktů je tak Kapnetix. Vychází z dlouhodobé spolupráce GaussAlgo s jednou z největších herních společností na světě, pro kterou byl schopen zautomatizovat práci animátorů. To, co předtím trvalo celé dny, nyní trvá minuty. Přitom jde o problém, s kterým se potýkají nejen téměř všechna větší i menší herní studia, ale i filmové produkce. Produkt Kapnetix je tak jimi použitelný napřímo. Účast na největší konferenci herních vývojářů v San Franciscu v březnu 2022 prokázal velký zájem o produkt, o jehož prodeji a zavedení se jedná se studií typu Disney či Industrial Light and Magic George Lucase.

Spolupráce se světovými značkami je samozřejmě klíčová pro další rozvoj, a tak GaussAlgo dále prohlubuje svou aktivitu pro společnost Burger King po celé Francii a zavádí svůj systém nyní i do dalších řetězců jako např. Steak and Shake. Opět jde o celkem jednoduchý rozvoj škálovatelnosti produktu vyvinutého pro konkrétní potřeby businessu a následným využitím i pro ostatní firmy s podobnými potřebami. Dalšími obory s podobným vývojem, na které se GaussAlgo zaměřuje, jsou zdraví a technologická výroba.

Inovativní řešení typu chytrého manažera dokumentů, faktur, smluv, tak trochu automatizace back office agendy,

připravují experti z Gaussu pro malé a střední firmy. Spolu s nimi na tom pracují další firmy i Masarykova univerzita, a cílem je pomoc živnostníkům a malým podnikům lépe spravovat svoje dokumenty, důležité údaje vyextrahovat automaticky a vše správně propojit s účetnictvím.

Největší světovou zprávou v oblasti umělé inteligence bylo samozřejmě spuštění ChatGPT robota, se kterým si dnes hrají uživatelé po celém světě a okamžitě se začal využívat i pro výzkum a vývoj, v komunikaci či ve školství. Pro GaussAlgo znamenají produkty jako ChatGPT nové možnosti rozvoje a prodeje.



Pět hodin práce zvládneme za pár minut



Johny Darkwah

Největší highlight Gauss Algorithmic v posledním roce?

Rozhodně úspěšné vstupy do nových odvětví. Tradičně jsme se věnovali bankám a mobilním operátorům, ale umělá inteligence začíná pronikat i do nových odvětví (zdravotnictví, farmacie, herní průmysl, móda, ...) a stále více firem se na nás obrací pro nová řešení.

Nejdůležitější tři věci, bez nichž by to v Gauss Algorithmic nešlo?

Kvalitní tým, naše schopnost být flexibilní a nekonvenční. A také podpora partnerů a investorů.

Nejlepší produkt?

V našem případě to bude Kapnetix. Jednoduchá věc, kterou někteří lidé dělají pět dní, dokážeme my ve stejné kvalitě, za pár minut. I proto je potenciál toho produktu víceméně jasný po úvodních dvou minutách, když o něm vyprávím, a to často i lidem, kteří o motion capture nikdy neslyšeli.

Největší potenciál dalšího rozvoje?

Dostali jsme se do stavu, kdy většina odvětví neřeší „zda vůbec“, ale „kam“ přesně AI zavést, aby to dávalo smysl. Chceme být u těch nejzajímavějších odvětví, které se využitím AI zásadně změní. Není pro nás cesta nafukovat firmu do nekonečna. Chci, aby lidé viděli, že když Gauss něco staví, nebo začíná, bude to skvělé. Něco, jak když James Cameron natáčí filmy.

Nejlákavější místo, kam chcete expandovat, kde chcete být přítomni a proč?

Pro nás je dobré mít mix Evropy a USA. Díváme se na to spíš z pohledu diverzifikace, protože každý trh má své výkyvy, když se něco děje v Evropě, zpravidla se v USA nic neděje a naopak.

Nejdůležitější cíl, k němuž businessově míříte?

Minimálně chceme být u zrodu špičkových produktů, které pohání AI technologie. Ať už to budou naše sólo produkty nebo ty, které budou ve spolupráci s jinými, chceme postupně investovat čas a peníze do těch, které mají šanci s naší pomocí uspět.

Největší výzvy, aneb na čem chcete zapracovat?

Projekty začínají být komplexnější. Mnozí si uvědomují, že to už není o tom, nějak vsunout AI do běžného provozu a čekat na zázrak. Často nejlepší řešení vyžadují i procesní změny nebo kompletní přeměny, aby se „revoluční“ technologie využila na plno. Tím jsme nuceni začít pomalu doplňovat naše řady o nové role.

Nejlepší věc v Gauss Algorithmic, respektive co vás ve firmě nejvíc baví a proč vás baví ona?

Baví mě pracovat s lidmi, kteří jsou mnohem chytřejší než já. Když si to navíc ještě sedne kulturně, tak se pak strašně těším z toho a na to, co takové týmy dokáží vytvořit. Jeden z hlavních důvodů, proč jsem se rozhodl vést Gauss, bylo, že nemám rád nevyužitý potenciál. A ten tahle firma má obrovský, takže věřím, že mé rozhodnutí bylo správné.

Nejzásadnější vzor? Firma, člověk, start-up?

Baví mě sledovat hodně lidí a inspirovat se, zkouším si vzít od každého něco, ale nemám žádný jediný vzor, který bych chtěl kopírovat. Z byznysového světa má určitě můj obdiv Warren Buffett. Jinak pak Chris Do (The Futur) nebo Ryan Reynolds a jeho marketing.



červenec

1	11	21	31
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	

Zahájení 1. etapy výstavby projektu Lysolajský dvůr, celkem 43 bytů v komplexu s vnitroblokem uprostřed staré zástavby a na starém brownfieldu. Jde o zemní práce a přeložku potoka.



Nemovitostní portfolio

Investice do nemovitostí jsou součástí aktivit investiční skupiny Natland již deset let. Do developmentu, který realizuje skupinový developer, společnost Natland Real Estate, investuje prostřednictvím Natland investiční fond SICAV, a. s. a jeho podfondu Natland nemovitostní.

Rok 2022 byl s ohledem na stav nemovitostního trhu především ve znamení přípravy projektů. Zkolaudováno bylo 160 bytů a předáno 140, prodána dvacítká. V přípravě jsme postoupili u projektů Kubištova, Villas, Uhříněves, Veleslavín či Nové Háje. V portfoliu má skupina Natland několik let i výnosové nemovitosti, kam v současné době patří komerční prostory v nejvyšší budově v Česku AZ Tower či areály v Mladé Boleslavi – Laurinova a Dukelská.



PŘEDÁNÍ REZIDENČNÍHO PROJEKTU HARFISTKA



150

bytů i komerční prostory v pražských Vysočanech převzali noví majitelé

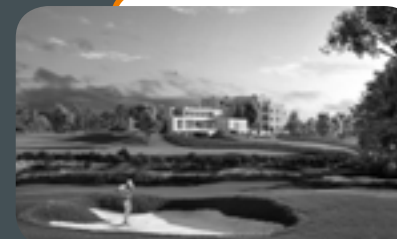
ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY PROJEKTU LYSOLAJSKÝ DVŮR

43

bytů zasazených v komplexu uprostřed městské části v blízkosti přírody



DOKONČENÍ PROJEKTU PRAGUE CITY GOLF APARTMENTS



33

investičních apartmánů poblíž golfového areálu v Praze – Lipencích



#transformace

srpen

1

2

3

4

5

6

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 Clever Maps získala zásadní certifikace SOC 2 Type II a ISO 27001, které opět potvrzují, že ochrana dat zákazníků je pro firmu zásadní a ekosystém Location Intelligence bezpečný.



Projekt v pražských Vysočanech, Rezidence Harfistka, byl zkolaudován včetně komunikace. Následně dochází k přidělení čísla popisného a budova je vložena do katastru nemovitostí.



Druhý z turnajů Natland Golf Tour by PKF Apogeo se odehrál na Zbraslavi.

Desetileté výročí brněnské dominanty

Již deset let se Brno pyšní nejvyšší budovou Česka, už čtyři roky ji má v portfoliu investiční skupina Natland. Z celkem 17 tisíc metrů čtverečních, které se tyčí do výšky 111 metrů, drží Natland více než čtyřicet procent a je tak největším spoluvlastníkem všech ploh. A v nich má plno, obsazenost nájemci je stoprocentní.

Během roku 2022 pokračovala skupina Natland v plnění závazku modernizace a revitalizace prostor, aby se úroveň služeb poskytovaných nájemcům zvýšila. Ve spolupráci s architekty jsme vypracovali studii proveditelnosti na stavební dokončení dříve volných prostor v prvním a třetím podlaží, které budou pokračovat i v následujícím roce. Pro nové zájemce tak bude k dispozici brzy dalších 350 metrů čtverečních kancelářských ploch v populární a žádané nemovitosti v lokalitě vzdálené jen pár minut do centra Brna a v její blízkosti vedou hlavní dopravní tepny ve směru Praha, Ostrava i Bratislava.

Modernizace a inovace v budově ale rozhodně nekončí, pokročit chceme v projektu zelené střechy nad 4. podlažím nebo například nových technologií vjezdů do garáží či kamerového systému budovy a okolí a podobně, aby se komfort pro klienty a uživatele budovy dále zvyšoval.



Pohled ekonoma Petra Bartoně na nemovitostní trh

Ceny nemovitostí v České republice již před covidem několik let rostly po Maďarsku nejrychlejším tempem v Evropské unii. Během dvou covidových let se růst v některých zemích zpomalil, nebo dokonce obrátil v pokles. V Česku ale v letech 2020 až 2021 naopak ještě zrychlil. Uplynulý rok znamenal výraznou změnu v tomto trendu, tempo růstu cen během roku poměrně rychle klesalo, až se dokonce v posledním kvartále obrátilo v pokles cen. Na Silvestra 2022 byly byty pořád o téměř 14 procent dražší než o předchozím Silvestru, ale mezikvartálně byly o procento levnější než v létě 2022.

Hodně se již v druhé polovině roku hovořilo tom, že klesají zejména ceny starších, nezateplených bytů, které je během energetické krize mnohem dražší vytápět. Pro celou Českou republiku to nelze na datech ČSÚ ověřit, ale u cen pražských starších bytů vidíme, že došlo k poklesu cen v rámci roku 2022. Pokud se však zaměříme na realizované ceny nových bytů v Praze, vidíme, že k drobnému poklesu začalo docházet již v létě, a propad cen se ještě prohloubil na podzim. Pořád ještě nestačil vymazat nárůst cen z první poloviny roku, ceny na Silvestra byly pořád o téměř 3 procenta vyšší, než před rokem, ale trend cenové korekce je znatelnější u pražských nových bytů než v ostatních měřených segmentech.

Znamená to, že stavění nových bytů v Praze je nejohroženějším segmentem nemovitostních investic? Určitě ne. Pražské byty jsou citlivější na výšku hypotečních úvěrů nejen kvůli vyššímu podílu investorských bytů. Tím pádem je silnější oslabení cen očekávané, ale hlavně dočasné. S postupným poklesem inflace se budou snižovat i hypoteční sazby. A během hospodářského útlumu je vždy Praha jediným místem s dostatkem pracovních míst, a lidé se během recese vždy více stěhovali do Prahy za práci a potřebují někde bydlet.

Také nelze ze všeho vinit propad poptávky. Vysoké úrokové sazby mohou také krátkodobě zvýšit nabídku (což také sníží ceny) s tím, jak vysoké úrokové sazby prodávají kapitál



uvázaný v již dokončených bytech, a mnoho developerů tak raději prodá dříve lehce pod cenou, než aby čekalo draze na obnovení. To vše však snižuje nabídku ve středním období, což povede k rychlejšímu zotavení růstu cen bytů v Praze. Čím více nyní drahý kapitál prodává stavění nových bytů, a čím více se již postavených projektů prodá nyní za snížené ceny, tím méně bude bytů na trhu v budoucnosti, a ti, kteří budou dál stavět, na tom vydělají více. Zvlášť vzhledem ke zmíněné relativnímu ekonomickému zesílení Prahy během recesí.

Žábou na prameni vyšších investic v nemovitostech nejsou již stavební náklady, ale ceny kapitálu. A ty se investiční skupině daří překonávat snáze než jiným, externě závislejším developerům. Role nemovitostního sektoru v portfoliu Natlandu tak nadále zůstane důležitá hlavně z důvodu stále neutuchajícího hladu po nemovitostech, zejména v hlavním městě. Nabídku stále omezuje nejpomalejší stavební řízení v celém srovnatelném světě, a poptávka zůstane silná z ekonomických i demografických důvodů. Určitou cykličnost poptávky vyvažuje dlouhodobost investičního cyklu nemovitostí, a protože Natland má své developerské projekty pod přímou kontrolou, může tempo jejich vývoje snáze přizpůsobit právě oné cykličnosti. Cykličnost na jiném řádu dále omezí narůstající podíl výnosových nemovitostí v portfoliu, které také významně pomáhají s řízením cash-flow.



#dynamika

září

Dvě hřiště, jeden klub a mnoho výhod pro členy Prague City Golf. Postupnou spoluprací obou resortů začíná především na Vinoři zásadní úsilí k rekultivaci a záchraně areálu.



Na výroční konferenci Counselors of Real Estate, která se konala v americkém Bostonu, přivítali čtyři desítky poradců a expertů v oblasti real estate a mezi nimi i Janu Sečkářovou, partnerku Natlandu.

Na konferenci Primetime for Business Data, která už několikátým rokem přináší vhled do toho, jak se orientovat v takřka nekonečném množství dat a využít jejich potenciál pro businessová rozhodování, vystoupili Ondřej Tomas z Clever Maps a Vojtěch Malina z Clever Farm. Data jsou nedílnou součástí businessu a jeho rozvoje. Jejich prostřednictvím mohou firmy růst, zlepšovat se, šetřit, zvyšovat výnosy a celkově uspět.



Clever Maps se účastní tradiční akce lisabonského Web Summitu.

Jak se investuje v nemovitostním segmentu, na jaké projekty se Natland zaměřuje, kolik jich má v přípravě a jak zhodnocuje a spravuje majetek investorů? Nejen o tom v magazínu Forbes mluvili partneři skupiny Natland David Manych a Karel Týc.

Forbes

Nejbezpečnější z bezpečných



Chytrá řešení, která jsou v DNA technologické firmy CleverMaps, jsou zásadní pro rozhodování každého businessu, protože bez dat a jejich správného využití a vyhodnocení se žádná ze společností neobejde. Tým, který stojí za analytickou platformou spojující Business a Location Intelligence, využívá toho, že přibližně 80 % shromážděných dat má lokalizační složku, a přesto většina organizací stále proměškává příležitost je analyzovat.

V loňském roce získala CleverMaps jako první a zatím jediná z poskytovatelů v Evropě bezpečnostní certifikaci SOC2 a ISO27001, jde o nejvyšší formu bezpečnostní certifikace, která je pro software tohoto typu dostupná. Obě potvrzují vysoký standard bezpečnosti práce s klientskými daty.

Kvalitní zabezpečení a produkt znamenaly pro loňský rok v CleverMaps celkový nárůst tržeb a zejména růst nového businessu o více než polovinu. Největší potenciál rozvoje pak vidí společnost v rozvoji takzvaného Modern Data Stacku, což je velký nový trend v analytice a zpracování dat, kdy klienti nejsou zavíráni v úzkém vlastním ekosystému, ale CleverMaps jim naopak otevírá možnosti pro propojování a větší flexibilitu. Zároveň CleverMaps pracuje na tom, aby byla přirozeným doplňkem a extenzí pro velké Business Intelligence nástroje tím, že rozšíří jejich možnosti o moderní lokační analýzu. „Neustále rozrážíme stojaté vody, zkoušíme nové přístupy, přinášíme inovace a zkoušíme to stále znovu a iterujeme to, co jsme se dověděli jako zpětnou vazbu. Snažíme se přinášet něco nového, co ale klientům hodně zjednoduší život,“ říká Ondřej Tomas z CleverMaps, které si v loňském roce za své aktivity a rozvoj odneslo několik ocenění jako například High performer award od G2, které patří do skupiny Gartner a jde o hodnotící web na enterprise software kombinující zkušenosti uživatelů a pohled analytiků. Stejně tak udržel pozici High Performer a na konci roku dokonce získal pozici a ocenění „Momentum Leader“ Winter 2022.

Rozrážíme stojaté vody

Největší highlight CleverMaps v posledním roce?

Úspěšná bezpečnostní certifikace SOC2 a ISO27001! Jsme první v Evropě, kdo ji z poskytovatelů Location Analytics získal.

Nejdůležitější tři věci, bez nichž by to v CleverMaps nešlo?

Lidi, lidi, lidi.

Nejlepší produkt?

Naše platforma.

Největší potenciál dalšího rozvoje?

Rozvoj takzvaného Modern Data Stacku. Je to velký nový trend v analytice a zpracování dat. CleverMaps svojí architekturou do konceptu perfektně pasuje. Nezavíráme klienty v úzkém vlastním ekosystému, ale otevíráme jim možnosti pro propojování a větší flexibilitu.

Nejlákavější místo, kam chcete expandovat, kde chcete být přítomni a proč?

Spíš než země nás zajímají velké firmy, které fungují ve více zemích současně.

Nejdůležitější cíl, k němuž businessově míříte?

Chceme být přirozeným doplňkem a extenzí pro velké Business Intelligence nástroje. Rozšíříme jejich možnosti o moderní lokační analýzu.

Největší výzvy, aneb na čem chcete zapracovat?

Chceme nejvíc podpořit a vylepšit naši mezinárodní známost, pracujeme na tom každý den.



Ondřej Tomas

Nejlepší věc v CleverMaps, respektive co vás ve firmě nejvíc baví a proč vás baví ona?

Baví nás, že rozrážíme stojaté vody, že zkoušíme nové přístupy, přinášíme inovace a zkoušíme to stále znovu a iterujeme to, co jsme se dověděli jako zpětnou vazbu. Snažíme se přinášet něco nového, co ale klientům hodně zjednoduší život.

Nejzásadnější vzor? Firma, člověk, start-up?

Upřímně obdivuju každého startupistu, který má odvahu, vůli a výdrž tohle dělat.

#výsledek

říjen

Zakládající partner
Natlandu Tomáš
Raška se účastní
restrukturalizačního fóra
TMA a sdílí své zkušenosti
s restrukturalizací
v sektoru móda.

Společnost Gauss
Algorithmic a tým
kolem Johnyho
Darkwaha nejen
že navrhuje, vyvíjí
a implementuje AI do
běžného života, ale také
vysvětluje, že s umělou
inteligencí může začít
každá firma, a to například
na akci Dny AI, kde
ukazovala nejen to, jak
se dá převádět text na
obrázky, jak AI zachycuje
pohyb, ale i mnoho dalších
„kouzel“.



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

Natland byl partnerem
velkého finančně-
investičního summitu
Colours of Finance
v Ostravě. Vedle
presentace fondů se
hlavní ekonom Petr Bartoň
zúčastnil panelu o tom,
jestli dokáží investice
porazit inflaci.



První obyvatelé se stěhují
do Rezidence Harfistka.

Tomáš Raška přednesl
přednášku na Vysoké
škole ekonomické na
téma aktuální ekonomické
situace a výzev pro
podniky.

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

Tomáš Raška se
účastní jako jeden
z hlavních řečníků
Finanční konference
o krizovém
managementu.

Módní značka
ZOOT, kterou už
zhruba 10 měsíců
řídil nový majoritní
akcionář, potvrdila
svou jedinečnost
v zaměření
a propojení online
i offline prodeje.
Na pražském
Václavském náměstí
otevřela první vlastní
prodejnu a pro
zákazníky přichystala
vedle tří dalších
prodejen po Česku
i větší podporu své
mobilní aplikace.



31

Nové smlouvy i produkty

Úvěry pro domácnosti hrají klíčovou roli zejména v době ekonomického poklesu. A česká ekonomika se skutečně celou druhou polovinu uplynulého roku smršťovala. V takových dobách na sebe sektor nebankovních půjček bere i sociální roli, kdy domácnostem pomáhá snižovat problémy zdražování základních životních potřeb. Společnost EC Financial Services z portfolia investiční skupiny Natland, která působí na trhu pod značkou ExpressCash, dokázala v roce 2022 vytvořit historicky nejvyšší objem a počet prodejů. Poskytnula úvěry za více než 519 milionů korun, a podruhé tak překročila půlmiliardovou hranici. Hospodářský výsledek po zdanění dosáhl téměř 48 milionů korun.

Pro další rozvoj je důležité, že k nárůstu objemu nedošlo primárně zvýšením zadlužení ze stávajících smluv. Společnost ke konci roku 2022 obhospodařovala 42 tisíc vlastních smluv, což bylo o 11 procent více, než v předchozím roce. Strategie spolupráce se svými obchodními zástupci, kdy firma klade důraz na rozvoj aktivních poradců, kteří vyhledávají nové

zákazníky či udržují počet svých klientů stabilní, tedy nahrazují končící zákazníky novými, se ukazuje jako správná cesta.

ECFS také rozšířila v loňském roce portfolio svých produktů. Připraven byl nový, v českých podmínkách celkem revoluční produkt takzvané americké hypotéky. Pod názvem ExpressHypo by měl být k dispozici bezhotovostní produkt se zástavou nemovitosti.

Obecně trh nebankovního financování nabývá na důležitosti a společnost ECFS jako jeden z prvních držitelů licence na něm dosáhla již té úrovně dospělosti, že je schopna nabídnout zhodnocení i co-investorům, kteří se chtějí podílet na výnosnosti odvětví. Mohou tak činit prostřednictvím struktury fondu ECFS Credit Fund SICAV.



Pohled ekonoma Petra Bartoně na finanční sektor



Česká domácnost si v uplynulém roce v průměru vzala nový spotřebitelský úvěr v hodnotě 6 200 korun, přičemž průměrná hodnota úvěru byla ještě vyšší, protože zatím jen menšina domácností si bere spotřebitelský úvěr. Růst spotřebitelského úvěru domácnostem tak byl vyšší než růsty nebankovních provozních či investičních úvěrů pro podnikatele. Sektor finančních služeb, nebankovních, včetně spotřebitelských úvěrů, leasingu a factoringu, v uplynulém roce vzrostl o více než jedenáct miliard korun na celkovou profinancovanou částku téměř 164 miliard, což je nárůst o zhruba 7,5 procenta. Ještě významněji však narostly půjčky pro domácnosti na financování zboží a služeb, které vyrostly na 27,8 miliard korun.

Největší nárůst v sektoru spotřebitelských úvěrů zaznamenal právě segment nebankovních poskytovatelů a šlo nejčastěji o neúčelové půjčky. Celkový objem nově udělených půjček tohoto typu vzrostl za jediný rok o více než pětinu, což je mnohem vyšší nárůst, než byla v roce 2022 oficiální inflace (15,1 %) a jedná se tak o jednoznačný reálný růst sektoru.

Pokles tohoto typu půjček v příštím období nelze očekávat. Ekonomická situace nebude růžová, banky budou regulátorem ještě omezenější co do povolené rizikovosti úvěrového portfolia. Prostor pro nebankovní spotřebitelské půjčky tak bude mít minimálně dva zdroje růstu: klienti nucení přejít od bank kvůli tvrdší regulaci, a noví klienti jako

odraz hospodářské situace. Pro budoucnost finančního zdraví a bezpečnosti investic v sektoru je tak důležité, aby se nesoustředil na prohlubování půjček u stávajících klientů (což riziko spíše zvyšuje), ale aby sektor rostl zejména o nové klienty (což riziko spíše snižuje). I v tomto ohledu je sektor na dobré cestě. Zároveň v minulém roce trh postoupil k dospělosti. Někteří ekonomové čekali kolaps tohoto trhu kvůli rostoucím životním nákladům dlužníků a následným hromadným nesplácením. Opak byl pravdou. Ještě v roce 2017 byl podíl klientů neschopných splácet nebo v prodlení se splátkami na úrovni 23 %. V roce 2022 podíl klesl na 19 %, a snížil se tak téměř o pětinu. To proto, že podíl zamítnutých žádostí se zvýšil z 40 na 63 procent. Trh je stále lépe schopen posuzovat bonitu klientů, a ač vypadá 19 % jako vysoké číslo, zahrnuje automaticky všechny, kteří se se splátkou zpozdili třeba jen o jediný den. Nedobytné pohledávky jsou zhruba jen u pěti procent klientů. Tím sektor pokračuje v důležité funkci pomoci překlenout krátkodobé rozpočtové potřeby těm rodinám, které na bankovní půjčku nedosáhnou.

Sektor nebankovních úvěrů má svou sociální roli a je důležitým faktorem celoeconomického rozvojem. Podle input-output tabulek lze naměřit multiplikační efekt sektoru, například každých 1000 korun přidané hodnoty vytvořené nebankovním sektorem zvýšilo celkovou přidanou hodnotu české ekonomiky o 2 222 korun.





#transformace

listopad

Přechod na štěpku se Energo Příbram vyplatil. Ceny za energie jejich odběratelům zůstaly na stejné částce, nebo se zvýšily pouze minimálně.

ENERGO
PŘÍBRAM

Managing partner a zakladatel Natlandu Tomáš Raška je řečníkem na konferenci Czech Crunch k tématu nemovitostního trhu a jak se investuje v oblasti real estate.

Natland byl znovu partnerem ocenění Banka roku, které oceňuje úspěchy a významné činy v českém bankovníctví. Galavečer se odehrál v Obecním domě.



Natland podpořil Konto bariéry, které pomáhá handicapovaným s návratem do zaměstnání a při mnoha jiných aktivitách.

Hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoš s dalšími experty na Efissummit v panelu nazvaném World Economic Outlook 2023 diskutoval mimo jiné o tématu, jak hospodářská situace ovlivňuje trendy a inovace ve světě financí a také financování VC, a to i s ohledem na skutečnost, že má Natland v portfoliu tři technologické venture investice – Gauss, Algorithmic, Clever Farm a Clever Maps.

Clever Farm splnil plán, který si stanovil na rok 2022.

CLEVER
FARM

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

Zájem o příbramský zelený zdroj roste

Energetika, potažmo Energo Příbram je jedním ze strategických pilířů investiční skupiny Natland. Loňský rok byl pro příbramskou teplárnu stabilním a dál investičním. Naše záměry dodávat a vyrábět stabilně teplo, horkou vodu a elektřinu v průběhu celého roku pouze z dřevní biomasy, se podařilo. A to i přes více než 100procentní nárůst její ceny, což vedlo některé jiné společnosti k návratu ke spalování uhlí. Vyrobili jsme a prodali zhruba 13 GWh tepelné energie a vyrobili přes 53 GWh elektrické energie, to vše při dosažení výnosů zhruba 500 milionů korun.

Komplikovaná situace na energetickém trhu znamenala pro mnoho subjektů na trhu složitý rok a některé společnosti dokonce vzdaly udržitelné provozy, a vrátili se ke spalování uhlí. To ale není cesta, kterou se vydalo Energo. Výhody spalování štěpky a zelených zdrojů chápou i zákazníci, a pro nás to v této topné sezoně znamenalo, že jsme začali dodávat teplo novým nebo navrátilším se zákazníkům v celkovém objemu 5450 GJ. Nejen proto stále rozjíždíme a dokončujeme nové projekty směřující na zlepšení provozní efektivity zdroje a produktovodů jako jsou automatická doprava a certifikace popílku pro jeho využití jako hnojivo, pasportizaci produktovodů a zahájení postupné opravy nejproblematictějších míst v horkovodech a parovodu, rozšíření poskytovaných podpůrných služeb, které pomáhají stabilizovat elektrickou síť v České republice. „Zároveň pokračujeme v přípravě dlouhodobých projektů v oblasti rozšiřování dalšího typu podpůrných služeb, instalaci FVE v areálu teplárny, odpadového hospodářství, rozvoje spolupráce s městem rozšířením sítě horkovodu, které by umožnilo připojování dalších objektů městské infrastruktury,“ popisuje Petr Kubový, investiční manažer Natlandu odpovědný za příbramskou teplárnu.



ENERGO
P Ř Í B R A M

Pohled ekonoma Petra Bartoně na energetiku

Český energetický sektor prošel v roce 2022 pravděpodobně nejvýznamnější změnou v historii české ekonomiky, a možná i v historii celé poválečné ekonomiky. Veškerou výnosnost energetického sektoru určovala vazba na plyn.

Ti, kteří byli nuceni vyrábět energii z plynu, na tom byli velice špatně. Ceny plynu však vyhnaly ceny ostatních energií (zejména elektrické) do historicky nebývalých výšin, a tak kdo mohl energie vyrábět téměř z čehokoli kromě plynu, dočkal se významných výnosů. V létě 2022 byla burzovní cena elektřiny 23krát vyšší než před covidem, a plynu dokonce 35krát. I když tyto ceny netrvaly dlouho, obecně byla po většinu roku cena více než 10krát vyšší než před covidem. Až v samotném závěru roku se začaly ceny snižovat, aby jej zakončily zhruba na osminásobku.

I v teplárenství bylo klíčové, zda byly teplárny nuceny spotřebovávat drahý plyn, nebo byly již před rokem 2022 transformovány na jiné zdroje energie. V tomto kontextu byla transformace Teplárny Příbram skupinou Natland na alternativní zdroje více než klíčová. A vzhledem k vysokým cenám elektřiny nabývá na významu i sekundární energetická činnost tepláren vedle tepla – totiž kogenerace elektrické energie. Význam této funkce – a její význam



pro příjmy – poroste i do budoucna. Jako reakce na energetickou situaci roku 2022 přijdou v příštích letech ještě masivnější, státem a Evropskou unií podporované investice do sluneční a větrné energie. Ty jsou však nestabilním zdrojem, bez návaznosti na poptávku, a tak čistě z fyzikálních důvodů ještě do budoucna naroste energetický význam kogenerace elektřiny čistě pro vyrovnávání napětí v soustavě.

Toto bude obzvláště důležité v České republice, jejímiž záložními zdroji pro období, kdy nesvítí a nefouká, nejsou plynové elektrárny jako v západní Evropě, nýbrž uhelné elektrárny, které však mají před sebou nevyhnutelný konec. V Česku tak bude ještě větší hlad po zapínatelných a vypínatelných zdrojích elektřiny pro kompenzaci obnovitelných zdrojů, a teplárny jsou jedním z mála již postavených zdrojů.

V portfoliu Natlandu je energetika naprosto klíčovým prvkem. Nejen kvůli optimistické budoucnosti sektoru v příštích desetiletích v Evropě, protože ne každý energetický sektor má před sebou růžovou budoucnost. Ale historický důraz Natlandu na čisté či obnovitelné zdroje v energetické části portfolia nyní ještě zvýší svoji dividendu.



prosinec

Natland se umístil na 45. místě v ocenění Českých 100 nejlepších 2022.

Clever Farm získal ocenění v kategorii Životní prostředí a zemědělství v rámci Českých 100 nejlepších.



CFO Natlandu Dominika Tichá získala ocenění #Finženy pro inspirativní ženy v oboru financí.

Projekt nedaleko golfového hřiště na pomezí Lipenců a Zbraslavi, Prague City Golf Apartments, byl dokončen a kolauduje se.

Natland s nejvyšší cenovou nabídkou a s jednomyslným souhlasem tří členů věřitelského výboru získal ochranné známky Pietro Filipi. Nyní jsou součástí společnosti Kara a o jejich směřování se bude teprve rozhodovat. „Šlo o poslední aktivum, které bylo potřeba v rámci Pietro Filipi vyřešit, aby se mohl ten případ uzavřít a uvolnit z hlavy investorů,“ uvedl Tomáš Raška.

Rozšiřovat a hledat své místo na slunci začal projekt AnyCare, který do Česka přináší zdravotnictví budoucnosti a rád by urychlil nástup éry telemedicíny a výrazně větší digitalizace. Stojí za ním stejní lidé, kteří rozvíjejí diagnostické a IT produkty také pod hlavičkou společnosti Aiolite.

Tomáš Raška v rozhovoru pro deník E15 o tom, že doba přináší obrovské příležitosti, ale nakonec může dojít k opačné situaci, kdy budou příležitosti, ale budou chybět investoři. „Nebude tolik kapitálu, který by byl ochoten investovat s takovou úrovní rizika a do nejistých sektorů. Není otázka, kolik ho je, ale kolik ho je při určité úrovni rizika,“ řekl Raška.



“Na vyšší nezaměs bych se s těšil. Její současná úroveň je peklo.”

#adaptabilita

1	11	21	31
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	

Ekonomika roku 2022

pohledem Petra Bartoně, hlavního ekonoma investiční skupiny Natland

Státní zadlužení versus soukromé investice: prokletí českého zadlužení

Jsmo jedinou zemí, kde v roce 2022 stoupl státní zadlužení (v poměru k HDP). Všechny ostatní země po dvou covidových letech obřích níjak nekrytých výdajů alespoň začaly s návratem směrem k době předcovidové. Většinou se jim dařil lépe odklon od covidové doby a podmínek k fungování a snížit výdajovou stránku rozpočtu, i když ani ostatní země se nevyhnuly prokletí zvyšování daní. Ale Česko bylo jako jediné na konci roku 2022 ještě zadluženější než na jeho začátku.

To je do budoucna velice znepokojivá zpráva. Úroková sazba totiž roste, a to znamená i rychlý růst dluhové služby, na což jsou finanční trhy citlivé. Rádi se ubezpečujeme, že přeci české zadlužení (45 procent) není tak vysoké jako třeba italské (přes 150 procent). Ale v tom je také to prokletí. Finanční trhy již vědí, že italský rozpočet dokáže žít s tak obřím zadlužením, o českém to ještě nevědí, a právě kvůli relativně nízké základně zadlužení znamená každý nový dluh velkou „čáru přes rozpočet“.

Investoři vždy dobře chápou, že důležitější, než úroveň nějaké veličiny je směr a rychlost jejího pohybu. A také chápou, že čím více volných investičních prostředků se bude „investovat“ do státního dluhu, tím více bude ten dluh vytěsňovat soukromé investice. Ty investice, které jsou již dnes tak významně ztěžovány základní úrokovou sazbou, která po většinu roku byla na sedmi procentech. V Itálii je již spousta volného kapitálu uvázána k financování obřích státního dluhu, který se již ale tak moc relativně nemění a proto tam snáze zbývá na ostatní investice.

Nerůst: začarovaný kruh bez optimismu

V roce 2022 zůstala Česká republika poslední zemí unie, jejíž ekonomika se ještě nevrátila na předcovidovou velikost. Čistě technicky ještě 0,2 procenta pod úroveň

zůstává také Španělsko, ale to nyní roste, a tak té úrovni dosáhlo v prvních týdnech roku 2023. Česká ekonomika se proti tomu v druhém pololetí roku 2022 znovu smršťovala, a tak skončila rok s HDP o celé jedno procento nižším, než jaký byl na Silvestra 2019, v předvečer covidu.

Když ekonomika neroste, tak se samozřejmě špatně daří nejen státní kase. Významně to ubírá na optimismu investorů, a vzniká tak začarovaný kruh. S nižší ochotou investorů investovat kvůli nejhoršímu růstu bude o to těžší ten růst rozhybat. Vysokoinflační ekonomiku totiž těžko rozhybe spotřeba, jejíž reálná hodnota je tolik oslabována právě všeobecným růstem cen. Rozhybat ji mohou jen investoři – příležitostí je tu přitom spousta, zejména v energetické změně. Ale pokud ekonomika performuje nejhůře v celé Evropské unii, pak spousta investičních prostředků musí jít do zachraňování firem v problémech, které mají v zásadě dobrý fundament do budoucna, jen zbytečně strádají kvůli reálně nerostoucí ekonomice.

Zajímavé je vysledovat, kdy přesně se z předcovidového růstového premianta stala nejhůř performující ekonomika unie. Srovnávat se s Kypru nebo naopak Irskem nemá valné ceny, ta hospodářství jsou v posledních třech letech příliš jiná. Relevantní srovnání je s okolními státy. Graf ukazuje relativní velikosti těchto ekonomik v porovnání s jejich velikostí v předvečer covidu. Takže zatímco propad české ekonomiky za první covidové vlny na jaře 2020 nebyl tak zásadní, ale byl někde uprostřed propadů okolních ekonomik, mezi velkým propadem maďarským a menším polským. Jenže na samý chvost ekonomického výkonu jsme se dostali hned v následujícím kvartále, od července do září. Tam jsme chytili takovou ztrátu oproti sousedům, že se nám ji do dnešního dne nepodařilo dohnat. A to jsme přitom po většinu těch dvou let rostli rychleji než oni, tedy s výjimkou 2. pololetí roku 2022.



Je nasnadě, že se na našem smršťování podepsala právě česká donedávna vyšší inflace. Ta užírá reálnou hodnotu růstu obrátů firem, a tedy užírá z hodnoty reálného HDP. Ilustruji to i pobaltské země, které měly v roce 2022 ještě mnohem vyšší inflaci než Česko, a také zažily větší smršťování HDP.

Dobrých zpráv není nikdo dost: česká inflace již začala klesat

Česká inflace nebyla nutně vyšší než v ostatních státech, jak nám neustále bylo prezentováno, pouze se do

inlace dostala dříve než ostatní země. Třeba i v Polsku či Maďarsku vrcholí inflace v roce 2023 na ještě vyšších hodnotách, než kolik dosahovala ta česká v roce 2022. Ta historická, dvanáctiměsíční, dosáhla svého vrcholu v listopadu 2022 na hodnotě 19,8 procent (když počítáme skutečnou inflaci, ne tu uměle na poslední kvartál roku poníženou kvůli přepočtu dotací na energie, které ale ve skutečnosti žádnou kilowatthodinu nezlevnily). Od té doby klesá.

Když se ale podíváme, jak rostly ceny (jaká byla inflace) v jednotlivých měsících roku 2022, vidíme, že vrchol dosáhla již v jarních měsících roku. Od léta již, ač kostrbatě, klesá. A tak jak jsme dříve než ostatní země vstoupili do inflace, tak z ní dříve vycházíme. Centrální banka v poslední predikci z února 2023 předpokládá, že za rok 2023 se zvýší ceny zhruba o šest procent. Takovýto růst cen jsou již co-investoři do projektů Natlandu schopni svým (často garantovaným) výnosem porazit. Minulou inflaci roku 2022 již bez stroje času nikdo porazit nedokáže. Ale tu současnou už podle všeho znovu ano.

Investiční prostředí: klíč ke stroji času

Investice drží klíč nejen od obnovy hospodářského růstu, ale i od rychlejšího ukončení inflace. Potřebuji k tomu ale stabilní investorské prostředí, bez znejišťování ze strany státu. Přirozená nejistota fundamentálního ekonomického vývoje je již dnes dost velká na to, aby ji musel stát ještě zvyšovat nejistotou o osud výsledků investičního snažení. Ano, nakonec zdanění prostřednictvím takzvané Windfall tax nebylo aplikováno retroaktivně na samotný rok 2022, což by znemožnilo jakékoli investorské přizpůsobení nové regulaci. Ale už to, že o tom byl stát ochoten veřejně uvažovat, bylo bedlivě sledováno zejména zahraničními investory.

Investoři se nebojí špatné ekonomické situace. Berou ji jako výzvu. Investoři se bojí věcí, které nemohou nijak predikovat, a hlavně, nemohou kvůli nim nijak změnit svoje chování. Nezbyvá než doufat, že do budoucna bude investiční nejistota jen ekonomická, nikoli politická.

výsledky

Pohledem Davida Manycha,

managing partnera skupiny odpovědného za finance

V třetím covidovém roce 2022 se české ekonomice vůbec nedařilo. Celou druhou polovinu roku se zmenšovala, byla v recesi. Úrokové sazby centrální banky se ještě před pololetím stáčily téměř zdvojnásobit na nebývalých 7 procent, a tím zdvojnásobit cenu investora kapitálu. Reálné příjmy spotřebitelů klesly zhruba o 7 %, ale náklady na živobytí vzrostly o 15 %. Hospodářství se proměnami na energetickém trhu změnilo alespoň takovou měrou jako v roce 2020. V tomto kontextu bylo udržení ziskovosti pro každého investora výzvou.

Investiční skupina Natland dosáhla čistého zisku 52 milionů korun, což oproti předchozím letům znamená sice pokles, ale i v roce 2022 se do výsledku promítla mimořádná tvorba opravných položek v důsledku nejistoty dalšího vývoje pod vlivem recese, energetické krize a nebývale vysoké inflace. Vlastní kapitál skupiny pokračoval v růstu, a to nad hranicí 1,9 miliardy korun, a celková konsolidovaná bilanční suma dokonce zpětínásobila svoje tempo růstu v roce 2022 oproti předchozímu roku na 6,3 % a dosáhla 3,5 miliardy korun. Zadlužení skupiny tak je na úrovni 44 procent, srovnatelné s delším obdobím předchozích let. To zvyšuje odolnost skupiny proti případným delším dobám drahého kapitálu a makroekonomické nejistoty. Zároveň se zvyšuje schopnost reagovat na příležitosti, které zhoršený stav ekonomiky přináší.

Jednotlivé bilanční položky jsou více rozebrané v dalších kapitolách, zde si především všimněme výsledkových položek konsolidované účetní závěrky. Skupina Natland v roce 2022 vytvořila 281 milionů korun výnosů včetně čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností. Opravné položky a odpisy pohledávek klesly z 222,5 milionů v roce 2021 na 67,6 milionů. S tímto poklesem souvisí zejména pokles výnosu z pohledávek, neboť převážná část nákladů je tvořena právě touto oblastí. Na druhou stranu se vyšší nejistota ekonomického prostředí propisuje do vyšší tvorby opravných položek u některých pohledávek.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny tvořily v roce 2022 částku 74,5 milionu korun. Čistý zisk z prodeje

a přecenění dceřiných a přidružených společností dosáhl 79 milionů korun. Na tomto poklesu vůči roku 2021 se projevil zejména objem realizovaných prodejů investic. I zde však došlo k nadstandardním opravným položkám kvůli nejistotě dalšího vývoje v některých odvětvích. Bez těchto nadstandardních položek by tato hodnota byla na úrovni předchozího období, neboť nové investice se daří stabilizovat a rozvíjet podle plánů.

Celkové náklady investiční skupiny bez vlivu specifických položek, kterými jsou odpisy pohledávek, opravné položky a finanční rezervy, v roce 2022 vzrostly o 11 procent na 162 milionů korun. Kromě nákladových úroků jsou v těchto nákladech významnou položkou i osobní a administrativní náklady. U osobních nákladů došlo k mírnému navýšení oproti předchozímu roku o 13 %, administrativní a ostatní obecné náklady vzrostly o 6 %, zejména vlivem mimořádných jednorázových poplatků v roce 2022. Investiční skupině Natland se podařilo udržet si náklady na zdrojování na poměrně solidní úrovni i přes vysokou repo sazbu ČNB (7 %) a vysoký průměrný PRIBOR (6,52 %). Dosáhli jsme toho především díky dojednaným fixním úrokovým sazbám u převážné části přijatého financování. Podíl ostatních nákladů k celkovým nákladům klesl z 33 na 31 procent. Daň z příjmů s přímou konsolidací za rok 2022 zůstala proti předchozímu roku takřka nezměněna na úrovni 2,4 milionu korun. Tato výše daně z příjmů nezohledňuje výši daní zaplacených společnostmi, které jsou v konsolidovaném výsledku reflektovány formou přecenění majetkové účasti.

Schopnost dosáhnout významného čistého zisku v pro investory takto složitých podmínkách je potvrzení, že naše investiční strategie jde správným směrem. A se stabilizací ekonomického prostředí budeme nadále schopni nabízet zajímavé zhodnocení i našim spoluinvestorům.



Výsledky v číslech a grafech

Ani v třetím roce po covidu nedosáhla velikost české ekonomiky předkoronavirové úrovně. Je tak poslední země v Evropské unii, i Španělsko jí dosáhlo – v prvních týdnech roku 2023. Naopak, v druhé polovině roku se ekonomika ČR od této mety dokonce vzdalovala, když procházela půlroční recesí. V kontextu stagnujícího hospodářství se sedmiprocentním propadem reálné kupní síly obyvatelstva, a navíc sedmiprocentní úrokovou sazbou ČNB, není role investora jednoduchá.

Investiční skupina Natland dosáhla kladného hospodářského výsledku, a to na úrovni 52 milionů korun.

Celková bilanční suma vzrostla o šest procent na 3,5 miliard korun. Jednalo se o vyšší tempo růstu než v předchozím roce a aktiva se tak dále blíží k předcovidové úrovni. Růst aktiv je pro skupinu klíčový zejména v době rekordně vysokých úrokových sazeb a cen kapitálu. Vlastní kapitál dokázala skupina v této nelehké době také navýšit. Kapitálová pozice skupiny se tak ještě posílila, což bude důležitou základnou ochrany proti nejistému vývoji světové ekonomiky a evropské energetické krize. I akcionáři zlepšují robustnost finanční

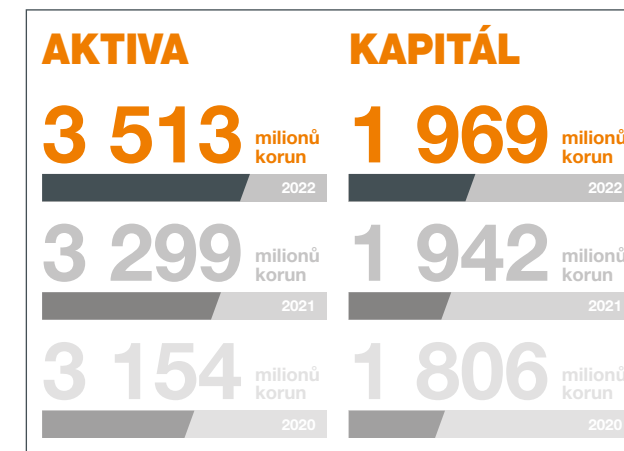
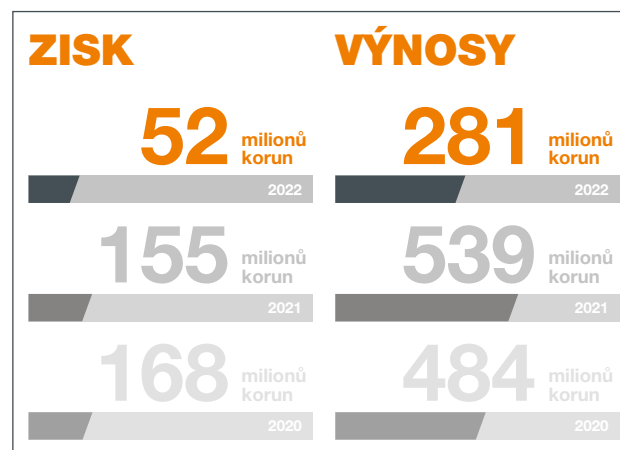
situace skupiny tím, že své dividendy zachovávají ve skupině.

Kapitálové zdroje byly dále posíleny novými úpisy dluhopisů společnosti Natland Bonds a akcií investičních fondů Natlandu. Vzhledem k posílení role fondového financování byl Natland rezidenční investiční fond přetvořen na „Natland nemovitostní podfond“ zastřešujícího fondu Natland investiční fond SICAV. To, že se podařilo zvýšit zájem o finanční nástroje v době nebývale vysokých úrokových měr, svědčí o důvěře investorů v budoucnost společnosti s více než dvacetiletou prokázanou historií zhodnocování kapitálu a řízení investičních projektů. Díky flexibilitě aktivního řízení investic založeného na vlastnickém přístupu tak nemovitostní a finanční fond Natlandu dokázaly v roce 2022 zhodnotit svá aktiva o 10, respektive 14 procent.

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

I přes významný exit ze skupiny, kdy majoritu společnosti Digital People získal strategický investor, se celková reálná hodnota investic skupiny opět navýšila a dosáhla úrovně 2,3 mld. Kč. Oproti předchozímu roku to navíc znamená zrychlení meziročního růstu na úroveň více než 5 procent. Sedmdesát procent majetkových účastí v portfoliu zvýšilo svoji reálnou hodnotu, pouze u 30 procent hodnota klesla, nejvíce logicky skrze prodej společnosti Digital People. Divesticemi klesla celková hodnota aktiv společností, ve kterých má skupina Natland významný vliv¹, o půl miliardy na 5,7 miliardy Kč. Proporcionálně s tím klesl i obrát těchto společností z 2,3 na 2,2 mld. korun².

V souladu s dlouhodobou strategií skupiny oceňovat významné majetkové účasti v lichých letech bylo ocenění provedeno interně na úrovni reálné hodnoty (Fair Value).



Významná nemovitostní aktiva v rámci vlastněných společností byla oceněna předním odhadcem s mezinárodní působností Savills CZ s. r. o., přičemž toto ocenění je všeobecně akceptováno také financujícími bankami. Vše je auditováno přední poradenskou společností TPA.



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 společnosti 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

Různé investice mají různý vztah k hospodářské situaci země. To, co platí vždy, platí dvojnásob v současné době hospodářské recese spojené s energetickou krizí. Zároveň mají jednotlivé investice různý průběh v závislosti na svém stáří, což také snižuje výnosovou volatilitu portfolia.

Investice skupiny Natland jsou vysoce diversifikovány z hlediska stáří i ze svého vztahu k ekonomickému cyklu. Investicím do retailu se může dařit méně v době hospodářské recese, na druhou stranu energetickému portfoliu se v době energetické krize daří o to více. Důležité je, aby obory nekorelovaly příliš navzájem.

Zastoupení společností v různých fázích investičního cyklu uvolňuje kapitál pro průběžné vstupování do nových investic. Bezpečné vstupování do investic s vyšším rizikem, ale také vyšším výnosem, zase umožňuje fakt, že část portfolia je postavena na konzervativních investicích do projektů developmentu a nemovitostí. Tento prostor umožňuje cílit vyšší výnosy v rizikovějších částech portfolia. Mnohé investice se po předchozí fázi stabilizace dostávají do fáze pokračujícího růstu.

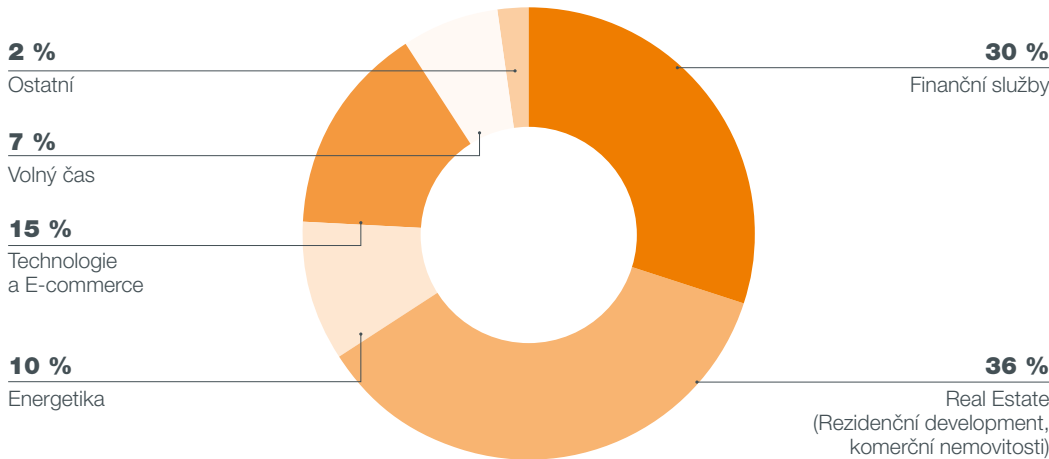
FÁZE INVESTIČNÍHO CYKLU
Výnosy a aktiva vybraných společností, dle délky vlastnictví (v milionech korun)

Společnost	Hodnota Aktiv 2022	Obrat 2022	Počet let ve skupině
EC Financial Services	727	479	10
BELLO	395	88	8
Energo Příbram	469	446	3
N Tower	359	29	3

V současnosti portfolio zahrnuje i významné investice, které jsou velmi zajímavé pro strategické nebo institucionální investory.

Průběh investičního cyklu lze dobře ilustrovat na obchodním případě značky Kara. Natland od února 2021 řídil a financoval průběh insolvenčního procesu, který byl úspěšně dokončen v rekordním čase 14 měsíců v dubnu 2022. Zdravá Kara úspěšně vystoupila z ozdravné kúry a Natland v ní dál drží pětinový podíl a účastní se tak dalšího zhodnocování investice.

**OBOROVÁ DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA
(REÁLNÉ HODNOTY, V PROCENTECH)**



Executive summary úvěrového portfolia

Investiční skupina Natland vykázala k termínu 31. 12. 2022 v rozvaze finanční aktiva ve výši 3 513 milionů korun, jde o netto hodnotu po odečtení opravných položek. Z nich velkou část, mimo majetkové účasti v dceřiných společnostech, představují úvěrové pohledávky. Poskytování financování, respektive úvěrů mateřskou společností patří mezi základní činnosti investiční skupiny, zejména v počáteční rizikovější fázi akvizice obchodních případů. Úvěrové portfolio pak významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2022 úvěry a půjčky přesahují jednu pětinu z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv. Bližší popis je uveden v bodech 11 až 13 účetní závěrky.

V roce 2022 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (hodnota úvěrových pohledávek po odečtení opravných položek) dosáhla výše 629 milionů korun, což dovoluje konstatovat, že stav úvěrového portfolia je beze zásadních změn oproti předcházejícímu roku (zaznamenán mírný nárůst o přibližně 10 procent celkového objemu úvěrových pohledávek vůči stavu na konci roku 2021).

V uplynulém roce došlo ke změně struktury úvěrového portfolia, zejména poklesla hodnota dlouhodobých půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností. Avšak celková hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností zůstává na srovnatelné úrovni jako v předchozím roce, a to vzhledem ke zvýšení objemu krátkodobých úvěrů a půjček poskytnutých do společností ve skupině. 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 charakteristikou struktury úvěrového portfolia je mírné snížení objemu úvěrového financování poskytnutého mimo skupinu, což je taktéž v souladu

STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK
(v tisících korun)

	2022	2021
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky	282 396	309 463
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	226 988	242 895
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	0	21 021
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu	55 408	45 547
Krátkodobé úvěry a zápůjčky	346 264	262 631
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	193 726	122 564
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem	38 191	27 054
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu	114 348	113 012
Celkem úvěry a zápůjčky	628 660	572 093

s investiční strategií skupiny, kdy nejčastěji 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 Pohledávky FFT s. r. o. Další společností, jejichž 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 celkem 482 milionů korun, z tohoto mimo konsolidované holdingové entity bylo zafinancováno 271 milion korun.

Při poskytování úvěrů (jak do dceřiných společností, tak společnostem 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 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 2022 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 6 až 10 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 postupně klesá význam úvěrového financování třetím stranám v případech, pokud není 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 účasti v rámci jejího dlouhodobějšího držení a následného exitu.

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

ÚVĚROVÉ/KAPITÁLOVÉ FINANCOVÁNÍ V ROCE 2022

Úvěrové financování

420 713 tis. Kč

Kapitálové financování

100 521 tis. Kč

hodnoty poskytnutých úvěrů jsou uvedeny po odečtení opravných položek

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.

Dodržuje základní princip dlouhodobé ekonomické stability spočívající ve financování investičních (dlouhodobých) aktiv dlouhodobými zdroji financování. Bylo tomu tak i v roce 2022. 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.

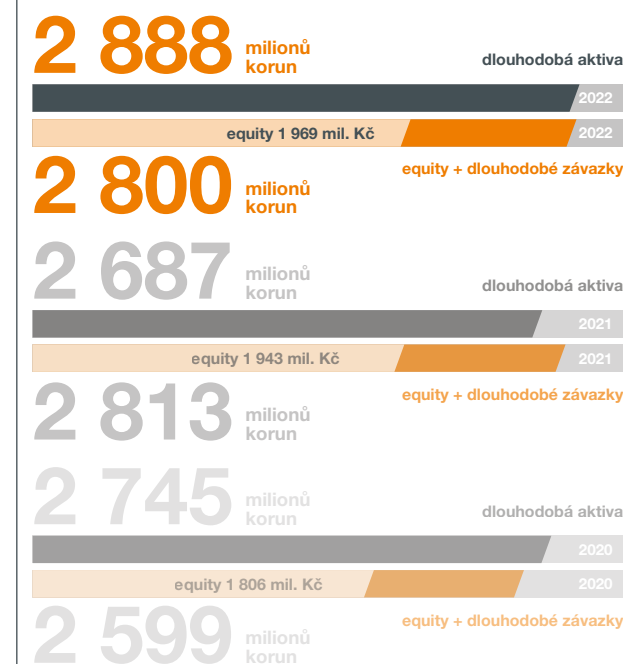
Skupina Natland dokáže kombinovat různé způsoby přijatého financování a účelně tak diversifikovat své riziko. Mezi základní druhy zdrojů financování patří zejména:

- **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 2022 k navýšení celkového objemu přijatého financování. Největší podíl na tomto vývoji měl nárůst dlouhodobých a krátkodobých úvěrů a zápůjček od bank a jiných regulovaných institucí.

DLOUHODOBÁ SOLVENTNOST



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

Zdrojování majetkových účastí 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. Kooperujeme dále také s bankou Creditas, Max banka, J&T bank, Trinity bank nebo Moneta Money bank. Tyto banky financují aktivity v oblasti real estate (například jde o dluhopisy vydané Natland investiční fond SICAV, podfond Natland nemovitostní), 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.

STRUKTURA PŘIJATÉHO FINANCOVÁNÍ
(v tisících korun)

	2022	2021
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky	658 057	694 888
Zápůjčky a úvěry od bank a ost. regulovaných finančních institucí	180 406	108 001
Jiné zápůjčky a úvěry	69 656	199 929
Dluhopisy	407 995	386 958
Krátkodobé úvěry a zápůjčky	628 407	414 543
Zápůjčky a úvěry od bank a ost. regulovaných finančních institucí	404 131	310 345
Jiné zápůjčky a úvěry	224 276	104 198
Celkem úvěry a zápůjčky	1 286 464	1 109 431

Události související s financováním

Jak již bylo zmíněno v části „Struktura přijatého financování, asset-liability management“ skupina Natland využívá bankovní i nebankovní zdroje financování svých investičních aktivit. Mezi základní zdroje nebankovního financování patří fondové struktury. V roce 2022 jsme pokračovali v rozvoji stávající fondové struktury.

Investorům aktuálně nabízíme možnost zhodnocovat své prostředky a podílet se na zisku v nemovitostním sektoru, a to díky Natland nemovitostnímu podfonde (https://www.avantfunds.cz/cs/fondy/natland-investicni-fond-sicav-a-s/natland-nemovitostni- podfond/). Správcem Natland nemovitostnímu podfonde je investiční společnost AVANT, depozitářem CYRRUS, a. s. Tento podfond se zaměřuje především na developerskou činnost v rezidenční oblasti a hodnota fondového kapitálu dosáhla 804 milionů korun ke konci roku 2022.

Prostřednictvím fondu ECFS Credit Fund SICAV (https://www.avantfunds.cz/cs/fondy/ecfs-credit-

fund-sicav-a-s/), nabízíme našim partnerům možnost investování do segmentu poskytování spotřebitelských půjček. Fond aktuálně spravuje finanční prostředky ve výši 424 milionů korun. Správcem fondu ECFS Credit Fund SICAV je taktéž investiční společnost AVANT a depozitářem CYRRUS, a. s. Tento investiční fond dlouhodobě poskytuje nadstandardní zhodnocení finančních prostředků, v uplynulém roce výkonost fondu přesáhla 9% hranici. Prostřednictvím nové třídy investičních akcií VIAD, která vznikla v květnu roku 2023, nabízíme rovněž možnost výplaty dividendy.

Díky úspěšné investiční strategii a důvěře investorů plánujeme i nadále rozšiřovat fondové struktury. Jedním ze záměrů je spustit fond zaměřený na energetické aktivity, čímž vhodně rozšíříme naši produktovou řadu a umožníme vhodně diverzifikovat investice jak skupiny Natland, tak i našich klientů.

právní část

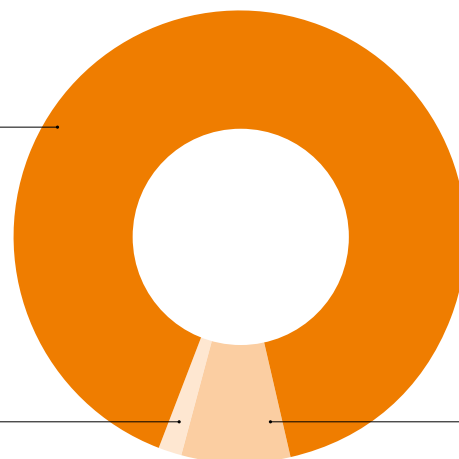
Akcionářská struktura

Natland Group, SE je nadále mateřskou holdingovou společností s transparentní vlastnickou strukturou, což zcela naplňuje strategii a odpovídá možnostem investování v České republice i na Slovensku.

**AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA
NATLAND GROUP, SE (K 31. 12. 2022)**

**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

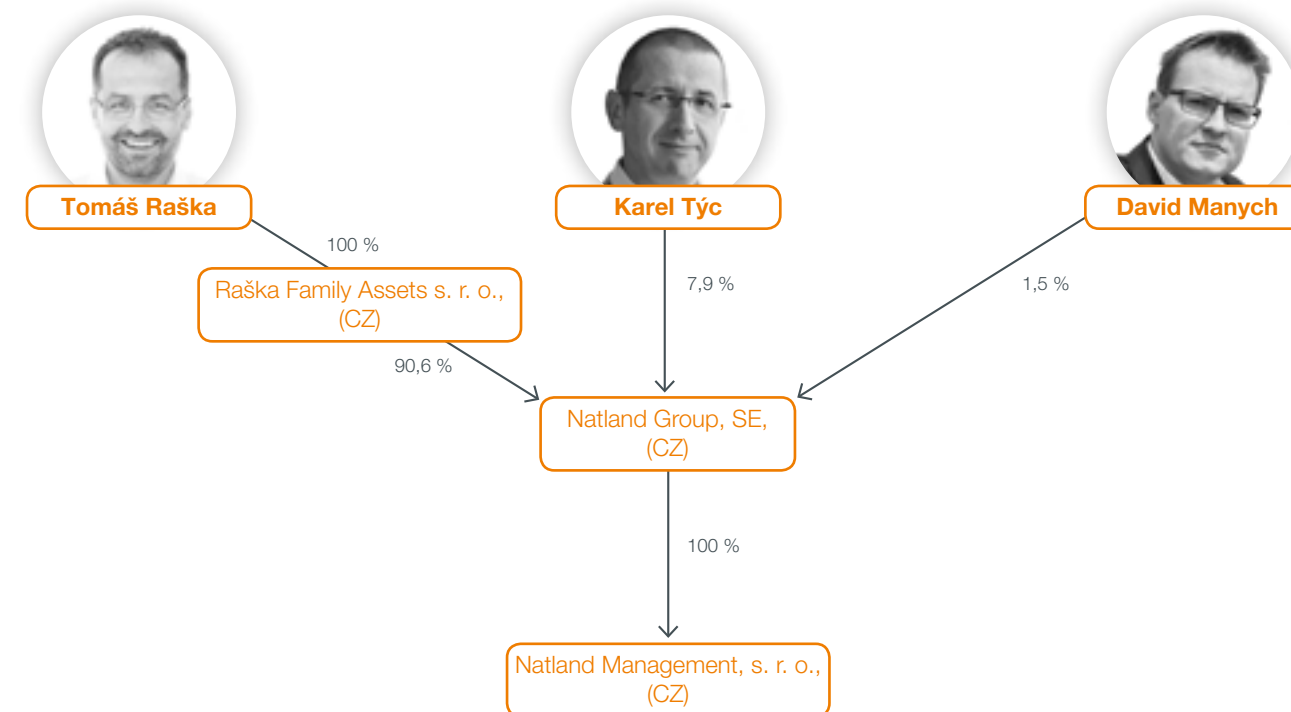


DAVID MANYCH

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

KAREL TÝC

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



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

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.

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 v rámci dluhopisového programu prostřednictvím manažera emise, jímž je J&T Banka, a. s.

zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 mezi Tomášem Raškou, MBA, LL. M. 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 ODS. 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, LL. M. (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 udržitelné investice do majetkových účastí, specializované finanční služby, emise dluhopisů a investičních akcií. 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**, (výmaz ke dni 31. 1. 2023) IČ: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
- **CALENIOR INVESTMENTS LIMITED**, Reg. No. HE377323, se sídlem Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr
- **G.I.H.G. LIMITED** Registered office: Kritis 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 % zakladatelských akcií

/// **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

/// **Prague City Golf support, s.r.o.**, IČ: 09960937, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
100 % podíl na základním kapitálu

/// **Natland investiční fond SICAV, a.s.**, IČ: 24130249, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % zakladatelských akcií

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

/// **Centrum Háje, a.s.**, IČ: 28369955, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
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

/// **Projekt Dukelská, a.s.**, IČ: 14047543, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
50 % podíl na základním kapitálu

/// **Projekt Laurinova, s.r.o.**, IČ: 14046083, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
50 % podíl na základním kapitálu

/// **Harfa s.r.o.**, IČ: 25060341, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

/// **TISOVERA, s.r.o.**, IČ: 01480928, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

/// **Natland EPI, s.r.o.**, (původně Natland Pozemková, s.r.o.) IČ: 10836586, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

/// **Gaspera s.r.o.**, IČ: 24793078, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % podíl na základním kapitálu

/// **GRIBALD, s.r.o.**, IČ: 14258960, se sídlem Doudova 258/3, Podolí, 147 00 Praha 4
100 % podíl na základním kapitálu

/// **Effundam, s.r.o.**, IČ: 09658530, 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 11000
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

/// **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

/// **Pohledávky FFT, 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

/// **Moře půdy, spol. s r.o.**, IČ: 03113833, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
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

/// **Manconata a.s. v likvidaci**, IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100 % na základním kapitálu

Způsob ovládání: Dceřiné společnosti jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka. Podíl na hlasovacích právech převyšující nebo shodný 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

/// **KARA Trutnov, a.s.**, IČ: 25272314, se sídlem K Továrně 84, Bohuslavice, 541 01 Trutnov
20 % podíl na základním kapitálu (do 21. 7. 2022 / 100 % podíl v Natland Pohledávková V. s.r.o.)

/// **Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond**, ID/ID_RES: 75162130, fond zapsaný v seznamu vedeném Českou národní bankou podle § 597 zákona o investičních společnostech a investičních fondech

1.6.2. Další osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností

- // PCGR by GP s.r.o., IČ: 17241774, 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
- // 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
- // Salaso, s.r.o., IČ: 01939289, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
- // EKOKLIMA a.s., IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko
- // EKOklimaVENT s.r.o., IČ: 09796240, se sídlem Petrovická 674, 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
- // 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
- // Project Company Beta, s.r.o., IČ: 14169941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
- // CENT CZECH, s.r.o., IČ: 14405148, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8

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
- // NW Pohledávková s.r.o., IČ: 14089262, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4
- // AZ pohledávky, spol. s r.o., IČ: 26472953, se sídlem Praha 5 - Smíchov, Ke Koulce 2/646, PSČ 150 00

1.7. SUBJEKTY ZANIKLÉ VČETNĚ FÚZE / PRODEJ PODÍLU MIMO SKUPINU

- // Asopart s.r.o. (původně 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
- // KLIKA – BP, a.s., IČ: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava

- // 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
- // MEDITY Investments s.r.o., IČ: 08381941, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Natland Majetková a.s., IČ: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // MCM – IMMO a.s., IČ: 28199936, se sídlem Národní 341/23, Staré Město, 110 00 Praha 1
- // Natland Pohledávková V. s.r.o., IČ: 10707484, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // NatEn, a.s. v likvidaci, IČ: 04260732, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // GOLF MOST s.r.o. v likvidaci, IČ: 25428161, se sídlem Zdeňka Fibicha 2825/47, 434 01, Most
- // Augmented Society, s.r.o., IČ: 06363831, se sídlem Karlovo náměstí 288/17, Nové Město, 120 00 Praha 2
- // SCF SERVIS, s.r.o., IČ: 27680339, se sídlem Pražákova 1008/69, Brno-město, 639 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
ECFS Credit Fund SICAV, a.s.	Natland Group, SE	Rámcová smlouva o cash pooling	18. 7. 2022
Natland Majetková, a.s.	Natland Group, SE	Rámcová smlouva o cash pooling	14. 1. 2022
N Tower, a.s.	Natland Group, SE	Smlouva o zprostředkování	2. 8. 2022
Centrum Háje, a.s.	Natland Group, SE	Slib odškodnění	9. 6. 2022
Centrum Háje, a.s.	Natland Group, SE	Slib odškodnění	18. 5. 2022

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
Manconata a.s.	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Smlouva o převodu akcií	04. 10. 2022
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Dodatek k Akcionářské smlouvě	29. 07. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Dodatek k Akcionářské smlouvě	29. 07. 2022
ClubHouse Phase II, a.s.	Prague City Golf support, s. r. o.	Smlouva o budoucí kupní smlouvě	29. 06. 2022
Natland Group, SE	CPCFS a. s.	Rámcová smlouva o cash pooling	21. 12. 2022
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	18. 07. 2022
Natland Group, SE	CPCFS a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	15. 07. 2022
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	22. 12. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	27. 09. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf support, s. r. o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	11. 05. 2022
Natland Group, SE	Natland investiční fond SICAV, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	10. 02. 2022
Natland Group, SE	Natland investiční fond SICAV, a. s.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru	04. 05. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o příplatku	21. 04. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o příplatku	19. 05. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o příplatku	14. 06. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o příplatku	31. 12. 2022
Natland Group, SE	GOLF MOST s. r. o.	Dohoda o příplatku	03. 03. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o vypořádání příplatku	06. 10. 2022
Natland Group, SE	Pohledávky FFT, s. r. o.	Dohoda o vypořádání příplatku	06. 12. 2022
Natland Group, SE	ECFS Credit Fund SICAV, a. s.	Dohoda o vypořádání odkupu akcií	22. 07. 2022
Natland Group, SE	Natland Pohledávková IV., s. r. o.	Dohoda o započtení	13. 04. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o příplatku	14. 02. 2022
Natland Group, SE	IFISEKO s. r. o.	Dohoda o příplatku	16. 12. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Smlouva o převodu akcií	01. 12. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Smlouva o převodu akcií	01. 12. 2022
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Smlouva o úvěru	11. 10. 2022
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Smlouva o úvěru	14. 02. 2022
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Smlouva o úvěru	03. 08. 2022
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Smlouva o úvěru	16. 11. 2022
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Smlouva o úvěru	12. 07. 2022

Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Dohoda o příplatku	30. 12. 2022
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Dohoda o započtení	30. 12. 2022
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Dohoda o příplatku	16. 12. 2022
Natland Group, SE	CleverMaps, a. s.	Dohoda o započtení	30. 12. 2022
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Dohoda o příplatku	16. 12. 2022
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Dohoda o započtení	30. 12. 2022
Natland Group, SE	N Tower, a. s.	Smlouva o úvěru	31. 12. 2022
Natland Group, SE	N Tower, a. s.	Dohoda o novaci	31. 12. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf support, s. r. o.	Smlouva o příplatku	31. 12. 2022
Natland Group, SE	Projekt Laurinova, s. r. o.	Smlouva o úvěru	13. 07. 2022
Natland Group, SE	Natland investiční fond SICAV, a. s.	Smlouva o vypořádání odkupu akcií	22. 12. 2022
Prague City Golf, s.r.o.	PCGR by GP s. r. o.	Podnajemní smlouva	11. 08. 2022
Natland Group, SE	KARA Trutnov, a. s.	Dohoda o příplatku	20. 07. 2022
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Smlouva o úvěru	08. 11. 2022
Natland Management, s.r.o.	Natland Real Estate, a. s.	Smlouva o poskytování služeb	10. 05. 2022
Natland Management, s.r.o.	EC Financial Services, a. s.	Smlouva o poskytování služeb	11. 05. 2022
Natland Management, s.r.o.	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o poskytování služeb	11. 05. 2022
Natland Management, s.r.o.	Moře půdy, spol. s r. o.	Smlouva o poskytování služeb	01. 12. 2022
Natland Group, SE	N Tower, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávek	08. 08. 2022
Natland Management, s.r.o.	KARA Trutnov, a. s.	Kupní smlouva	24. 10. 2022
Natland Management, s.r.o.	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o reklamní spolupráci	28. 01. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf support, s. r. o.	Smlouva o úvěru	14. 07. 2022
Natland Group, SE	Company New a. s.	Smlouva o úvěru	08. 12. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o úvěru	01. 07. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o úvěru	15. 06. 2022
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Smlouva o úvěru	12. 04. 2022
Natland Management, s.r.o.	Centrum Háje, a. s.	Smlouva o umístění sídla	02. 08. 2022
Natland Group, SE	IFISEKO s. r. o.	Smlouva o zápočtu	17. 10. 2022
Natland Group, SE	Natland investiční fond SICAV, a. s.	Smlouva o převodu podílu	12. 12. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o převodu podílu	21. 11. 2022
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o převodu podílu	29. 06. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Dohoda o ukončení smlouvy I.	05. 12. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Dohoda o ukončení smlouvy II.	05. 12. 2022
Natland Group, SE	Manconata a. s.	Dohoda o ukončení smlouvy III.	05. 12. 2022

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.

7.

Ve sledovaném období došlo k rozhodnutí orgánů Společnosti, které přesahuje rámec běžné agendy spojené s vykazovanou činností Společnosti a ovládaná dceřiná společnost CPCFS a.s. je účastníkem řízení u České národní banky ohledně udělení souhlasu k nabytí kvalifikované účasti č. j.: 2022/129925/CNB/570, S-Sp-2022/00231/CNB/571.

8.

V souvislosti s pokračující vojenskou invazí na Ukrajinu a souvisejícími sankcemi proti Ruské federaci, Natland neidentifikoval rizika mající dopad na její podnikání. Na základě dostupných informací a aktuálního vývoje Natland neustále analyzuje celou situaci a vyhodnocuje její dopady její dceřiné společnosti. Vedení společnosti zvážilo možné dopady této situace na její činnost a podnikání a dospělo k závěru, že na ni nemají podstatný vliv.

V Praze dne 30. 6. 2023



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

konsolidované výsledky

Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2022 sestavená v souladu

s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie

Datum sestavení: 13. září 2023

Statutární orgán

Tomáš Raška, MBA, LL. M.

Ing. David Manych

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč) k 31. 12.

	Bod	2022	2021
Aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	31 672	134 593
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10	262 002	223 204
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	11	169 756	158 559
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	12	38 191	48 075
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	13	420 713	365 459
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7, 8, 14	2 305 721	2 169 901
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	8, 14	240 757	150 869
Opce	8, 14	-	3 334
Cenné papíry určené k obchodování	8, 14	38 795	41 274
Nehmotná aktiva		1 349	22
Pozemky, budovy a zařízení		4 095	3 892
Aktiva celkem		3 513 051	3 299 182
Závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	89 010	80 408
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	16	584 537	418 346
Jiné zápůjčky	18	293 932	304 126
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	14, 17	407 995	386 958
Ostatní závazky		12 915	8 759
Rezervy	19	155 316	157 963
Závazky celkem		1 543 704	1 356 560
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	5 101	5 101
Emisní ažio		11 449	11 449
Výsledek hospodaření běžného období		51 934	155 075
Nerozdělený zisk		1 137 379	1 007 385
Ostatní kapitálové fondy		763 484	763 611
Vlastní kapitál celkem		1 969 347	1 942 621
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 513 051	3 299 181

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	Bod	2022	2021
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů, z toho:	21	78 737	149 464
realizované tržby z prodeje investic		17 246	87 958
náklady na prodané investice		-48 928	-78 960
nerealizovaný zisk z přecenění na reálnou hodnotu		110 419	140 466
Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry		33 730	40 174
Výnosy z dividend	22	40 732	66 379
Výnosy z pohledávek		60 980	220 732
Ostatní finanční výnosy		24 570	2 531
Nákladové úroky		-59 634	-56 716
Ostatní finanční náklady		-8 303	-7 671
(Tvorba)/Rozpuštění rezerv		52	-18 130
Opravné položky a odpis pohledávek		-67 626	-224 459
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		103 238	174 309
Tržby z prodeje služeb	23	42 246	50 293
Ostatní výnosy	23	244	9 733
Projektové náklady		-13 292	-4 502
Osobní náklady	24	-27 943	-24 779
Administrativní a ostatní obecné náklady	25	-50 131	-47 425
Ostatní výnosy a náklady		-48 875	-16 680
Výsledek hospodaření před zdaněním		54 363	157 629
Daň z příjmů	26	-2 428	-2 554
Výsledek hospodaření po zdanění		51 934	155 075
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		51 934	155 075

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (tis. Kč) k 31. 12. 2022

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2021	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
Dividendy	-	-	-	-25 160	-	-25 160
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	155 075	-155 075	0
Ostatní úpravy	-	-	-127	79	-	-48
Zisk po zdanění	-	-	-	-	51 934	51 934
Stav k 31. prosinci 2022	5 101	11 449	763 484	1 137 379	51 934	1 969 347

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

	2022	2021
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	54 362	157 629
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	0	0
Změna stavu opravných položek, rezerv	5 755	7 955
Odpisy stálých aktiv	1 754	1 321
Výnosové úroky	-33 730	-40 174
Výnosy z dividend	-40 732	-66 379
Nákladové úroky	59 634	56 716
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	-38 891	36 401

Změna stavu půjček mimo skupinu	-19 265	55 300
Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-219 895	-109 697
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	-47 200	-138 476
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	19 575	94 307
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	-111	2 748

Přijaté úroky	10 204	27 561
Přijaté dividendy	26 703	66 379
Zaplacené úroky	-29 477	-47 725
Platby na daň z příjmů	-2 003	1 523
Peněžní toky z provozní činnosti:	-253 318	105 388

Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-3 284	-2 671
Peněžní toky z investiční činnosti:	-3 284	-2 671

Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	-	50
Vyplacené podíly na zisku	-16 672	-21 107
Ostatní změny vlastního kapitálu	-126	0
Čerpání bankovních úvěrů	249 102	63 000
Splátky bankovních úvěrů	-79 821	-97 376
Splátky ostatních úvěrů	1 196	32 875
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	153 680	-22 558
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-102 922	80 159
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	134 594	54 434
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	31 672	134 593

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace o skupině 88

2. Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky 88

 2.1. Konsolidovaná účetní závěrka

 2.2. Východiska pro konsolidaci

3. Významné účetní zásady 89

 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

4. Změny účetních metod 97

 4.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2022

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

5. Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady 99

6. Informace o skupině 101

7. Investice do dceřiných a přidružených společností 101

8. Nové akvizice a prodeje investic 104

9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 104

10. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky 105

11. Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu 106

12. Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem 106

13. Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností 106

14. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 107

 14.1. Hierarchie reálné hodnoty

 14.2. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

15. Závazky z obchodního styku a OSTATNÍ závazky 109

16. Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí 109

17. Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 110

18. Jiné zápůjčky 111

19. Rezervy 111

20. Vlastní kapitál 111

21. Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic 111

22. Výnosy 112

23. Výnosy ze smluv se zákazníky 112

24. Osobní náklady 112

25. Administrativní a ostatní náklady 112

26. Daň z příjmů 112

27. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze 113

28. Řízení finančních rizik 113

29. Informace o spřízněných osobách 115

30. Významné události po datu účetní závěrky 119

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 2022.

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 2021.

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SKUPINY K 31. PROSINCI 2022.

Akcionář	Podíl k 31. prosinci 2022
Raška Family Assets s. r. o.	90,6 %
Ing. Karel Týc	7,9 %
Ing. David Manych	1,5 %

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2022:

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 2022 a 2021 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 vykazání 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 zjistitelné, rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou se vykáže ve výkazu zisku a ztráty, až když je vstup objektivně zjistitelný 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 zjistitelné 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

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.

(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.

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 vyplývající, nebo přijetím smluvního závazku převést všechny smluvní platby vyplývající 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 společností (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 zapocht 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 zapochteny v případě, že je dle zákona možné zapocht 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 vykázána 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 přepocítávají spotovým kurzem funkční měny platným k rozvahovému dni. Rozdíly vzniklé z vypořádání nebo přepochtu 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 vztaženy 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

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

4.1 APLIKACE NOVÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS V ROCE 2022

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2022 Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení (novela)

V souladu s touto IASB dílčí novelou si účetní jednotka již nemůže odečíst od pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku částky, které získala prodejem produktů vyrobených s pomocí tohoto majetku předtím, než byl dán do užívání. Příjmy z tohoto prodeje a související výdaje se budou účtovat do výnosů, resp. do nákladů.

Novela nemá na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky (novela)

Novela specifikuje náklady na plnění smlouvy, které účetní jednotka zohledňuje při posuzování toho, zda se jedná o nevýhodnou smlouvu. Novela specifikuje, že je třeba posoudit plné náklady přímo přiřaditelné na plnění ztrátových smluv (nikoli přírůstkové náklady).

Novela nemá na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IFRS 3 Podnikové kombinace (novela)

Cílem této novely je aktualizovat v IFRS 3 odkaz na Koncepční rámec účetního výkaznictví, a to na aktuálně platné znění, které IASB vydala v roce 2018. Požadavky na

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.

účtování podnikových kombinací se nijak významně nemění. Novela nemá na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

V rámci Roční revize IFRS 2018–2020 byly provedeny drobné změny v IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41 Zemědělství a v Ilustrativních příkladech k IFRS 16 Leasingy.

Tyto změny nemají na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

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. 2023, resp. Budou schváleny po tomto datu.

IFRS 17 Pojistné smlouvy

Účetní jednotky ho mohou uplatnit již před 1.1.2023, avšak pouze za předpokladu, že nejpozději k datu přijetí IFRS 17 přijmou rovněž IFRS 9 Finanční nástroje.

IFRS 17 je nový mezinárodní účetní standard komplexně upravující problematiku pojistných smluv, včetně jejich účtování, oceňování, vykazování a zveřejňování souvisejících vysvětlujících a popisných informací v účetní závěrce. IFRS 17 se týká všech typů vystavených pojistných smluv a rovněž některých záruk a finančních nástrojů s prvky dobrovolné spoluúčasti (DPF).

Skupina neuzavírá smlouvy spadající do působnosti IFRS 17, a proto Skupina neočekává, že by tento standard měl na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IFRS Practice Statement 2: Zveřejňování účetních pravidel (novely; účinnost od 1. 1. 2023)

Obsahují návodné informace, které mají účetním jednotkám pomoci při uplatňování úsudku ohledně toho, která účetní pravidla je nutné popsat v příloze účetní závěrky.

Novela IAS 1 nahrazuje povinnost zveřejnit v příloze „významná účetní pravidla“ povinností zveřejnit „materiální účetní pravidla“. Do „Practice Statement“ byly doplněny návodné informace a ilustrativní příklady, které účetním jednotkám pomohou při uplatňování konceptu materiality v souvislosti s úsudky týkajícími se popisu účetních pravidel v příloze účetní závěrky.

Neočekává se, že by tyto novely měly na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby: Definice účetních odhadů (novela; účinnost od 1. 1. 2023)

Platí pro změny v účetních pravidlech a změny v účetních odhadech, které nastaly na, resp. po začátku tohoto účetního období. Novela zavádí novou definici „účetních odhadů“, definuje je jako peněžní částky v účetní závěrce, které podléhají nejistotě měření, ale nejsou důsledkem opravy chyb vzniklých v předchozích účetních obdobích.

Neočekává se, že by tato novela měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň související s pohledávkami a závazky, které vznikají z jedné transakce (novela; účinnost od 1. 1. 2023)

Novela zužuje rozsah výjimky z prvotního rozeznání podle IAS 12 a blíže ji vysvětluje. Specifikuje, jak by společnosti měly účtovat o odložené dani u pohledávek a závazků vzniklých z jedné transakce, například u leasingových transakcí nebo u závazků z titulu vyřazení z provozu.

Pokud jsou platby, které vypořádávají závazek, odečitatelné pro daňové účely, závisí na posouzení příslušné daňové legislativy, zda budou pro daňové účely přiřaditelné k závazku, nebo k související pohledávce. V souladu

s novelou se výjimka z prvotního rozeznání nebude vztahovat na transakce, které vedou ke vzniku stejných velkých zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů. Bude platit pouze v případě, že zaúčtováním leasingového aktiva a závazku z leasingu (nebo závazku z titulu vyřazení z provozu a související aktivní složky) vzniknou zdanitelné a odpočitatelné přechodné rozdíly, které nebudou stejně velké.

Neočekává se, že by tato novela měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé, resp. dlouhodobé (novela; účinnost od 1. 1. 2024)

V souladu s IAS 8 je nutné ji aplikovat retrospektivně. Jejím cílem je blíže vysvětlit principy IAS 1 týkající se klasifikace závazků buď jako krátkodobé, nebo jako dlouhodobé. V této souvislosti novela upřesňuje význam práva na odložení vypořádání a stanoví požadavek, že toto právo musí existovat na konci účetního období. Dále novela říká, že na klasifikaci závazku jako krátkodobého, resp. dlouhodobého, nemá vliv záměr vedení ani opce protistrany, které by mohly vést k vypořádání převodem vlastních kapitálových nástrojů účetní jednotky.

Pokud jde o kovenanty (smluvní podmínky), novela upřesňuje, že klasifikaci závazku ovlivní pouze ty, které musí účetní jednotka splnit nejpozději k rozvahovému dni. Dále novela rozšiřuje vysvětlující a popisné informace, které budou účetní jednotky povinny uvádět v příloze účetní závěrky o dlouhodobých závazcích vyplývajících z úvěrových smluv obsahujících kovenanty, jež musí být splněny do dvanácti měsíců po skončení účetního období. Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií.

Neočekává se, že by tato novela měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

IFRS 16 leasingy: Závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (novela; účinnost od 1. 1. 2024)

Jejím cílem je zpřesnit požadavky na prodávajícího-nájemce při oceňování leasingového závazku vznikajícího při transakci

prodeje a zpětného leasingu podle IFRS 16. Účtování leasingů nesouvisejících s transakcemi prodeje a zpětného leasingu novela nemění.

Nově bude prodávající-nájemce stanovovat „leasingové platby“, resp. „revidované leasingové platby“ tak, že nebude vykazovat žádný zisk ani ztrátu vztahující se k právu z užívání, které si ponechává. Nadále ale bude

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.

moci účtovat do výsledku hospodaření jakýkoli zisk nebo ztrátu související s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Novela se bude uplatňovat retrospektivně v souladu s IAS 8. Novela zatím nebyla schválena Evropskou unií.

Neočekává se, že by tato novela měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

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 Skupin pořizuje 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 vlastnicích 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 areálů doplněných developmentem nových prostor, s cílem maximalizace nájemního výnosu. Po stabilizaci, doplňujícím developmentu a maximálním pronajmutí 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 činností 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. 2022
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 2022 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2022	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland investiční fond SICAV, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	153	0
Natland Nemovitostní Podfond ¹	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	518 566	527 657
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	100	319 368
Manconata, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	68	0
CPCFS a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	359 065	346 747
Prague City Golf, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	58 571	116 954
Prague City Golf – Service, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	164	1 366
Prague City Golf support, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	40 156	41 104
KLIKA – BP, a.s.	8. března 4812/2a, Jihlava	100	-916	15 465

BELLO spol. s r. o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	149 472	103 434
LiSdT, SE v likvidaci	Slovákova 279/11, Brno	90,25	-128 117	0
CleverFarm, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	11 006	80 182
Gribald, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-1	3 744
Moře půdy, spol. s r. o.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	100	-529	0
Gaspera s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-75	0
Effundam s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-4 402	0
CleverMaps, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	10 562	45 232
Gauss Algorithmic, a. s.	Jana Babáka 2733/11, Brno, 612 00	48,5	3 639	19 615
Company New a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	87,92	71 556	138 872
Centrum Háje, a. s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	20 801	81 916
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	72 935	110 487
Reality Invest, spol. s r. o.	Mičinská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	80	-528	4 093
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	896	898
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	96	96
KARA Trutnov a. s.	K Továrně 84, Bohuslavice, Trutnov	20	52 446	63 776
Inferity, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	9	0
IFISEKO s. r. o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-109	3 965
Natland EPI, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1	1
Projekt Dukelská, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50	119 603	58 802
Projekt Laurinova, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50	-194	1 003
Natland Energo Holding, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	80	9 198	131 764
PALMERIN GROUP, a. s.	Antala Staška 1869/34, Praha 4	100	38 474	45 000
Celkem				2 305 721

¹ U podfondu je uvedena hodnota jeho čistých aktiv.

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. ³	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	161 554	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	100	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	361 212	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	139 674	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
Tisovera, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 9	100	-38 571	19 615
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	76 633	88 422
Reality Invest, spol. s r. o.	Mičinská 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	124 491	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	1	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

³ 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.

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. 2021	Akvizice	Divestice	Změna struktury	Přecenění	31. 12. 2022
Investice – dceřiné	2 025 361	98 669	-107 907	10 006	118 286	2 144 415
Investice – přidružené	144 540	50 979	-1	-	-34 213	161 305
Investice – ostatní	150 869	-	-3 257	-	93 145	240 757
Opce	3 334	-	-200	-	-3 134	0
Cenné papíry k obchodování	41 274	-	-	-	-2 478	38 795
Celkem	2 365 378	149 648	-111 365	10 006	171 606	2 585 273

Nové akvizice/pohyby v 2022

MCM – IMMO a. s.

Dne 20. června 2022 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti MCM – IMMO a. s. 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 20. června 2022 Skupina prodala 50 % hlasovacích práv ve společnosti Projekt Dukelská, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika.

Projekt Laurinova, s. r. o.

Dne 20. června 2022 Skupina prodala 50 % hlasovacích práv ve společnosti Projekt Laurinova, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika.

Dům Na Hřebenkách, s. r. o.

Dne 25. března 2022 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.

TISOVERA, s. r. o.

Dne 12. prosince 2022 Skupina pořídila 100 % hlasovacích práv ve společnosti TISOVERA, s. r. o. se sídlem v Praze,

Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Effundam, s. r. o.

Dne 12. dubna 2022 Skupina pořídila 100 % hlasovacích práv ve společnosti Effundam, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Gribald, s. r. o.

Dne 16. ledna 2022 Skupina pořídila 100 % hlasovacích práv ve společnosti Gribald, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Gaspera, s. r. o.

Dne 16. března 2022 Skupina pořídila 100 % hlasovacích práv ve společnosti Gaspera, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Moře Půdy, s. r. o.

Dne 18. října 2022 Skupina pořídila 100 % hlasovacích práv ve společnosti Moře Půdy, s. r. o. se sídlem v Brně, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je realitní zprostředkování.

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 31 672 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 134 593 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 2022	31. prosince 2021
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	12 014	23 221
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	0	0
Opravné položky	0	-1 745
Celkem	12 014	21 479

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):

	Po lhůtě splatnosti					Celkem
	Ve lhůtě splatnosti	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 2021	11 486	764	1 161	7 906	162	21 479
K 31. prosinci 2022	10 726	-	158	702	429	12 014

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky z titulu přijaté dividendy - krátkodobé	0	0
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – dlouhodobé	15 134	8 321
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – krátkodobé	247 606	188 974
Opravné položky k jiným pohledávkám	-17 284	-16 344
Ostatní krátkodobá aktiva	16 546	20 781
Celkem	262 002	201 732

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 2022 a 2021 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2021	27 881
Rozpuštění	-9 255
Opravné položky k 31. prosinci 2021	18 626
Rozpuštění	-1 342
Opravné položky k 31. prosinci 2022	17 284

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU²

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – dlouhodobé	55 408	45 547
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – krátkodobé	114 348	113 012
Celkem	169 756	158 559

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM²

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – dlouhodobé	0	21 021
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – krátkodobé	38 191	27 054
Celkem	38 191	48 075

13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM²

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé	226 988	242 895
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé	193 725	122 564
Celkem	420 713	365 459

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 2022	31. prosince 2021
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	2 305 721	2 169 901
Cenné papíry určené k obchodování	38 795	41 274
Opce na majetkové účasti	-	3 334
Ostatní finanční aktiva	240 757	150 869
Celkem	2 585 273	2 365 378

Ostatní finanční aktiva představují zejména menšinové a jiné podíly.
Cenné papíry určené k obchodování k 31. prosinci 2022 představují k prodeji určené prioritní investiční akcie dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., a k 31. prosinci 2021 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):

	2022				2021			
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva:								
Investice do dceřiných společností	-	-	2 305 721	2 305 721	-	2 169 901	2 169 901	
Ostatní úročené finanční investice	-	628 660	-	628 660	-	572 093	-	572 093
Opce na majetkové podíly	-	-	-	-	-	-	3 334	3 334
Ostatní finanční aktiva	-	-	240 757	240 757	-	-	150 869	150 869
Cenné papíry k obchodování	38 795	-	-	38 795	41 274	-	-	41 274
Závazky:								
Dluhové cenné papíry	-	407 995	-	407 995	-	386 958	-	386 958

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 (substanční, 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 2022 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. prosince 2021: 0 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodního styku – dlouhodobé	2 639	2 054
Závazky z obchodního styku – krátkodobé	7 187	22 173
Závazky z titulu daně z příjmu a ostatních daní	5 719	5 193
Celkem	15 545	29 420

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

Jiné závazky ve skupině k 31. prosince 2021 a 2022 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou vykázaný v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	11 976	15 165
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	37 791	33 312
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	17 984	211
Jiné závazky ve skupině – dividendy	5 714	2 300
Celkem	73 465	50 988

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

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

K 31. 12. 2022 Skupina čerpá bankovní úvěr včetně nezaplacených úroků v částce 89 814 tis. Kč od Banky Creditas, a. s. (k 31. 12. 2021: 116 550 tis. Kč), bankovní úvěr 0 tis. Kč od Equa Bank a. s. (k 31. 12. 2021: 50 000 tis. Kč), bankovní úvěr 76 000 tis. Kč od Raiffeisenbank, a. s. (k 31. 12. 2021: 50 000 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 420 516 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 201 674 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 12 642 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 11 681 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 10 435 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 23 356 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé	133 674	166 829
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé	450 863	251 517
Celkem	584 537	418 346

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

Skupina k 31. prosince 2022 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

tis. Kč	Rok emise	Splatnost	31. prosince 2022	31. prosince 2021
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	9 000	14 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 1	2019	30. 11. 2026	120 000	120 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 2	2021	20. 8. 2025	32 450	32 450
Dluhové cenné papíry – Tranše 3	2021	25. 11. 2025	100 000	93 100
Dluhové cenné papíry – Tranše 4	2021	20. 5. 2024	4 820	4 820
Dluhové cenné papíry – Tranše 5	2021	20. 5. 2025	5 880	2 670
Dluhové cenné papíry – Tranše 6	2021	20. 5. 2026	3 460	3 260
Dluhové cenné papíry – Tranše 7	2021	13. 12. 2026	800	0
Celkem			407 970	401 860

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 2022 částku 11 133 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 4 508 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 2022 činí 270 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 270 tis. Kč) a jsou splatné k 30. 6. následujícího kalendářního roku. Dluhopisy z let 2020 až 2022 nesou fixní úrok 5,75 %, resp. 5 %. Úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2022 činily 1 049 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 1 032 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 2022	31. prosince 2021
Ostatní úvěry – krátkodobé	69 656	104 198
Ostatní úvěry – dlouhodobé	224 276	199 928
Celkem	293 932	304 126

19. REZERVY

Skupina k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 11)	152 347	148 960
Ostatní (projektové, ručení)	2 969	9 003
Celkem	155 316	157 963

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 2022 ve výši 5 101 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 2022 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-31 682	-	-	-	-	-31 682
Přecenění na reálnou hodnotu	23 394	86 854	-	-75	-246	110 419
Celkem	-8 288	86 854	-	-75	-246	78 737

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

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 2022 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti Bello, spol. s .r.o. ve výši 10 000 tis. Kč

a od MCM – IMMO a. s. ve výši 15 000 tis. Kč a Natland Pohledávková IV s. r. o. ve výši 14 392 tis. Kč.

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.

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	2022	2021
Tržby z prodeje služeb	42 246	50 293
Ostatní výnosy	244	9 733
Výnosy ze smluv se zákazníky celkem	42 490	60 026

24. OSOBNÍ NÁKLADY

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

	2022	2021
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	21	21
Mzdové náklady	14 957	14 320
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 959	4 716
Ostatní osobní náklady	8 027	5 743
Osobní náklady celkem	27 943	24 779

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 2022 vykazuje náklady na audity od společnosti TPA Audit s. r. o. v celkové výši 611 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 543 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Závazky:		
Daň z příjmů a jiné daně	2 428	2 554
Celkem závazky z daně z příjmů	2 428	2 554

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

	2022	2021
Splatná daň z příjmů	2 428	2 554
Odložená daň	-	-
Celkem	2 428	2 554

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina poskytla ručení za úvěry k 31. prosinci 2022 v celkové výši 1 151 499 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 1 396 366 tis. Kč) společností mimo skupinu, včetně zajištění ve výši 450 mil. Kč ve formě poskytnutí zástavního práva k akciím Natland Nemovitostního Podfondu.

K největším věřitelům patří Banka Creditas a. s. s ručením do výše 145 000 tis. Kč za úvěry poskytnuté zejména EC Financial Services, a. s. a Natland.

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 2019 a 2020 v celkové výši 608 482 tis. Kč. Společnost neúčtuje k 31. prosinci 2022 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.

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 2022 Skupina měla dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou v celkové výši jistiny 141 780 tis. Kč, kde při 1 % změny úrokové sazby PRIBOR by dopad na zisk před zdaněním k 31. prosinci 2022 činil 1 418 tis. Kč za rok, tj. 2,38 % 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 2022 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 2022 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. 2022	Po lhůtě splatnosti					Celkem
	Ve lhůtě splatnosti	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	1,1 %	5,1 %	-	-	43,9 %	4,12 %
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	448 621	149 420	-	-	30 619	628 660
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	4 851	7 585	-	-	13 437	25 873

31. 12. 2021	Po lhůtě splatnosti					Celkem
	Ve lhůtě splatnosti	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

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. 2022	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	463 341	-	134 720	280 408	-	878 469
Vydané dluhopisy	-	-	9 000	398 995	-	407 995
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	43 574	27 975	-	17 461	-	89 010
Ostatní závazky		12 915				12 915
Celkem	506 915	40 890	143 720	696 864	-	1 388 389

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
Ostatní závazky		8 759				8 759
Celkem	173 635	161 878	92 149	770 935	-	1 198 597

29. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2022 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

Skupina eviduje pohledávky za předsedou představenstva v celkové výši 0 tis. Kč a půjčky poskytnuté

dvěma členům představenstva v celkové výši 19 266 tis. Kč.

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

Výnosy v tis. Kč	2022	2021
Úrokové výnosy, z toho:		
EC Financial Services a. s.	8 000	8 000
IFISEKO s. r. o.	2 145	2 141

Lipenecký statek a. s.	4	4
MELIT a. s.	-	8
N Tower a. s.	3 816	3 816
Natland Majetková, a. s.	-	161
Digital People, a. s.	3 200	868
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	-	45
Výnosy z dividend, z toho:		
BELLO spol. s r. o.	10 000	45 000
Natland Pohledávková IV, s. r. o.	14 504	-
Leneer, a. s. v likvidaci	387	-
EC Financial Services, a. s.	-	20 967
MCM-IMMO, a. s. ⁴	15 000	-
NatEn, a. s.	2 725	-
Výnosy z prodeje podílů, z toho:		
Natland investiční fond SICAV, a. s.	-	62 864
Výnosy z prodeje služeb, z toho:		
CPCFS a. s.	120	120
EC Financial Services a. s.	2 019	2 768
KLIKA – BP, a. s.	-	173
Lipenecký statek a. s.	-	9 840
N Tower a. s.	2 400	2 400
Natland Energo Holding, a. s.	60	60
Natland Energo Management, s. r. o.	600	600
Natland Majetková, a. s.	-	7 785
Natland investiční fond SICAV, a. s.	3 285	11 054
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	-	178
Prague City Golf, s. r. o.	1 405	41
Rezidence Kubištova	-	3 000
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	-	1 952
Digital People, a. s. ⁵	207	2 160
Ostatní výnosy, z toho:		
EC Financial Services a. s.	1 455	1 750
Leneer, a. s. ⁶	600	-
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	-	570

Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	-	34
Výnosy celkem	71 932	191 582
Náklady v tis. Kč	2022	2021
Nákladové úroky, z toho:		
Natland investiční fond SICAV, a. s.	5 784	4 984
EC Financial Services	4 988	6 409
Natland Pohledávková IV., s.r.o.	84	2
BELLO spol. s r.o.	2 400	2 400
Ostatní náklady		
Cognito.CZ, s. r. o.	-	101
Náklady celkem	13 256	13 896

⁴ Došlo k prodeji během vykazovaného období

⁵ ZOOT, a. s. v roce 2021

⁶ Natland Majetková, a. s.

Aktiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2022	31. 12. 2021
BELLO spol. s r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	446
BP Veleslavín, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	218
CleverFarm, a. s.	úvěr + úroky	10 511	21 505
CleverMaps, a. s.	úvěr + úroky	5 089	3 041
CleverMaps, a. s.	pohledávky z obchodního styku	27	27
Reality Invest, spol. s. r. o.	úvěr + úroky	329	310
Reality Invest, spol. s. r. o.	ostatní pohledávky	497	497
Clubhouse Phase II.	úvěr + úroky	8	1 179
Clubhouse Phase II.	pohledávky z obchodního styku	100	59
Company New a. s.	úvěr + úroky	22 004	20 704
Company New a. s.	ostatní pohledávky	219 844	136 338
CPCFS a. s.	zápůjčky a úvěry	39 226	20 815
CPCFS a. s.	pohledávky z obchodního styku	162	145
EC Financial Services a. s.	úvěr + úroky	110 000	108 000
EC Financial Services a. s.	pohledávky z obchodního styku	628	613
Gauss Algorithmic, a. s.	zápůjčka	1 994	6 606
GOLF MOST s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	2

IFISEKO s. r. o.	úvěr + úroky	21 450	21 450
IFISEKO s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	10
KLIKA – BP, a. s.	úvěr + úroky	22 727	-
Lipenecký statek a. s.	úvěr + úroky	3	88
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	pohledávky z obchodního styku	227	227
N Tower a. s.	úvěr + úroky	72 129	68 343
N Tower a. s.	pohledávky z obchodního styku	4 094	1 452
Natland Energo Holding, a. s.	úvěr + úroky	94 179	92 674
Natland Energo Holding, a. s.	pohledávky z obchodního styku	73	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 obchodního styku	-	7 184
Natland Pohledávková II. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	-	5
Natland Pohledávková IV. s. r. o.	ostatní	13	1
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	pohledávky z obchodního styku	1 987	1 988
Prague City Golf, s. r. o.	zápůjčka	18 527	14 000
Prague City Golf support, s. r. o.	zápůjčka	-	929
Prague City Golf, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	66	50
Projekt Laurinova, s. r. o.	zápůjčka	15 000	-
Digital People, a. s.	úvěr + úroky	-	40 868
Digital People, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	1 161
Celkem		623 228	560 155

Pasiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2022	31. 12. 2021
BELLO spol. s r. o.	úvěr + úroky	127 608	125 208
CPCFS, a. s.	úvěr + úroky	15 020	-
EC Financial Services	úvěr + úroky	74 536	83 562
Natland Pohledávková IV, s. r. o.	úvěr + úroky	-	14 002
Natland Pohledávková II, s. r. o.	základní kapitál	195	195
Natland investiční fond SICAV, a. s.	úvěr + úroky	153 378	40 129
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	ostatní	17 784	-
Raška Family Assets s. r. o.	dividendy	-	2 300
Celkem		351 773	265 396

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nastaly tyto významné události:

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 Skupiny zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině 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. 2022 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 2022.

zpráva nezávislého auditora

Natland Group, SE

za ověřované období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Identifikace účetní jednotky

Firma: Natland Group, SE

IČ: 02 93 69 92

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

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. 2022, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022, 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. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 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 odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatých Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, 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 uvedlo 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 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 13. 9. 2023

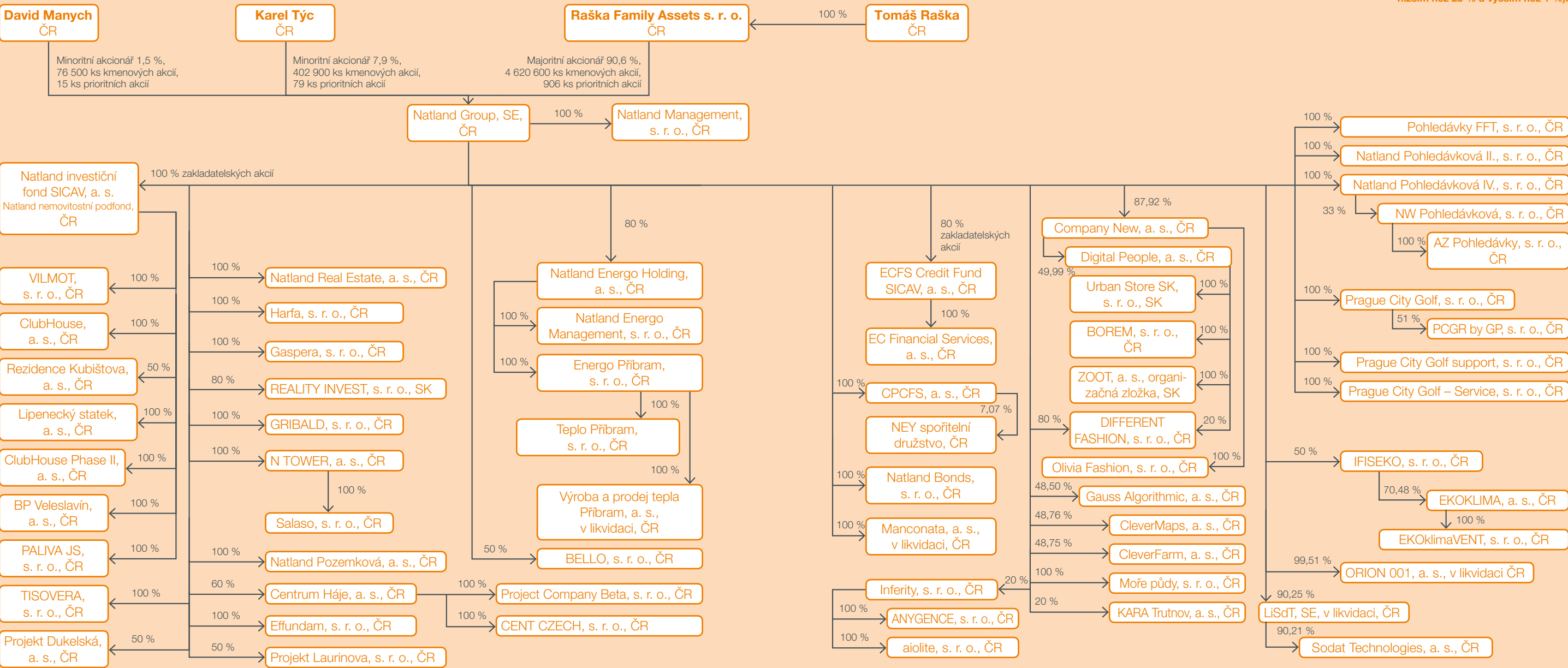


Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



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



Vysvětlivky:
Graf skupiny Natland Group, SE k 31. 12. 2022
(a to včetně společností s podílem nižším než 25 % a vyšším než 1 %).

2002

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

2003

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

2004

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

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

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

2009

/// Minoritní vstup do společnosti Taiko a její restrukturalizace

2010

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

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

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

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

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

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 francouzského koncernu Veolia
/// Společnost EC Financial Services převzala firmu JET Money, s. r. o.
/// Prodej majetkové účasti včetně dlouhodobých práv na ochranné známky Jan Paukert, la-hůdkářství
/// Rebranding NATLAND GROUP na Natland
/// Prodej společnosti AVANT formou management buy-out

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 prověрку od NBÚ

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 společnost Digital People
/// 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

/// Natland začal prodávat třetí tranši 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

2022

/// Na přelomu let 2021 a 2022 prodala investiční skupina Natland majoritní podíl 50,01 % ve společnosti Digital People společnosti Across e-commerce, která patří do slovenské skupiny Across Private Investments
/// Divestice minoritního podílu společnosti Augmented Society
/// Tradiční česká značka KARA Trutnov po 13 měsících vystoupila, ozdravená, z insolvenčního režimu. Majoritním akcionářem se následně stává původní majitel Zdeněk Rinth, Natland je v pozici minoritního vlastníka
/// Natland získal do portfolia pod značku Prague City Golf druhé golfové hřiště v Praze-Vinohrady