



**NATLAND**  
INVESTIČNÍ SKUPINA

výroční  
zpráva  
2023

# obsah

|                                                          |           |                                             |            |
|----------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------|
| úvodní slovo .....                                       | 4         | Ekonomika roku 2023 .....                   | 52         |
| <b>leden .....</b>                                       | <b>7</b>  | <b>VÝSLEDKY .....</b>                       | <b>54</b>  |
| Kdo je Natland .....                                     | 8         | Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny   |            |
| <b>únor .....</b>                                        | <b>11</b> | zodpovědného za finance .....               | 56         |
| Rok plný ocenění .....                                   | 12        | Výsledky v číslech a grafech .....          | 60         |
| Růst s novými produkty i mezinárodním partnerstvím ..... | 13        | Struktura portfolia .....                   | 62         |
| <b>březen .....</b>                                      | <b>15</b> | Executive summary úvěrového portfolia ..... | 63         |
| Dlouhodobé plány při spolupráci s městem .....           | 16        | Kapitálové vs. úvěrové financování .....    | 64         |
| Tři areály, jedna značka .....                           | 17        | Struktura přijatého financování,            |            |
| <b>duben .....</b>                                       | <b>19</b> | asset-liability management .....            | 65         |
| Úspěšné divize .....                                     | 20        | Fondová struktura .....                     | 66         |
| Vstup nového investora .....                             | 21        |                                             |            |
| <b>květen .....</b>                                      | <b>23</b> | <b>PRÁVNÍ ČÁST .....</b>                    | <b>68</b>  |
| Tomáš Raška byl hostem podcastu E15 Cast .....           | 24        | Akcionářská struktura .....                 | 70         |
| Třicet pater za necelé tři minuty .....                  | 25        |                                             |            |
| <b>červen .....</b>                                      | <b>27</b> | <b>ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....</b>              | <b>72</b>  |
| Desetileté výročí ve znamení AI .....                    | 28        |                                             |            |
| Miliardová aktiva ve fondech z portfolia .....           | 29        | <b>KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY .....</b>         | <b>80</b>  |
| <b>červenec .....</b>                                    | <b>31</b> | <b>ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....</b>    | <b>120</b> |
| Složitý a problémový případ k řešení .....               | 32        |                                             |            |
| S datovou analýzou na nákup nemovitostí .....            | 32        |                                             |            |
| <b>srpen .....</b>                                       | <b>35</b> |                                             |            |
| Stabilní růst na všech úrovních .....                    | 36        |                                             |            |
| Moderní bydlení u Šárky .....                            | 37        |                                             |            |
| <b>září .....</b>                                        | <b>39</b> |                                             |            |
| Radost pro radost .....                                  | 40        |                                             |            |
| Tým – základ každého byznysu .....                       | 41        |                                             |            |
| <b>říjen .....</b>                                       | <b>43</b> |                                             |            |
| Vstoupili jsme na evropský trh litigací .....            | 44        |                                             |            |
| Projekt pro aktivní milovníky přírody .....              | 45        |                                             |            |
| <b>listopad .....</b>                                    | <b>47</b> |                                             |            |
| Nemovitostní portfolio skupiny Natland .....             | 48        |                                             |            |
| <b>prosinec .....</b>                                    | <b>51</b> |                                             |            |



Vážení čtenáři, obchodní partneři, klienti a přátelé,

když se vracím pohledem do roku 2023, musíme si všichni přiznat, že česká ekonomika zažila jedno z těch horších období. Její výkon zamrzl, dokonce v souhru zaznamenal zápornou hodnotu, což znamenalo první hospodářský pokles od roku 2012, pomineme-li rok v koronavirovém lockdownu. To, co bylo společným jmenovatelem roku 2023, byla nejvyšší úroková sazba 21. století, která se reálně postupem roku ještě zvyšovala. Ovlivnilo to nejen ekonomiku jako takovou, ale samozřejmě investiční rozhodování každého investora. Podmínky pro business investorovi navíc komplikovalo i to, že kapitál v roce 2023 patřil k nejdražším v historii, a to především v momentech, kdy tento drahý kapitál používá do skutečných investic.

Nejen z důvodů výše zmíněných jsme v uplynulém roce v našich postupech a rozhodnutích zaujali konzervativní postoj, a to jak z pohledu valuací, tak tvorby rezerv či opravných položek v segmentu finančních služeb. Sem řadíme specializované úvěrové produkty (tollingové, mezaninové či equity bridge financování, stejně tak segment non-performing loans). Nevidíme významnou změnu ve výkonu této oblasti, nicméně zůstáváme obezřetní, neboť právě ekonomická situace na trhu, cena a dostupnost kapitálu, může do tohoto segmentu přinášet zvýšená rizika na straně našich klientů, kterými jsou Private Equity či Real Estate investoři anebo B2B dlužníci pro oblast NPL's. Výsledkem tohoto přístupu je záporný výsledek hospodaření, který na konsolidované bázi skupiny v roce 2023 činí 91 milionů korun. Roli sehrálo i finální vypořádání pozic vůči Digital People, kde skupina exitovala prodejem strategickému investorovi.

V případech exitovaných projektů jsme ale dosáhli na naše původní a očekávaná ocenění. Podobně návratnost na našich úvěrových pozicích je stále na vysokém tržním nadstandardu, zejména díky vysoce individuálnímu přístupu při sjednávání obchodních případů i v případech vymáhacího cyklu v pohledávkové oblasti. Celková hodnota společností ve skupině i celková hodnota jejich aktiv meziročně vzrostly, obrát společností a výnosy celé skupiny se meziročně zvýšily o více než třetinu. Aktiva dosahují hodnoty 6,4 miliardy korun, přičemž právě v době vysokých úrokových sazeb je takto zdravý růst aktiv více než důležitý pro další vývoj. Vlastní kapitál přesahuje, přes záporný hospodářský výsledek, úroveň 1,878 miliardy korun.

Stále držíme striktní dividendovou politiku, kdy dlouhodobě a z velké části zadržujeme jako skupina zisk na účtu nerozděleného zisku a dále reinvestujeme. Jsem přesvědčen, že toto rozhodnutí je správné, jelikož nám dává kapacitu a flexibilitu realizovat projekty a obchodní příležitosti v jakékoliv ekonomické situaci. Skupina dále drží míru zadlužení pod úroveň 50 procent. To umožňuje efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji a zároveň odpovídá udržitelné míře rizika portfolia. Pro další období je pak strategií míru zadlužení postupně snižovat v segmentu finančních služeb, pro segment Real Estate, stejně jako pro Private Equity, je dluhová kapacita významně nevyužita.

Uplynulý rok byl pro nás významný zejména v Real Estate, kdy po téměř patnácti letech opouštíme hranice České republiky a více se zaměřujeme na zahraniční trhy jako je Slovensko či Polsko. Naši ambicí jsou, kromě vlastního developmentu, akvizice výnosových nemovitostí s adekvátní mírou zhodnocení kapitálu. Tento mix považujeme za vhodný i pro naše nemovitostní fondová portfolia, v současné době máme právě v nemovitostním fondu majetek přes miliardu korun. A aktuální pipeline projektů v přípravě a realizaci dosahuje úrovně 3 až 4 miliard korun. Stejně tak pro oblast Financial Services byl uplynulý rok ve znamení zahraniční expanze, kde jsme úspěšně vstoupili na německý trh v oblasti litigací, a to akvizicí podílu v německé společnosti Financialright Claims GmbH. Ta, respektive nyní s vedením Natlandu, hájí zájmy tisíců majitelů kamionů po celé Evropě v případě kartelové dohody o plošném navýšování cen svých produktů prodávaných ve státech na starém kontinentu. Další zahraniční aktivity směřovaly na Slovensko, kde jsme se postupně z pozice jednoho z hlavních věřitelů zasadili o řešení firem v energetickém segmentu v režimu krizového řízení.

Postupně jsme během roku exitovali některé majetkové účasti, které již nezapadaly do strategického nastavení skupiny pro budoucí rozvoj. Kromě přímých investic, kde vykonáváme aktivní řízení a zvyšování hodnoty investovaných projektů, budeme část našich investičních plánů směřovat do JV struktur s respektovanými partnery pro jednotlivé segmenty v pozicích pasivního investora. Interně jsme ve firmě v roce 2023 plnili „domácí úkoly“. Byl ve znamení vnitřní transformace a zjednodušování všech procesů. Naši ambicí je potvrzovat na denní bázi, že naši přidanou hodnotou je stále rychlost ve schopnosti řešení situace, flexibilita v přístupu a reakcích i přizpůsobení se měnícím se podmínkám.

Děkujeme vám za důvěru a spolupráci v uplynulém roce a těšíme se na další společné kroky,  
Tomáš Raška, zakladatel investiční skupiny Natland







# leden

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

David Manych pro SJ.News  
vysvětloval, jaký je přístup  
skupiny Natland k venture  
investicím a startupové  
scéně.



V investorském přehledu s podtitulem Manuál pro přežití recese  
Týdeníku Euro odpovídal Tomáš Raška na otázky,  
jak se investuje v období nejistoty.

<https://www.tydenikeuro.cz/uroky-se-zpet-k-dvema-procentum-jen-tak-nevrati/>



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31



V Lipencích bylo zkolaudováno. Projekt  
Prague City Golf Apartments a klubovna,  
resp. zázemí pro golfisty i negolfisty  
s novou restaurací, získalo potřebná  
razítka k užívání.



# 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. Spravuje majetek vlastní, svých akcionářů a kvalifikovaných investorů prostřednictvím specializovaných investičních fondů. Naší konkurenční výhodou je expertiza v oblasti krizového managementu společností ve složitých situacích.

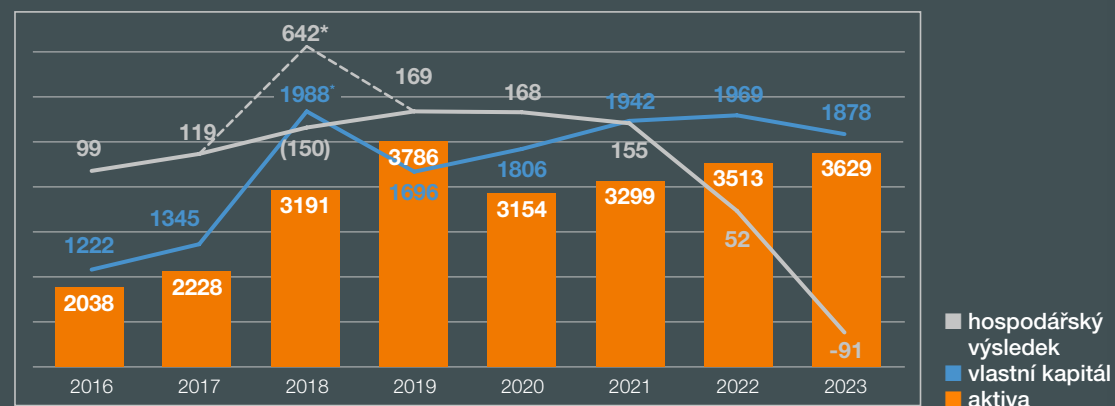
**2002**  
rok založení skupiny

STAVÍME  
NA TŘECH  
PILÍŘÍCH

**3**

Private Equity  
Real Estate  
Financial Services

## VÝVOJ VÝSLEDKŮ SKUPINY (v mil. Kč)



\* Hodnoty pro investiční skupinu za rok 2018 jsou zobrazeny se započtením mimořádného zisku z realizovaného prodeje společnosti PPC Investments, pro lepší srovnatelnost dlouhodobého vývoje výsledků skupiny

(data vycházejí z auditovaných výročních zpráv předchozích let)

**6 430** milionů korun

celková hodnota aktiv společností, v nichž má Natland významný vliv

**2 993** milionů korun

obrat společností, v nichž má Natland významný vliv

**2 228** milionů korun

reálná hodnota majetkových účastí skupiny Natland

**1 878** milionů korun

vlastní kapitál skupiny Natland

(pozn.: data za rok 2023)



#transformace

únor

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10  
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Zdeněk Rinth se jako první podnikatel stal Králem roku v anketě Trutnovinek, které oceňují především lidi z kultury, sportu a zdravotnictví v regionu  
<https://trutnovinky.cz/zpravy/tecko/2023/unor/jeden-clovek-nezmuze-nic-rika-kral-roku-a-sef-kary-zdenek-rinth/>

**KARA®**

21 22 23 24 25 26 27 28

Společnost Clever Maps uvedla na trh produkt zvaný Data Marketplace, který umožňuje efektivnější obchodování s daty







# KARA®

## Rok plný ocenění

Král roku, Český Goodwill, nejvíce obdivovaná firma... Jen náhodný výběr ocenění, která se v roce 2023 vázala k trutnovské společnosti KARA anebo jejímu šéfovi Zdeňku Rinthovi nejen za jeho podnikatelský návrat. „Ocenění patří celé Kaře. Bez týmu bych to sám nezvládl. Jeden člověk nezmůže nic,“ zdůrazňuje rád a často.

Po těžkém období záchranných prací a nastartování nových aktivit, akcelerace prodeje a navázání na stará partnerství, se firmě dobře daří. Dluhy byly splaceny, firma drží se ve skvělé kondici – obrat loni přesáhl 350 milionů korun – a funguje, jako když ji Zdeněk Rinth řídil před jejím prodejem. Do společnosti se postupně navrátili takřka všichni zaměstnanci továrny i prodavačky do obchodů. „Všichni zaměstnanci chápali, že situace bude nějakou dobu složitá, že není na rozhazování, že je potřeba nejdřív firmu zachránit, pořádně pracovat, a pak teprve můžeme začít přemýšlet o rozvoji, o plánech, i třeba o odměnách a podobně. Všichni to vydrželi a za to jim patří velký dík,“ říká Zdeněk Rinth v rozhovoru pro magazín Hradecká Drbna. I přes komplikace spojené s insolvencí se Kara znovu rozhodla pomáhat ostatním. Spojila se s klubem svobodných matek, kterému o Vánocích poskytla nové oblečení. „Myslím, že je to správná věc a koneckonců charitě se věnujeme dlouhodobě,“ uvádí majitel.

Ted' je čas přemýšlet i o tom, co s Karou jednou bude dál. Jak podotkl Zdeněk Rinth při galavečeru na setkání se zástupci rodinných firem pořádané magazínem Forbes, prodat firmu někomu cizímu a riskovat další nezdar nebo insolvenci po neblahé zkušenosti z minula už nechce, potomky či dědice ale bohužel nemá. „Samozřejmě je možností dovést firmu na burzu, a pak by Karu převzal profesionální management. Je to jedna z možností...,“ nastínil možnou variantu budoucího směřování společnosti.

### 3 otázky pro Zdeňka Rintha v rámci ocenění Český Goodwill

**Co Vás na podnikání nejvíc těší?**

Volnost a práce s lidmi.

**Čeho si nejvíc vážíte v obchodních vztazích?**

Serióznosti a dlouhodobosti.

**Kterou z Vašich vlastností podle Vašeho názoru nese Vaše okolí s nejmenší libostí?**

Věk.



## Růst s novými produkty i mezinárodním partnerstvím

Rok 2023 byl v Clever Maps ve znamení nových produktů, partnerství i náborů. Tým kolem Ondřeje Tomase úspěšně uvedl na trh Data Marketplace, nový produkt, který umožňuje efektivnější obchodování s daty a získal pozitivní ohlasy od zákazníků. Produkt přispěl k výraznému nárůstu tržeb a upevnil naši pozici na trhu. Uzavřena byla strategická partnerství s Mastercard a TomTom nebo s klíčovým mezinárodním zákazníkem v oblasti logistiky. Rovněž započaly práce na úvodním projektu v severní Itálii. To vše rozšířilo služby a nabídlo nové inovativní produkty zákazníkům, což zároveň přispělo k posílení pozice na trhu a otevřelo nové obchodní příležitosti. Realizován byl klíčový projekt pro zákazníka v oblasti FMCG v Hongkongu, což posílilo spolupráci se sesterskou firmou Gauss Algorithmic. Společně s Mastercard, T-Mobile a Data Appeal jsme zpracovali analýzu pro vyhodnocení dopadu KVIFF na lokalitu.

Tržby z našich datových produktů vzrostly o 63 %, což výrazně přispělo k celkovému růstu, tržby z licencí se zvýšily o 14 procent. Společnost pak v celku dosáhla nejlepšího výsledku za posledních pět let, když EBITDA vzrostla o více než třetinu. Ruku v ruce se zvedala i průměrná výše zakázek, a to o 40 %, což svědčí o rostoucí důvěře našich zákazníků a kvalitě našich služeb.

Ke změnám došlo i v rámci samotného vnitřního fungování společnosti. Clever Maps implementoval zlepšený systém reportingu, který poskytuje přesnější a rychlejší data pro rozhodování. Stejně tak byl zaveden nový software pro licencování, který odpovídá zásadám Fair User Policy, čímž se zajistila spravedlivější a transparentnější cenová politika pro zákazníky.

Do týmu také přibýlo několik nových kolegů, což mělo pozitivní dopad na efektivitu a výkonnost. Například šlo o Leoše Gerliča, zkušeného odborníka na Customer



Success, který dříve působil ve firmách jako Keboola. To vedlo k restrukturalizaci a převedení týmu Professional Services pod Customer Success, což přineslo zlepšení v komunikaci se zákazníky a zvýšení jejich spokojenosti. Dalšími nováčky jsou DevOps specialista Pavel Berka, datový inženýr Ondřej Hubáček a datová analytička Hana Cimbaláková.



# březen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Po čtyřech letech skupina Natland vystoupila z online módního businessu, prodala svůj menšinový podíl ve skupině Digital People. Ta zastřešovala značky jako ZOOT nebo Bibloo, kupcem zbylého podílu byl většinový majitel Across e-commerce.



Do portfolia značky Prague City Golf přibyl tréninkový areál na Rohanském ostrově. Driving range Rohan takřka v centru metropole vhodně doplnil dvě mistrovská osmnáctijamková hřiště na severovýchodě a jihozápadě hlavního města, Víně a Zbraslavi.



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31



Tomáš Raška byl hostem podcastu skupiny PKF Apogeo – Apodcast. Otázky kladl senior partner společnosti Apogeo Pavel Postl.

#rych  
lost





## Dlouhodobé plány při spolupráci s městem

**ENERGO**  
PŘÍBRAM

Už několikátou sezonu využívá příbramská teplárna Energo Příbram dřevní štěpku, biomasu k zajištění stabilní výroby tepla, horké vody a elektřiny v průběhu celé sezony, a to i přes některé cenové výkyvy v průběhu roku. Zároveň se zvedl objem poskytovaných služeb výkonové rovnováhy spojených s potřebou větší regulace výkyvů v přenosové a distribuční soustavě. Společnost prodala cca 112 GWh tepelné energie a vyrobila přes 54 GWh elektrické energie a dosáhla celkových výnosů 624 milionů korun.

Dokončeny byly projekty směřující ke zlepšení provozní efektivity zdroje a produktovodů jako jsou pneumatická doprava popílku z kotle K2 nebo rozšíření poskytovaných záporných podpůrných služeb, které pomáhají stabilizovat elektrickou přenosovou soustavu v Česku. Zároveň byly

postupně prováděny opravy nejproblematictějších míst v horkovodech a parovodu, a zahájena byla realizace projektu instalace fotovoltaické elektrárny v areálu teplárny i projektu na připojení místního Aquacentra.

V plánech je ale společnost široce rozkročena. Zahájila přípravu na další modernizaci kotlů K2 a K3 pro zvýšení jejich účinnosti. Ta by měla proběhnout v letech 2024 a 2025. Stejně tak se pokračuje v přípravě dlouhodobých projektů v oblasti rozšiřování podpůrných služeb v odpadovém hospodářství. Teplárna uzavřela memorandum o spolupráci s městem Příbram při řešení jeho budoucích potřeb při nakládání s odpady, či rozšířením sítě horkovodu, zejména do centrální části města. Toto řešení by v budoucnu umožnilo připojování dalších objektů městské infrastruktury.

## Tři areály, jedna značka

Rok 2023 byl pro společnost Prague City Golf plný změn. Ke dvěma areálům s plnohodnotnými osmnáctijamkovými hřišti na Zbraslavi a ve Víně přibyl třetí areál, a to městský driving range – tréninkové centrum – na Rohanském ostrově. Pro téměř 53 tisíc registrovaných hráčů golfu v Česku, z nichž dvě třetiny žijí v Praze a okolí, tak znamená členství v klubu PCG nejširší nabídku služeb a možnosti her a tréninku golfu nejen v hlavním městě.

Skupina Natland v areálech dále mohutně investovala, což ve Víně i na Zbraslavi, respektive místní části Lipence, znamenalo mnoho pozitivních změn. Největší z nich bylo dokončení nového zázemí klubovny a prostor pro golfisty, včetně nové restaurace a kancelářských prostor na Zbraslavi. Stejně tak se finálně dokončila revitalizace a reorientace hřiště tak, aby golfisté začínali a končili hru u nové klubovny. Na Víně byla taktéž dokončena investice do budovy i zázemí údržby. Vedle multifunkční místnosti, klubových prostor a restaurace doznává postupně změn i druhé nadzemní podlaží, kde se následně v roce 2024 otevírají hostům hotelové pokoje v exkluzivním standardu.

V obou lokalitách došlo k otevření restaurací pro veřejnost i samotné golfisty. Fungují pod názvem Soul.ad na bázi konceptu farm-to-table ve spolupráci s lokálními dodavateli kvalitních surovin.

Velmi důležitým krokem bylo také posílení týmu o zkušené profesionály, kteří se starají nejen o chod a údržbu hřiště, ale také o klienty, členy a všechny návštěvníky areálů. Zajištění péče o klienty, front office a back office agendu má na starosti Dominika Gremmel, jako expert na eventmanagement a produkci veškerých golfových i negolfových akcí přišla Sandra Zelinková, o členy klubu a správu dat pečuje Renata Dvořáková a údržbu, správu areálů i investiční akce má pod palcem Jan Štáidl. Všichni mají několik let zkušeností z konkurenčních golfových areálů v blízkosti Prahy a nyní je zúčastní v Prague City Golf. Do dalšího rozvoje akademie, trenérských dovedností a aktivit kolem reprezentace klubu se zapojují golfový profesionál PGA Tomáš Gryc, olympionik Ondřej Lieser či David Carter, jenž se může pochlubit patnáctiletou kariérou na European Tour.

Vedle toho se v PCG dál rozvíjejí myšlenky na rozšíření aktivit i mimo golf. Například vytvořením plnohodnotných konferenčních prostor, nabídkou trávení volného času pro celé rodiny s využitím vodních prvků, herních a sportovních atrakcí nejen pro děti, beachvolejbal, jógu, či poznávací a naučné stezky a mnoho dalšího.





# #dy na mi ka

## duben

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 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 |



Členové klubu Prague City Golf si mohli exkluzivně a ve zkušebním provozu vyzkoušet dlouho očekávané golfové hřiště na pražské Vinoři. Pro veřejnost se otevřelo přesně za měsíc.

Společnost IFISEKO ze skupiny Natland prodala svůj podíl v jihočeské společnosti Ekoklima. Ze skupiny tak po třech letech odchází poskytovatel komplexního technického zařízení budov, který byl součástí záchrany projektu PSJ.

 **Ekoklima**

Společnost Kara Trutnov se zařadila mezi sto nejvíce obdivovaných firem České republiky. Žebříček sestavuje společnost Czech Top 100





# Úspěšné divize



I přes pokračující růst cen, který celkově ztěžoval situaci ve většině odvětví ekonomiky, se skupině Klika-BP v roce 2023 dařilo rozvíjet zdárně svou činnost. V realizaci zakázek přetrvávalo prodloužení dodavatelských termínů proti situaci před pandemií covidu, která narušila globální zásobovací řetězce. To společně s pokračující válkou na Ukrajině stále působilo na vysoké náklady všech vstupů společnosti. I tak se podařilo zvýšit celkovou ziskovost firmy skupiny a tržby překročí za fiskální rok hranici 200 milionů korun, k čemuž v aktuálních podmínkách pomohla také dokončená reorganizace mateřské společnosti.

Všechny divize firmy si vedly dobře. V oblasti vodních stabilních hasicích zařízení v Česku KLIKA-BP sprinklers s.r.o. realizovala zajímavé zakázky pro výrobní haly společností ACOND a Valeo, zajistila hasicí technologie v areálu Teplárny Otrokovice a dokončila zakázky pro



logistické haly firem LEGO a ICOM transport. Na Slovensku jsme v rámci KLIKA-BP, s.r.o. realizovali zakázku výrobní haly pro společnost MAHLE Behr v Senici a dokončili zakázku nového výrobního závodu pro Vaillant Group, stejně tak jsme realizovali zakázky pro dodavatele automobilového průmyslu jako je koncern Faurecia nebo HELLA. V dalším období budeme společně realizovat významnou zakázku v logistickém parku v Blučině u Brna.

KLIKA-BP gas systems s.r.o., jejíž doménou jsou stabilní plynová hasicí zařízení, úspěšně dokončila například zakázky na rekonstrukci zařízení pro teplárnu skupiny Veolia, zásobující teplem oblast Ostravy a okolí, zakázku na ochranu tiskových strojů ve společnosti AL INVEST Břidličná nebo zakázku v rámci záchrany a revitalizace kulturní památky Arnoldova vila. Kromě toho zabezpečila hasicí systém k ochraně datového centra pro centrální sklad řetězce Lidl, depozitáře v Logistickém parku Nupaky u Prahy, pro objekty UPS, sloužící logistické společnosti Loxxess v Boru u Tachova, a pro nově vybudovaný městský archiv a kuželnu v objektu bývalých papíren v Žatci. Společně s KLIKA-BP sprinklers s.r.o. také realizovala komplexní řešení ochrany nové lakovací kabiny pro společnost Hyundai MOBIS v Mošnově. Na Slovensku jsme společnými silami s KLIKA-BP, s.r.o. realizovali zakázku na jištění technologie ve výrobním závodě koncernu RIBE, který je významným dodavatelem automobilového průmyslu.

Servis a opravy stabilních hasicích zařízení či jejich částí od nás odebírají více než tři stovky předních průmyslových podniků a veřejných institucí v rámci České a Slovenské republiky. Prostřednictvím KLIKA-BP services s.r.o., která má tuto oblast v Česku na starosti, byly kromě toho dalším desítkám klientů poskytnuty služby také v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a v požární ochraně, a realizované významné zakázky protipožární ochrany ocelových a betonových prvků stavebních konstrukcí, resp. protipožárních těsnění stavebních prvků.



CLEVER°  
FARM<sup>1</sup>

## Vstup nového investora

Rok 2023 byl pro společnost Clever Farm, jednou z venture investic v portfoliu skupiny Natland, v mnoha oblastech úspěšný. Ať už se jedná o investice, partnerství, expanze na zahraniční trhy, lidské zdroje či produktové portfolio. A to vše při zaměření společnosti na chytré a udržitelné zemědělství a šetrné nakládání s vodou.

Jednou z největších výzev roku 2023 byl pak vstup nového investora do Clever Farm, a to společnost Top Ekos, která se stala desetinovým akcionářem.

Z hlavních kroků to bylo především úspěšné zahájení jednání se společností AgroMex a podepsání smlouvy o distribuci a prodeji zemědělských strojů Fendt v České republice. Pro zákazníky to znamená, že každý, kdo v roce 2024 zakoupí stroj Fendt, automaticky dostane 50 hektarů precizního zemědělství zdarma. Pro Clever Farm to znamená možnost pokračovat v dalších obchodních aktivitách s těmito zákazníky. Obdobné partnerské řešení tým Clever Farm zvládl zopakovat i v zahraničí, například v Maďarsku, Rumunsku a na Slovensku. Nové spolupráce se podařilo

navázat také na největším evropském zemědělském veletrhu v Hannoveru.

Clever Farm rovněž uvedla na trh nový produkt, který si sama vyvinula. Dostal název Telematika. Okamžitě se pak započalo s jeho implementací u nových i stávajících zákazníků. Došlo také k výraznému posílení produktu precizního zemědělství, a to jak týmově (čekem firma otevřela třináct nových pozic a všechny byly úspěšně obsazeny) tak i kvalitou samotného řešení. Tým se také pustil do zcela nového produktu, který posune celou Clever Farm směrem k prodeji zemědělských komodit. Dohodl se na vytvoření nového portálu, který umožní zemědělcům prodávat své produkty za co nejvýhodnějších podmínek. Nejen personální růst pak umožňuje posílení komplexního servisu a služeb pro zákazníky, zároveň je dále zlepšuje a zdokonaluje.

Všechny tyto kroky týmu kolem Vojtěcha Maliny a Petra a Adama Zlotých dávají pevný základ pro další růst a inovace v následujících letech.



# #ad aptabil ita

## květen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Po velkých investicích do dokončení areálu a záchraně budovy klubovny a restaurace po mnohaletém chátrání, se golfové hřiště v pražské části Vinoř otevřelo pro veřejnost

Podcast deníku E15 #E15Cast a jeho moderátor Nikita Poljakov s Tomášem Raškou probírali situaci na trhu nemovitostí i v ostatních segmentech ekonomiky



11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31



Na tradiční Finanční konferenci diskutoval Tomáš Raška na téma firemních dluhopisů nejen o roli regulátora, zprostředkovatelů a distribucí, ale i o finanční gramotnosti investorů, historii emitenta a jeho finanční situaci. Následně pak probíral v jiném panelu aktuální a budoucí výzvy pro Česko, jako jsou inflace, trh práce, znalostní ekonomika, technologický rozvoj i stav veřejných financí.





## Tomáš Raška byl hostem podcastu E15 Cast

S šéfredaktorem deníku E15 Nikitou Poljakovem diskutovali mimo jiné o tom, jak skupina Natland hledá nové příležitosti, co si myslí o real estate, proč skupina vystoupila z e-commerce, jak využívá možností, které poskytuje trh v krizi a na co se chystá v nejbližší době. Přečtěte si úryvky z květnového podcastu a zbytek doposlouchejte na platformě Spotify.

„Jistoty, které na trhu byly, se v době krize mění. Vyvolává to nervozitu a nervozita pro náladu na trhu není nejlepší. Já zatím pozitivní nejsem, tvrdím, že jsme ještě nedosáhli dna, to dno pořád vidím před sebou a myslím si, že ten letošní rok bude mít klesající tendenci.“

„Zatím vidíme, že na trhu výrazně víc roste nabídka příležitostí. Očekávání stávajících vlastníků ještě nejsou upravená na reálnou situaci trhu, a to se bude měnit v druhé polovině roku 2023.“

„To, že něco koupím levněji, než to stálo třeba před čtyřmi roky, ještě neznamená, že je to super deal. Kolikrát to spíš znamená, že je potřeba tam něco odpracovat nebo něco doplnit.“

„V letech 2021 a 2022 jsme si vytyčili upravenou strategii pro roky 2022 a 2023 s výrazně strategickou koncentrací na nemovitostní trh a trh energetiky. Pro nás to znamená řadu interních změn, třeba i ve složení týmu, ve změnách procesů a organizace skupiny.“

„Nemovitosti jsou z definice velmi často vysoce zadlužovány a zároveň jsou logicky velmi citlivé na cenu kapitálu. A já dlouhou dobu tvrdím, že tento trh bude stávající situací nejvíce trefený. Tam se potkalo všechno: poptávka očividně netrhá rekordy, kvůli ceně kapitálu nedává smysl nakupovat, pokud vyloženě nemusím, stavební náklady skutečně neklesaly, dostupnost kapacit je pofiderní, povolovací řízení trhá rekordy v délce.“

„Na trhu se významně snížila likvidita a narostly náklady na financování a obsluhu dluhu. Troufám si říct, že trh přinese strukturální změnu. Změní se způsob, jakým budou fungovat koneční konzumenti s potřebou bydlet, jestli budou bydlet ve vlastním, nebo v nájmu. Změní se struktura kupujících, byty budou více kupovat investoři.“



## Třicet pater za necelé tři minuty

Deset let od otevření oslavila v roce 2023 dosud nejvyšší budova v České republice, práce na projektu začaly už v roce 2007, do díla se stavbaři pustili o čtyři roky později. Neobvyklý tvar budově vtiskla brněnská Architektonická kancelář Burian-Křivinka.

Se svými 111 metry se brněnská AZ Tower pyšní českým výškovým prvenstvím, které každoročně testují mimo jiné i výkonnostní běžci závodu „Schody AŽ nahoru“. Musejí zdolat třicet pater a celkem 631 schodů a nejrychlejší muži to zvládnou za dvě a půl minuty. Zájem o budovu ale není pouze ze strany provozovatelů nejrůznějších aktivit, pozornost budí od svého zrození mezi laickou i odbornou veřejností.

Je koncipována jako multifunkční, první tři podlaží patří obchodu a jsou veřejně přístupná, najít je zde možné restaurace, obchody, autosalon či fitness, vyšší podlaží pak slouží jako kanceláře a obytné prostory. Právě kancelářské plochy o výměře 17 tisíc metrů čtverečních, respektive jejich největší podíl, patří společnosti N Tower ze skupiny Natland, která je tak největším spoluvlastníkem všech ploch. A nájemci má stoprocentně obsazeno.

Budova je vybavena třicetimetrovými hloubkovými energetickými pilotami, které díky tepelným čerpadlům v zimě jímají teplo a v létě ochlazují. Celou jižní fasádu výtahové šachty, která má plochu 700 metrů čtverečních, pokrývají fotovoltaické panely, které dodávají elektrickou energii do společných prostor budovy. Udržení a podpoření směru k energetické úspornosti a „zelené“ budoucnosti je v plánu i nadále. Pokračují další modernizační kroky a postupujeme například i v projektu zelené střechy nad 4. podlažím a postupně aktivujeme další investiční plány v řádech milionů korun pro další rozvoj budovy.

Také to láká nové nájemníky nebo stávající rozšiřují své plochy o další prostory, na přelomu roku 2023 a 2024 došlo například k dohodě se společností K2, která se rozšířila do dalšího patra.





#dyna  
mika

# červen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10  
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Na otázky, co je rozhodující pro to, kam investovat a zda porazí „něco“ inflaci, odpovídal David Manych v deníku E15.



Prvního ze dvou turnajů Banka roku na golfu by Natland, který se konal na zbraslavském hřišti Prague City Golf, se účastnilo 16 týmů složených z více než padesátky bankéřů a pojišťováků napříč českým finančním trhem.

Jana Sečkářová se umístila mezi vlivnými ženami v anketě pořádané magazínem Forbes.

**Forbes**

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



Další ze série teambuildingů #OneTeamOneDream se konal tentokrát na řece Otavě. Jako vždy jsme si vyzkoušeli, zda vše, co máme jako Natland vepsané v DNA, umíme využít i v trochu jiné praxi než té klasicky byznysové.

Jana Sečkářová se účastnila mezinárodní oborové konference The Counselors of Real Estate® (CRE), kde se diskutovalo o světových trendech v oblasti real estate, co trh čeká v budoucnu, jaké jsou nejnovější poznatky oboru a jaké know-how přináší zahraniční experti.





# Desetileté výročí ve znamení AI



Byl to rok ve znamení umělé inteligence. Zpřístupnění revolučního jazykového modelu ChatGPT 3 na závěr roku 2022 způsobilo akceleraci závodů na poli generativní umělé inteligence, a také raketový vzestup zájmu veřejnosti. Řada velkých změn pro Gauss Algorithmic i celý AI sektor, a to především pro podniková řešení s ohledem na možnosti, které umělá inteligence nabízí. I díky aktivitám největších technologických hráčů jako Google, Microsoft, Amazon, Meta nebo NVIDIA postupně začala mizet nálepka umělé inteligence jako technologie „vzdálené budoucnosti“ a stala se z ní „technologie dneška“. To bylo pro Gauss Algorithmic, který oslavil v srpnu 2023 už 10. výročí od svého založení, skvělou příležitostí, jak udržitelně růst a zároveň zvýšit svůj tržní podíl i na dosud velmi konzervativním domácím trhu. Málokdo jiný v Česku totiž zákazníkům dokáže nabízet desetiletou tradici a zároveň velkou řadu úspěšně

realizovaných projektů z dvanácti různých průmyslových odvětví od San Francisca až po Singapur.

Příležitosti na domácím trhu přibývají a Gauss Algorithmic začal pronikat do některých nových oblastí. V Česku dominovalo zavádění AI do procesů a produktů technologických i výrobních firem, zatímco v zahraničí začalo nově rezonovat téma obohacování SaaS produktů o AI funkce, a to zejména u amerických startupů.

V praxi to také znamenalo zvýšení průměrné hodnoty nové zakázky o téměř 120 procent a srovnání poměru zakázek pro zahraniční a domácí klienty ze 7 ku 3 na 1 ku 1. V návaznosti na velkou poptávku začala společnost také nově poskytovat konzultační balíčky „AI Strategy & Design Sprint“, ve kterých zhodnotila svou dekádu zkušeností ze zakázkových projektů umělé inteligence pro firmy různých velikostí, odborností i kultur.

Velký rozvoj zaznamenal jeden ze spin off projektů - Kapnetix. Jde v podstatě o vlastní produkt s vizí globálního úspěchu. Při propojení filmařů a herních vývojářů s GA vyrostl právě produkt Kapnetix, který může ušetřit i desítky hodin práce vývojářům z oblasti tzv. motion capture. Z produktu vyrostla stejnojmenná firma, v jejímž čele stojí také Johny Darkwah.

Gauss Algorithmic se také začal aktivně angažovat v profesních a obchodních organizacích jako jsou klaster CEDEG (Central European Digital and Enviro Grouping), Česká asociace umělé inteligence nebo Česko-německá obchodní a průmyslová komora. Ve spolupráci s poslední jmenovanou organizací vznikl také webinář „Praktický průvodce zaváděním AI do firem“, který se stal do té doby nejúspěšnějším webinářem komory jako vůbec největší exportně zaměřené profesní organizace v Česku, sdružující více než 670 členských firem.



## Miliardová aktiva ve fondech z portfolia

Investiční skupina Natland investuje kapitál především do středně velkých firem, primárně v rámci České a Slovenské republiky. Majetek spravuje vlastní, svých akcionářů a také kvalifikovaných investorů, a to prostřednictvím specializovaných investičních fondů. V portfoliu má v současné době fondy kvalifikovaných investorů Natland nemovitostní podfond, ECFS Credit Fund.

Investiční fond Natland nemovitostní podfond působí na trhu fondů kvalifikovaných investorů již od roku 2011 a je součástí nově vzniklé fondové struktury v podobě Natland investiční fond SICAV, Natland nemovitostní podfond, kam přešla veškerá podkladová aktiva původního Natland rezidenčního investičního fondu. Zastřešující investiční fond by měl výhledově spravovat i další podfondy rozdělené dle segmentů zájmů skupiny Natland.

Investičním cílem nemovitostního podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři. Objem majetku fondu ke konci roku 2023 dosáhl téměř 1,1 miliardy korun, minimální garantovaný výnos PIA – Prioritních investičních akcií je na 6 procentech p. a.. Výnosnost PIA se tak pohybuje mezi v rozmezí 6 až 6,6 % p. a..

Třetím rokem pak působí na trhu kreditní fond ECFS Credit Fund, 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. Objem majetku fondu ke konci roku 2023 přesáhl půl miliardy korun.

Maximální výnosnost fondu ECFS Credit Fund SICAV je stanovena na 8,4 % p. a. u PIAR – Prioritní růstové investiční akcie, a maximální výnosnost u PRIA – Prémiových investičních na 8,8 % p. a.. Otevřena byla také nová třída dividendových investičních akcií VIAD s plánovanou roční výplatou dividendy až do výše 50 % zhodnocení fondového kapitálu.

Oba fondy jsou spravovány investiční společností AVANT a depozitáři fondu jsou Česká spořitelna, respektive společnost CYRRUS.



# #transformace

## červenec

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Firma ze skupiny Natland se stala novým majitelem pohledávek J&T Banky za společnostmi skupiny Arca v ČR a SR a stala se tak věřitelem Arca Capital Slovakia i Arca Investments. Z pozice hlavního věřitele se zasadila o řešení firem v energetickém segmentu v režimu krizového řízení

  
Arca Capital

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31





## Složitý a problémový případ k řešení

Společnost ze skupiny Natland vstoupila v roce 2023 do sledovaného a problematického případu kolem skupiny Arca v Česku i na Slovensku. V létě se stala novým majitelem pohledávek J&T Banky a dalších společností ze skupiny J&T za společnostmi skupiny Arca v ČR a SR. Vyhrála totiž výběrové řízení J&T Banky, která se rozhodla, že balík svých pohledávek za společnostmi z Arca Capital Slovakia a Arca Investments prodá. Výběrových řízení bank se přitom účastní Natland pravidelně.

Každopádně se skupina stala následně největším věřitelem společností Arca Capital Slovakia i druhým největším věřitelem Arca Investments, což znamenalo, že jako zajištěný věřitel zaujala klíčovou pozici v celém procesu řešení zadlužení těchto aktiv. Cílem bylo maximalizovat hodnotu odkoupených pohledávek, návratnost a uspokojení pro všechny, a skupina byla připravena podpořit stabilizaci, konstruktivně komunikovat s dlužníkem a partnery, aktivně

řešit dluhovou službu a případně podpořit zachování going concern energetických společností.

Postupně firma ze skupiny začala jako věřitel legitimně uplatňovat nárok na vrácení prostředků v souladu s příslušnou smluvní dokumentací a právními předpisy. Nad rámec svých smluvních závazků a povinností zorganizovala tendr.

K aktivům jsme přistupovali obezřetně a s odbornou péčí, jelikož jsme si uvědomovali jejich důležitou roli v regionech SR. Všechny další kroky následovaly v souladu s pravidly, prodány byly dvě slovenské teplárny a prostřednictvím obchodníka s cennými papíry také akciové podíly v plynárnách v Nitře a Handlové.

Dále jsme podporovali stabilizační proces všech firem a zachování jejich fungování tak, aby byly plně obslouženi všichni zákazníci a odběratelé tepla ve všech dotčených městech.

## S datovou analýzou na nákup nemovitostí

Podnikatel Stanislav Gálik spolu s investiční skupinou Natland rozjeli společný byznys s názvem Pretty Good Company, jejíž aktivitou jsou realitní investice na základě využívání velkých dat a algoritmů.

Nástroj na datovou analýzu firmě PGC dodala technologická společnost Gauss Algorithmic. Je jednou z venture investic Natlandu a došlo tak k optimálnímu využití know-how a synergií v rámci celé skupiny. Gauss se specializuje na dodávky IT řešení pro zpracování dat, a i když podobná řešení na sběr a analýzu big data již na trhu existují dlouho, pro potřeby a představy byznysmena Gálíka nebyla dostatečně sofistikovaná.

Algoritmus Gauss totiž vyhodnocuje přes sto parametrů, což žádný z existujících systémů nenabízí, stejně tak jako přesnost a komplexnost, kterou zase požadovala a potřebovala Pretty Good Company. Jde například o tržní cenu, likviditu, tedy jak rychle se daný byt běžně prodává, stav nemovitosti, lokalitu, dispozice a celou řadu dalších proměnných. Následně doporučuje nemovitost ke koupi, prodeji, k pronájmu nebo například i k rekonstrukci.

Od léta roku 2023 pak společná firma nakoupila a prodala vyšší desítky bytů, už v roce 2023 se firmě podařilo vydělat první jednotky milionů. Do tří let jsou pak cílem zisky v desítkách milionů a vyšší stovky transakcí ročně.





# #výsledek

## srpen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Developerský projekt Lysolajský dvůr může odstartovat. Ve výběrovém řízení byl vybrán generální zhotovitel projektu

Fond kvalifikovaných investorů ECFS Credit Fund SICAV začal investorům nabízet novou dividendovou třídu investičních akcií pod názvem VIAD, která poskytne výplatu dividendy až do výše 50 % ročního zhodnocení fondového kapitálu



Nejen v rozhovoru pro Roklen24.cz Tomáš Raška popisuje principy fungování dluhopisového trhu, co je důležité sledovat, pokud se rozhodne člověk do dluhopisů investovat, i to co trh poškozuje

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31



CleverMaps a Moře půdy, které digitalizují územní plány v Česku, nastartovaly novou službu pro investory do nemovitostí postavenou právě na této digitalizaci. Tento projekt má za cíl zjednodušit a zefektivnit v České republice procesy spojené s analýzou a hodnocením ploch pro výstavbu

<https://feedit.cz/2023/11/22/clevermaps-a-more-pudy-digitalizuji-uzemni-plany-ceske-republiky/>



# Stabilní růst na všech úrovních

Součástí portfolia skupiny je kreditní fond ECFS Credit Fund SICAV, jehož je Natland pasivním akcionářem. Fond je obhospodařován nezávislou investiční společností a podíl Natlandu postupně klesá. V držení fondu je pak společnost EC Financial Services, jež je jedním z prvních licencovaných poskytovatelů spotřebitelských úvěrů, podléhající kontrole České národní banky.

Makroekonomická situace, kterou v roce 2022 významně ovlivňovala zvýšená cenová hladina a následné zvýšení úrokových sazeb, jež se drží na vyšších úrovních dodnes, se v roce 2023 postupně uklidňovala. I přesto obě tyto skutečnosti měly negativní dopady na náklady společnosti EC Financial Services především v podobě zvýšených nákladů na energie, pohonné hmoty a další. Na druhou stranu po celé období roku 2023 společnost registrovala výrazně zvýšenou poptávku po úvěrech, které poskytuje.

Cíle, které si společnost ECFS stanovila pro rok 2023, a to zvýšit ziskovost na úroveň předchozích let a omezit co možná nejvíce negativní vlivy související s makroekonomickou situací v Česku, se naplnit podařilo. Společnost dosáhla historicky nejvyšších objemů a počtu poskytnutých úvěrů, když poskytla úvěry přesahující hodnotu 573,9 milionů, a potřetí za sebou ve své historii překonala hodnotu 500 milionů korun. Hospodářský výsledek společnosti po zdanění dosáhl hodnoty téměř 52 milionů. Koncem roku 2023 společnost obhospodařovala portfolio čítající 42,9 tisíc vlastních smluv, což je v meziročním srovnání 3% nárůst.

Společnost také odstartovala práce na novém online produktu, který má být revolučním krokem a umožní poskytovat více služeb klientům. I v této souvislosti docházelo a dále dochází k posílení IT struktury firmy, což umožňuje efektivněji a rychleji reagovat na tržní změny a požadavky zákazníků.



## Moderní bydlení u Šárky

Bydlení a respekt. Dvě slova, která spolu možná zdánlivě nemusejí souviset, opak je ale pravdou. Mottem nové rezidenční výstavby Lysolajský dvůr, která vyrůstá na západním okraji hlavního města, je právě respekt k přírodě, okolí, rodině, klidu a dalším aspektům spokojeného života.

Projekt Lysolajský dvůr vrací duši obci Lysolaje a oživuje původní potok, který byl před lety nekompromisně zatrubněn pod zem a zaasfaltován. Oživuje chátrající a zdevastované místo uprostřed městské části.

V Lysolajích tak vyrůstá menší množství útulných bytů, nový park s relaxační zónou, a navíc se na povrch vrátí ikonický potok, který kdysi Lysolaje měly. Nový domov pro ty, kdo milují přírodu, klid a soukromí, přitom se však nechťejí vzdalovat hlavnímu městu.

Už v březnu 2023 jsme dokončili zemní práce, následující měsíce probíhalo výběrové řízení na generálního zhotovitele druhé etapy projektu, tedy bytového domu, komunikace a vnitrobloku. V červenci pak proběhla úspěšná kolaudace přeložené části potoka. Když pak vybraný generální zhotovitel stavby – IMOS – převzal staveniště, zahájil práce na hlubinných základech. Oficiálně jsme zahájili prodej projektu Lysolajský dvůr a očekáváme, že do srpna 2024 bude dokončena hrubá stavba.



#fle  
xib  
ilita

# září

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10  
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Dělat radost nám dělá radost.  
Skupina Natland se stala  
hrdým partnerem České  
filharmonie a jejích edukačních  
programů pro mladé naděje

Česká filharmonie

Skupina Natland  
se stala členem  
Teplárenského  
sdružení ČR

Druhý ze série turnaje Banka roku na golfu  
by Natland se tentokrát konal na vinořském



hřišti Prague  
City Golf.  
Celkovým  
vítězem letošní  
tour se stal  
tým České  
spořitelny

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



Tomáš Raška v rozhovoru  
pro deník E15 komentoval  
situaci v tuzemském  
hospodářství a dopady  
krize na české podniky



Započala výstavba  
projektu Lysolajský dvůr  
a zároveň byl projekt  
nominován v soutěži  
Realitní projekt roku

Skupina Creditas  
podepsala dohodu o koupi  
většinového podílu v Ney,  
spořitelním družstvu.  
Nejsilnější členský podíl  
v něm přitom vlastnila  
společnost CPCFS  
z portfolia Natlandu



# Radost pro radost

Společenská odpovědnost je od počátku fungování skupiny Natland součástí firemní kultury. Pomoc a péče o potřebné, podpora společensky prospěšných aktivit či zajímavých projektů se ve skupině vždy setkaly s porozuměním. Část finančních prostředků tak vracíme společnosti, kde žijeme a podnikáme.

Příležitosti, které jsme na začátku naší cesty dostali my – jako kvalitní vzdělávání nebo jasné podnikatelské prostředí – by měly mít šanci využít i další generace. Jen tak můžeme dodávat odvahu, aby se 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 do změn, které prospívají veřejnému prostoru a našemu okolí. A to třeba i prostřednictvím našich majetkových účastí. 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.

## Česká filharmonie

Investiční skupina Natland se v roce 2023 stala partnerem České filharmonie a jejích edukačních programů pro mladé naděje. Posláním České filharmonie je už 127 let rozvíjet bohatou tradici české hudby. Vzdělává, kultivuje, motivuje prostřednictvím hudby všechny od malých dětí až po profesionální hudebníky. Hudba z jejich nástrojů osloví ročně přes 40 milionů posluchačů. Jde o poznání a vnímání radosti z hudby, podporu i motivaci nových mladých talentů, výuku i rozvoj dovedností, propojování nadaných studentů ze základních uměleckých škol s profesionálními hudebníky, kultivaci a podporu bohaté tradice české hudby včetně fantastické reprezentace v cizině.

Česká filharmonie

## V minulých letech 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. Smyslem je, aby dětem ve škole nechyběla radost, rodičům porozumění, učitelům motivace, ředitelům leadership či zřizovatelům kompetence.

### Konto Bariéry

V rámci spolupráce s oceněním Banka roku jsme podpořili aktivity nejdéle trvající veřejné sbírky v České republice, která každý den pomáhá lidem s handicapem a organizací, které o ně pečují.

### Doma je doma, aneb adoptuj si babičku

Projekt Charity Praha 7 nazvaný „Doma je doma, aneb adoptuj si babičku“, který nastartoval nadační fond Agora 7 aktivně podporuje různorodé činnosti a místní organizace v sedmé městské části Prahy a snaží se především o zajištění kvalitního života v seniorském věku.

### Kryštof Krýzl

Hlídacípes.org

Liberální institut

Rosa

HlídacíPes.org



Charity Golf Cup

Film The Sailor

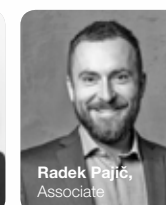
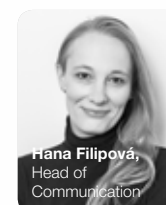
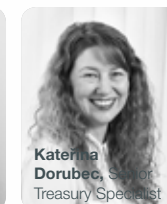
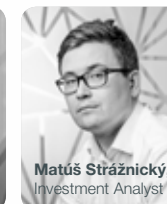
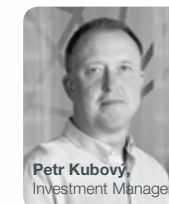
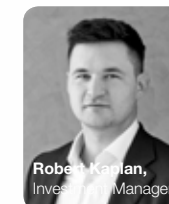
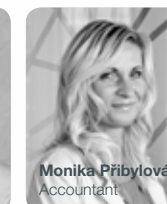
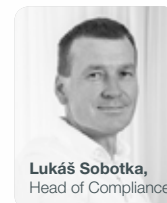
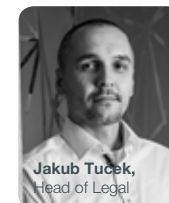
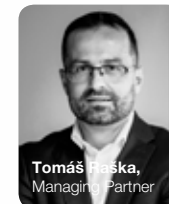
Člověk v tísni

Teribear Run

Základní školy a florbalová asociace

# Tým – základ každého byznysu

V Natlandu stavíme na třech pilířích: odbornosti, přidané hodnotě a týmu. Investice jsou „people's business“ a lidé jsou tím nejcennějším aktivem, které „spravujeme“. Úspěch společnosti či každého podnikání závisí na úspěchu každého z kolegů, jednotlivce z týmu. Jsme týmem aktivních, motivovaných a vzájemně se doplňujících profesionálů, kteří chtějí posouvat věci kupředu. Stavíme na svých odborných znalostech a kompetenci, zároveň dokážeme svým entuziasmem strhnout k výkonu ostatní. Důvěra klientů v naše znalosti a zkušenosti nás za dvacet let fungování přesvědčila o tom, že víme, co firmy potřebují. Náš osobní přístup a aktivní účast při rozvoji všech projektů, víra ve vlastní nápady a postupy mají prokazatelné výsledky.





# říjen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Vstoupili jsme na evropský trh litigací. Rozhodli jsme se hájit zájmy zhruba 160 tisíc majitelů kamionů z celé Evropy prostřednictvím vstupu do německé společnosti Financialright Claims GmBH, jež se dosud případem zabývala



Společnost Prague City Golf dokončila a otevřela své nové zázemí nejen golfového areálu, klubovny a restaurace Soul.ad na pomezí Zbraslavi a Lipenců

David Manych v týdeníku Euro popisoval, jak se v současné době daří investicím a proč jsou investoři iniciátory změn, jak je umožňují a vytvářejí prostor i aktivitu k dalšímu rozvoji a proměnám trhu nebo daného segmentu

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31



Partnerka skupiny Jana Sečkářová diskutovala v podcastu Women in Finance

Porota ocenění Český Goodwill, takzvaných firemních oscarů, ocenila Zvláštní cenou pana Zdeňka Rintha, předsedu představenstva společnosti KARA Trutnov, za jeho velký podnikatelský návrat, když firmě, kterou již před lety prodal, hrozil krach

**KARA®**

#vý  
sled  
dek



# Vstoupili jsme na evropský trh litigací

Financování obchodních sporů patří spolu s dalšími finančními službami k třetímu pilíři byznysu skupiny Natland, který poskytuje prostřednictvím FFTP, Fondu finančního trhu a pohledávek. Ten v uplynulém roce vstoupil s naším zkušeným týmem na evropský trh litigací, když začal hájit zájmy zhruba 160 tisíc majitelů kamionů z celé Evropy.

Během uplynulého roku oslovili skupinu Natland globální strategií hráči s tím, že hledají partnery pro nejručnější projekty v Evropě v různých oborech. Globální strategové se dostávají v rámci sledování akvizičních cílů i k firmám, které mohou mít nějakou „vadu na kráse“, například soudní spor. „Typický investor toto řešit nechce a tak osloví nás. Ale ne proto, abychom obchodovali s pohledávkami, ale jako přímého řešitele problému. Abychom odřídili formální proces nebo provedli nějakou konsolidaci, či řešili litigaci problémů. To je přesně pozice, která nám vyhovuje. Hájení zájmu poškozených. V tomto konkrétním případě byl navíc kartel zjištěný, šlo tedy o nároky poškozených, případně o jednání o narovnání,“ uvedl Tomáš Raška v rozhovoru pro HN, jak se skupina dostala k danému případu.

Jde o příběh, kdy majitelé nákladních vozů od roku 1997 až do roku 2016 nakupovali kamiony od předních evropských výrobců jako Daimler, MAN, Volvo/Renault, DAF, Iveco či Scania. Výrobci ovšem v daných letech



uzavírali kartelové dohody o plošném navyšování cen svých produktů prodáváných v Evropě a jejich pochybení potvrdila i Evropská komise. Poškození do současnosti své nároky v celkové výši cca 1,4 miliardy euro (35 miliard korun) uplatňují u evropských soudů.

FFTP se rozhodl být připraven

poskytnout litigační financování, neboli financování soudních sporů, při uplatňování nároků majitelů, odběratelů kamionů poškozených kartelovým jednáním výrobců. Natland vstoupil do německé společnosti Financialright Claims GmbH (FRC), která se dosud ve spolupráci s advokátní kanceláří Hausfeld daným případem zabývala. Spojení zkušeností a dosavadních výsledků v případě ze strany FRC má poškozeným pomoci získat náhradu škody. Ukončení případu se předpokládá v časovém horizontu mezi dvěma a pěti lety.

FFTP poskytuje služby litigačního financování již několik let, má zkušenosti i know-how s podobnými případy. Zaměření fondu jsou portfolia pohledávek, individuální pohledávky a jejich správa a management.

# Projekt pro aktivní milovníky přírody

Unikátní bydlení vzniklo v pražské části Lipence. Nejen pro vášnivé milovníky golfu, ale i pro ty, kdo chtějí své peníze bezpečně uložit do nemovitosti, vznikl projekt Prague City Golf Apartments, ve kterém k prodeji zbývá pár posledních bytů.

Apartmánový komplex se sousedící golfovou recepcí, klubovnou a restaurací se nachází v blízkosti cyklostezek podél řeky Berounky a plánovaných dalších sportovišť či prostor pro trávení volného času pro celé rodiny. Projekt

kombinuje aktivní život poblíž golfu, přesto v domáckém prostředí s dokonalým soukromím, které je obklopené zelení.

Téměř všechny jednotky jsou již obydleny svými majiteli, kteří z obýváku mohou vykročit takřka rovnou na green, výhledy do krajiny i na první jamku se rozhodně neokoukají. Poblíž je veškerá občanská vybavenost a pokud chtějí obyvatelé vyrazit do města, na Smíchovské nádraží to mají autem zhruba patnáct minut. Lokalita je ale dostupná i prostřednictvím MHD.





#ad  
aptabil  
ita

# listopad

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Tomáš Raška jako jeden z řečníků konference #MoneyMaker pořádané CzechCrunch vysvětloval, jak

vidí různí investoři trh a cenu peněz, jak si vede ekonomika z pohledu investorů samotných či fondů, zda je v současné době dostatek příležitostí pro investování a mnoho dalšího

<https://cc.cz/kdyz-dospiva-mluvi-o-masaryccekotvalova-o-luxusu-a-cupr-o-investovani-je-tu-konference-money-maker/>



Na 22. ročníku konference Real Estate Market Autumn by remspace vysvětloval

Karel Týc jak skupina přistupuje k investicím do nemovitostí a jaký je pohled investora i developera na vývoj trhu

Partner skupiny Natland David Maných předal v Obecním domě ocenění Korporátní banka roku a Privátní banka roku. Vítězi kategorií, nad nimiž měl Natland záštitu, se staly Komerční banka, resp. Česká spořitelna



Clever Maps uzavřela strategické partnerství s TomTom

Aktuální ekonomická témata jako jsou rozpočtová odpovědnost státu, daně či reforma veřejných financí spolu s experty Mojmírem Hamplm či Janou Matesovou probral v panelu odborné konference při Bance roku hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30



# Nemovitostní portfolio skupiny Natland

Aktivity v oblasti real estate a investice do nemovitostí jsou součástí investiční skupiny Natland již více než deset let. Investujeme prostřednictvím Natland investiční fond SICAV, a. s. a jeho podfondu Natland nemovitostní.

Objem aktiv v nemovitostním podfondu přesahuje 1,1 miliardy korun. Od založení fondu již bylo vybudováno více než tisíc bytů.

Rok 2023 byl na realitním trhu ve znamení několika změn souvisejících s vyššími úrokovými sazbami a propadem objemu hypoték, celkové ochlazení nemovitostního trhu znamenalo jeho horší kondici. Ve skupině Natland, jejíž development je realizován pod značkou Natland Real Estate, se tak pokračovalo a úspěšně postupovalo v přípravných fázích několika projektů a doprodávaly se poslední volné byty z portfolia. Aktuální pipeline projektů v přípravě a realizace dosahuje úrovně 3 až 4 miliard korun.

V roce 2023 jsme tak pracovali na projektech, které souhrnně nabídnou více než 660 bytových jednotek a několik tisíc metrů čtverečních komerčních ploch. Zároveň je pozornost upřena na výnosové nemovitosti, které jsou stabilní a predikovatelnou součástí portfolia skupiny – jde především o komerční prostory v nejvyšší budově v Česku AZ Tower či areály v Mladé Boleslavi – Laurinova a Dukelská.

K aktivním projektům nyní řadíme Lysolajský dvůr, PCG Apartments a Bubeneč Gardens.





# #flex ibilita

## prosinec

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Tomáš Raška byl jedním ze spikrů konference Klíčové faktory úspěchu, kterou pořádá panevropská

společnost Comenius. V ten den byla rovněž na slavnostním galavečeru předána ocenění Českých 100 Nejlepších, skupina Natland si opět polepšila ve svém umístění



Developerský projekt Lysolajský dvůr začal vyrůstat na západním okraji hlavního města



CleverFarm rozšířila svůj zásah v rámci chytrého hospodaření

s vodou, na konci roku již šest ligových fotbalových klubů využívalo optimalizované zavlažování trávníků, zlepšení péče a udržitelnosti provozu

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

21 22 23 24 25 26 27 28 29 30

31

Mezinárodní rozhodčí tribunál v Ženevě potvrdil, že ČR porušila mezinárodní dohody o ochraně a podpoře investic. ČR má tak povinnost uhradit společnostíem G.I.H.G., Radiance Energy Holding a Natland Investment Group škodu v celkové výši 536 milionů korun, a to včetně nákladů spojených s právním zastoupením a řízením



# Ekonomika roku 2023

pohledem Petra Bartoně, hlavního ekonoma investiční skupiny Natland

Indiáni by rok 2023 nazvali Rokem velkého úroku. Úroková sazba byla celý rok nejvyšší v 21. století a reálně se postupem roku ještě zvyšovala. To zásadním způsobem ovlivnilo nejen investiční rozhodování každého investora, ale i celou českou ekonomiku.



## Sektor investic

Úroková míra, ten nejzákladnější ukazatel nákladů každého investora, se po celý rok držela na výšinách, které málokterý investor pamatuje. Drtivá většina bankovních úvěrů se odvíjí od sazby PRIBOR na mezibankovním trhu, ke kterému banka vždy připočítá jeho konkrétní prémii za riziko. PRIBOR je

zase primárně ovlivňován repo sazbou centrální banky. Tu ČNB zvýšila na 7 % v létě 2022 a po celý rok 2023 ji tam držela. Až pouhých osm dní před koncem roku ji snížila o jeden stupínek na 6,75 %. Jistě, v druhé polovině 90. let byla chvíli sazba i dvouciferná, ale to bylo za mnohem vyšší inflace.

Co ovlivňuje ekonomiku (a investora) nejvíce je vždy sazba reálná, tedy po odečtení inflace. A problém drahých peněz v roce 2023 byl umocněn tím, že od února již každý měsíc ceny v ekonomice rostly standardním tempem, v průměru okolo 2–3 % ročně. V celé čtvrtině měsíců roku dokonce ceny klesly! To znamená, že reálně začínala

cena peněz na 4–5 procentech ještě předtím, než bylo připočteno riziko. A to je pro investora 21. století situace nebývalá.

Takovou situaci byli bití zejména investoři plně odkázaní na externí financování. O to víc se ukázala důležitost mít volný kapitál, který investorovi umožní jednat rychle a agilně – i když vysoké úrokové sazby samozřejmě také zvyšují náklady příležitosti vlastního kapitálu.

Po prvním čtvrtletí roku, kdy koruna spíše ještě posilovala, následně ve zbylých třech čtvrtletích oslabovala. Od svého dubnového vrcholu koruna do Silvestra ztratila 6 % své hodnoty vůči euru. To mohlo negativně postihnout ty investory, kteří si kapitál půjčili v euru ve snaze vyhnout se vysokým úrokům v domácí měně. Při stejné vlastní rizikové příirážce mohli ušetřit na samotné ceně peněz zhruba 3 % úrokového rozdílu mezi korunou a eurem. Nicméně jen tím zdražením eura v korunách ze poslední tři čtvrtiny roku ztratili na korunovém nákladu splátek dvakrát víc než ušetřili na úrokové sazbě. Kéž byli aspoň proti kurzovému riziku zajištění opcemi, ale jejich náklad nebyl triviální vzhledem k tomu, jak bylo oslabování koruny očekávané. 23,23 korun, jako v dubnu 2023, ještě euro nikdy nestálo.

## Sektor stavebnictví

Úrok je také cenou času. A tak se v Roce velkého úroku jednak přestalo stavět (protože stavění je časově nejnáročnější formou produkce v národním hospodářství), a jednak se přestalo i kupovat (protože byly drahé hypotéky).

Počet zahájených bytů se propadl do meziročního mínusu už v předvečer roku 2023, stále dál klesal až na meziroční propad o –20 % v květnu 2023. A téměř polovinu z toho deficitu tvořil propad v zahájení pražských bytů. Do konce roku se manko stačilo jenom snížit na –16 %. Ne všem stavebníkům se při vysoké úrokové míře vyplatilo zahajovat projekty.

Počet dokončených bytů v první polovině roku stoupal až na +14 % proti předchozímu roku. To byly projekty, které ještě byly často zahájeny za nižších úrokových sazeb. Ale v druhé polovině roku už se nárůst začal rapidně snižovat a už v říjnu se dokončené byty propadly do mínusu. Tím se významně snížil přísun nových bytů na trh. To by za normálních okolností znamenalo růst cen – kdyby bylo, kdo by je kupoval. Když byly ale i hypoteční sazby v roce 2023 na historické výši, tak poptávka zamrzla ještě více a růst jejich cen se zastavil.

Ještě v roce 2022 dosahovaly nabídkové ceny bytů i 30% ročního růstu. Ten se však ke konci roku začal snižovat. V prvním kvartále roku 2023 ještě nabídkové ceny pražských bytů rostly 10% tempem, ale rok končily již na téměř 4% propadu. Realizované ceny nových bytů pak byly v meziročním propadu po celý rok.

Podle ekonomických zákonů to však bylo ticho před cenovou bouří. Už na konci roku 2023 začaly úrokové sazby klesat, a v poklesu pokračují i letos (2024). Zlevňující hypotéky rychle zvyšují poptávku, a k normální poptávce se přidává ještě ta „odložená“ kvůli vysokým sazbám. Ta se však setká s o to více zmenšenou nabídkou nových bytů, když se v roce 2023 tolik přestalo stavět, a pokles zahájených bytů pokračoval v roce 2024 až do uzávěrky této výroční zprávy. A tak ti, co v letech 2024 a zejména 2025 a dále, budou schopni uvést nové byty na trh, zejména v Praze a Středočeském kraji, by je měli prodat za opět rostoucí ceny.

## Sektor energie

V energetickém sektoru dále platilo pravidlo, že ceny elektřiny určuje evropská cena plynu. Tzv. závěrnou elektrárnou dále zůstává elektrárna plynová. Za prvních

5 měsíců roku 2023 dokázala cena plynu klesnout ze 70 eur/MWh na 24, tedy v podstatě na třetinu. Navzdory krátkému vzrůstu k 50 eurům se i nadále držela na úrovních, které byly reálně podobné době předcovidové. Na hony vzdálené cenám krizového roku 2022. Pro celý sektor to však bylo z bláta do louže. Rok 2023 totiž zaznamenal historicky nejvyšší ceny emisních povolenek. Maxima bylo dosaženo v březnu na 105 eurech, a až na poslední týdny roku se cena držela nad 80 eur.

A ceny povolenek prodávají v Evropě zejména českou energetiku. Ta stále produkuje 40 % energie z uhlí, a tam dokáže cena povolenky tvořit i 80 % výrobní ceny. Takže sektor jako celek nezažil nějaké zásadní zlepšení. Namísto obřích cen plynu musel platit obří ceny povolenek. Tento celkový obrázek však skrývá jeden důležitý detail. Těm, co před rokem 2023 zainvestovali do přechodu od uhlí na plyn, těm tato proměna z drahého plynu na drahé povolenky ukázala správnost jejich investičního rozhodnutí. (Plyn potřebuje zhruba jen třetinu povolenek co uhlí.)

## Sektor finančních služeb

Rok velkého úroku nutně musel dopadnout i na cenu financování spotřebitelských úvěrů. I tady se však ukázala výhoda nebankovních poskytovatelů. Zatímco ceny půjček od bankovních domů musely být striktněji vázány celkovou strukturou úrokových sazeb, výhoda nebankovních půjček spočívá v bližší péči o klienta, jeho finanční gramotnosti a schopnosti splácet. Tím pádem zejména nebankovní sektor hrál v roce 2023 důležitou záchranou sociální roli. Drahé peníze by ohrozily zejména sociálně slabší občany, vystavili je riziku platební neschopnosti, čímž by se dále podlomil křehký stav celkového hospodářského růstu.

Ten byl v jednotlivých kvartálech roku buď těsně nad nulou nebo těsně pod. Úhrnem za celý rok 2023 se české hospodářství smrsklo o –0,2 %. Když pomineme výjimečný lockdownový rok 2020, byl to první hospodářský pokles od roku 2012.

Když neroste celé hospodářství, je těžké i pro investora do něj investujícího zaznamenat růst. Čest těm, kteří přesto v takové ekonomice růst dokázali.



**výsledky**



# Pohledem Davida Manycha,

managing partnera skupiny odpovědného za finance

V tomto století byly jen čtyři roky, ve kterých se česká ekonomika smršknula. Dvakrát za finanční bouře (2009 a 2012), za covidu 2020, a naposledy nyní, respektive v roce 2023. Zároveň byl také v tomto roce nejdražší kapitál. Na 7% úroveň se sazba ČNB (od které se nepřímo odvíjí i cena financování každého investora) dostala až v polovině roku 2022, ale pak trvala po celý rok 2023 až do posledního týdne. Při předešlých třech ekonomických krizích byly úrokové sazby buď poloviční, nebo rovnou de facto nulové. Celkově tedy nejtěžší podmínky pro českého investora, jenž neinvestuje do akcií na zahraničních burzách nebo zlata, nýbrž používá takto drahý kapitál do skutečných investic ve zmenšující se ekonomice. Vzhledem k tomu, že od tržní úrokové sazby se odvíjí i diskontní sazba, kterou používáme pro valuace našich expozic a majetkových účastí, i zde následně a nepřímo se zvýšením tržní úrokové sazby dochází a došlo ke snížení valuačních, tržně ocenitelných hodnot.

Investiční skupina Natland vykázala čistý hospodářský výsledek -91 milionů korun, což samozřejmě kontrastuje s pozitivními výsledky minulých let. Je ale potřeba rozumět tomu, co v tomto výsledku je, a hlavně co v něm započítáno není. Není to zpráva o kvalitě našich investic a jejich vývoji v průběhu roku 2023. Je to jednoduše zpráva o tom, jak se dle mezinárodních účetních pravidel tyto dobré nebo jiným způsobem ovlivněné výsledky promítly čistě do účetnictví mateřské skupiny. Jsou zde jak realizované, tak i nerealizované efekty, právě s ohledem na vliv přecenění. Z pohledu likvidity a cash flow jsme za rok 2023 naopak dokázali kumulovat likviditu, dokončili vybrané exity projektů, které se promítly i s posunem do roku 2024.

Vlastní kapitál skupiny v hodnotě 1878 milionů se drží na takřka stejné úrovni jako v předchozím období.

Celková reálná hodnota společností ve skupině dosáhla hodnoty 2 228 milionů. I zde se projeví čistě makroekonomické vlivy na účetní výpočet, o němž budu psát dále.

Všechna ostatní čísla, respektive ukazatele výkonnosti skupiny, pokračovala v růstu. Výnosy skupiny meziročně vzrostly o 34 % a hodnota jejích aktiv činí 3,63 miliardy, což znamená tříprocentní nárůst.

Hodnota společností ve skupině i hodnota jejich aktiv za jediný rok narostly o více než jednu desetinu. Vlastněná aktiva tak nyní dosahují hodnoty 6,4 miliardy korun, při celkovém ročním obratu téměř 3 miliardy.

Zadlužení skupiny činí 48 % (oproti předchozí úrovni 44 %), což je stále konzervativní a příznivá míra, a i zde se odráží krátkodobě zvýšené úrokové sazby roku 2023, které již významně od té doby klesly. Navzdory zvýšeným sazbám se skupina dokázala nevystavit výraznému nárůstu dluhové služby a míra zadlužení je nadále ve velmi příznivých hodnotách, i ve vztahu k výši vlastního kapitálu. Zadluženost Natlandu takto bez potíží přežila těžké období, a skupina tak projevila stabilitu a odolnost vůči nepříznivým makroekonomickým vlivům.

Shrnu-li informace, investicím Natlandu se dařilo i v tom opravdu složitém roce „nerůstu“ či reálném poklesu hospodářského výkonu České republiky, a to s kombinací nejdražších peněz a zároveň se zmenšující se ekonomikou. Dlouhodobě, s naší letitou zkušeností, usilujeme o stabilní a kvalitní vedení investic, které se postupně budou objevovat na trhu v již zlepšujícím se stavu ekonomiky. To se hned projeví také v obnově pozitivních čísel pro mateřskou skupinu, neovlivněným efektem přeceňování. A zejména v období nižších a dál klesajících sazeb dál nabízíme ji našim spoluinvestorům ještě zajímavější zhodnocení.

## JAK POSUZOVAT HOSPODÁŘSKÉ VÝSLEDKY

Investiční skupina Natland v tomto nejtěžším období dosáhla hospodářského výsledku záporného, tak jako růst celé ekonomiky. Ale tady je potřeba vnímat rozdíl v počítání. Zatímco do výsledku celé ekonomiky se počítá skutečně celá ekonomika, podle platných pravidel IFRS se do výsledků investičních skupin našeho typu počítají jen konsolidace přeceněných podílů, které vlastní holding Natland Group, SE coby investiční skupina. Jde tedy o naše majetkové účasti, přeceněné na Fair Value. Tedy celkový hospodářský výsledek odráží primárně změnu hodnoty podílů ve vlastněných firmách. To, na co je běžný čtenář ročních zpráv zvyklý, tedy že hospodářský výsledek odráží hlavně rozdíl mezi tržbami a náklady – to vše je zobrazeno ve výsledkových číslech vždy té vlastní firmy. Ale tyto výsledky se potom automaticky nepřičítají k výsledku investiční skupiny, a to z důvodu, že nekonsolidujeme vlastněné firmy plnou metodou, tj. nesčítáme jejich aktiva, dluhy, tržby, výnosy a náklady. Natland není primárně holding (který drží firmu, aby vyráběl), ale investor (který, drží firmu, aby zvýšil její hodnotu, a potom ji prodal na trhu). Nevyrábí teplo v teplárně, ale drží investici do teplárny.

Natlandu se podařilo dobudovat stabilní fondovou strukturu, která nemůže vstupovat jako součást zde konsolidovaných čísel. I do budoucna se budeme dále zamýšlet, do jaké míry upravit fondovou strukturu způsobem, aby vyhovovala nejen potřebám zakladatelů, ale i investorů – a to napříč naším portfoliem. V této výroční zprávě se tak do výsledků odráží jen přes naše investiční akcie. Jediné entity, které do výsledku konsolidujeme klasickou metodou, na který je čtenář zvyklý z výrobních firem, jsou konsolidace přímých holdingových entit, jako Natland Management, Natland Bonds, Natland Real Estate – tedy servisní, manažerské entity tvořící jeden „ekosystém“. Ne však již investiční fondy. Má-li

například emitent dluhopisu Natland nemovitostní podfond aktiva za miliardu, tato miliarda není konsolidována do výsledků skupiny Natland v této výroční zprávě. Tedy onen záporný hospodářský výsledek nic nevypovídá o výsledku samotných fondů (jímž se mimochodem daří dobře). Pokud tedy čteme v této zprávě o 376 milionech výnosů Natlandu, tak to není důvod k alarmu o malé výnosnosti našich investic. Zde jsou pouze započítány průběžné dividendy, poplatky za management apod. Tržby našich entit (například příbramská teplárna či ECFS mají každá po půl miliardě) jsou započteny v nich a nikoli v konsolidaci v této zprávě. Za celou skupinu jsou tržby o řád vyšší, v roce 2023 dosáhly téměř 3 miliardy. Ale investiční skupina jako taková má hlavní skutečné výnosy z navyšování hodnoty vlastněných entit.

A tím se dostáváme k jádru, proč doba vysokých úroků „uměle“ zhoršuje vykazovaný obrázek o skutečném zdraví investora a jeho investic. Jeho příjem určují, jak jsme řekli, nikoli příjmy jím zainvestovaných firem, ale změna hodnoty těch firem, nebo vytvořený impairment – dočasné nebo trvalé snížení hodnoty firmy. Ta se počítá objektivně na základě modelů s diskontovaným tokem budoucích příjmů, a tento diskontní parametr je právě určován úrokovou sazbou na trhu. Tedy zainvestované firmě se může dařit ještě lépe než kdykoli předtím, a přesto jí ten formální výpočet přisoudí nižší hodnotu. A tím i nižší vykázaný výnos pro investora. A to v situaci, kdy všichni vědí a vidí, že úrokové sazby budou dál klesat a situace se zase normalizovat. Ale zatím musí oceňující modely dostát své metodě – jinak by si každý mohl nezodpovědně počítat cokoli jakkoli.

Další charakteristikou oceňovacích modelů je, že vždy musejí měřit *průměrnou* ochotu budoucího majitele za firmu zaplatit. Natland přitom investuje do poměrně specifických investic, kde je vždy ochota *konkrétních* strategických investorů za firmu z našeho



// portfolia zaplatit vyšší cenu než u *průměrného* investora. Naše více než dvacetiletá historie jasně demonstruje naši schopnost prodat naše investice lépe. Nicméně dle účetních pravidel jsme nuceni promítnout vedle úroků, cen energií, válek v Evropě i na Blízkém Východě, hospodářského útlumu německé ekonomiky a nerostoucího českého hospodářství, i pohled průměrného potenciálního majitele námi vlastněných firem.

Letos, v roce 2024, jsme kupříkladu splatili všech 450 milionů emitovaných dluhopisů, které jsme před pěti lety vydali v nemovitostním fondu u J&T. Refinancování proběhlo ve výši 300 milionů z nové tranše. Druhá emise v září 2024 v objemu také 300 milionů je již spojena s akvizicí a investicí developerského projektu, který jsme ekválně financovali v minulém roce koupí do skupiny Natland. Díky úspěšnosti původní emise se obě tranše rozprodaly během jediného týdne. Investoři vědí, že rozumíme tomu, co děláme, a že za námi stojí stabilní dobré výsledky dlouhodobě. U nemovitostního fondu jsme se navíc už pro rok 2023 dostali na stupnici investičního hodnocení rizika z pohledu KID (Key Investment Data) z úrovně 6/7 na 3/7.

Naše společnosti držené formou Private Equity vykazují dobré výsledky a daří se jim i díky naší investici a našemu řízení. Dál je průběžně připravujeme na vhodný exit. Úspěšně se nám například podařilo prodat strategickému partnerovi v oblasti bankovníctví významnou investici v CPCFS, která byla naším hlavním partnerem pro držbu členských podílů a řízení NEY spořitelního družstva. Proces schvalování u ČNB a exitová fáze probíhala skoro rok, dokončena byla v červenci roku 2024. Také o naše další majetkové účasti je pravidelný zájem, který nám z pohledu strategických partnerů potvrzuje správnost nastaveného směru. Nadále tak našim valuacím věříme. Jen ve výroční zprávě musíme postupovat podle platných mezinárodních standardů finančního výkaznictví IFRS, které mohou podat odlišným způsobem efekt, jak se na aktiva ve skupině díváme my nebo naši investoři, uživatelé či věřitelé.

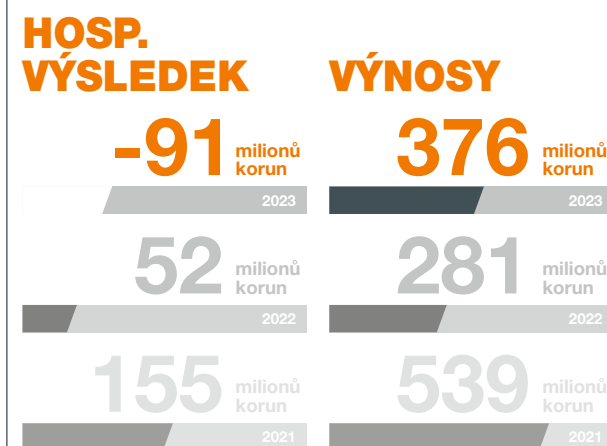




# Výsledky v číslech a grafech

Zatímco ostatní evropské ekonomiky rostly, česká ekonomika se v roce 2023 zmenšila. Ne sice o tolik, jako v pandemickém roce 2020, ale samotné zmenšení bylo šokem pro ekonomiku zvyklou být před covidem mezi nejrychleji rostoucími ekonomikami Evropské unie. Zároveň zažila rok nejdražších peněz ve své historii, s úrokovými sazbami ČNB na vrcholu až do posledních 2 týdnů roku.

V této situaci drahých peněz a smrkávající se ekonomiky bývá právě u investorů nejtěžší dosáhnout výjimečných výsledků v daném roce, pakliže by to nebylo na úkor poklesu u jiných partnerů či odvětví. Náklady při vysokých úrocích se zvyšují nejrychleji, ale ekonomika, která obecně vždy roste především díky úspěchům všech investorů, se zmenšuje. V takovém roce přichází korekce nejen trhu, ale i investic a někdy též přehodnocení návratnosti či očekávání ve výkonnosti, což mělo i krátkodobý dopad na skupinu ve formě hospodářského výsledku -91 milionů. Nadále však podnikáme odpovědně, s odpovídajícím zadlužením a nadále na úrovni portfolia vykazujeme dobré a do budoucna velmi solidní výsledky.



Kvalitu vlastních výsledků investování Natlandu, bez ohledu na krátkodobý vliv úrokové sazby, ukazuje nárůst celkové hodnoty společností ve skupině o 14 % za jediný rok. Celková hodnota společností tak nyní převyšuje 4 miliardy korun. A právě v době vysokých úrokových sazeb je takto zdravý růst více než důležitý pro další vývoj. Vlastní kapitál také zůstává na vysoké úrovni 1,9 miliard korun. Skupina je tak dobře vybavena na následující období proměn nejen evropského energetického sektoru, ale i proměn specificky české ekonomiky navázané ze všech nejsilněji na nyní nejvíce nemocnou evropskou ekonomiku Německa. Akcionáři samozřejmě posilují robustnost finančního stavu skupiny tím, že své dividendy dál zachovávají ve skupině. Vlastní kapitál je odpovídající i z pohledu výhledu rizikovitosti nejen portfolia, ale i individuálních expozic.

Natland úspěšně dokončil transformaci na fondovou strukturu která dále pomůže v efektivním využívání kapitálu. Kapitálové zdroje byly posíleny novou emisí investičních akcií ECFS Credit Fund SICAV. To, že o ně byl zájem i na vrcholu úrokových měř, svědčí o důvěře investorů v budoucnost společnosti s více než dvacetiletou prokázanou historií zhodnocování kapitálu a řízení investičních projektů. Fond FFTP například zhodnotil svá aktiva v roce 2023 o 28 %. Nově nyní pracujeme i na doplnění Komerční banky do rodiny našich financujících bankovních domů.

J&T Bank Natlandu administrovala emisi dluhopisů, které nabízela v rámci svého prodejního portfolia.

Natland mimo jiné aktivity dále konsolidoval své investice do golfových areálů v Praze a rozšířil své zahraniční investiční aktivity. Celková čistá hodnota (tzv. Equity Fair Value) investic skupiny se (navzdory přecenění podle vyšších úrokových sazeb) drží nad 2,2 mld. Kč. Společnosti, ve kterých má skupina Natland významný vliv (*drží majetkový podíl ve výši 20 až 100 %*), vlastní aktiva v celkové hodnotě 6,4 mld. Kč, což je o 13 % více



než v předchozím roce. Obrat těchto společností dosáhl v roce 2023 3 mld. Kč, meziroční nárůst o 36 %.<sup>1</sup>

V souladu s dlouhodobou strategií skupiny (odpovídající i požadavkům auditu nebo regulaci fondů či bank) je oceňovat významné majetkové účasti nezávisle expertem či znalci. Interně vyhodnocujeme v pravidelných intervalech vývoj hodnoty našich majetkových účastí na úrovni reálné hodnoty (Fair Value), kde na základě odsouhlasení s auditorem necháváme zpracovat externí znalecké ocenění nebo ověřujeme vývoj jejich hodnoty interně. Zejména pokud od posledního externího znaleckého ocenění nedošlo u investice k významným změnám, které by ovlivňovaly úroveň její hodnoty. U nových investic je po krátkém čase ověřována jejich hodnota na základě externího nebo interního ocenění opět v podobě odsouhlasené auditorem.

<sup>1</sup> 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 obrat společnosti podle výše majetkového podílu Natlandu. U rozhodujícího vlivu (nad 50 procent) započítáváme plnou hodnotu aktiv, kapitálu a obratu. U holdingových společností jsou započítána aktiva mimo skupinu.





# Struktura portfolia

Dobře diversifikovaný investor má dobře diversifikované portfolio vzhledem ke struktuře ekonomiky, ve které je zainvestován. I když se v roce 2023 snížil ekonomický výkon celé ekonomiky, již ke konci roku a v první části roku 2024 bylo patrné hospodářské oživení. A to zejména v oborech, ve kterých je Natland významně zainteresován, tedy v nemovitostech, energetice, technologických oborech či u spotřebitelského financování.

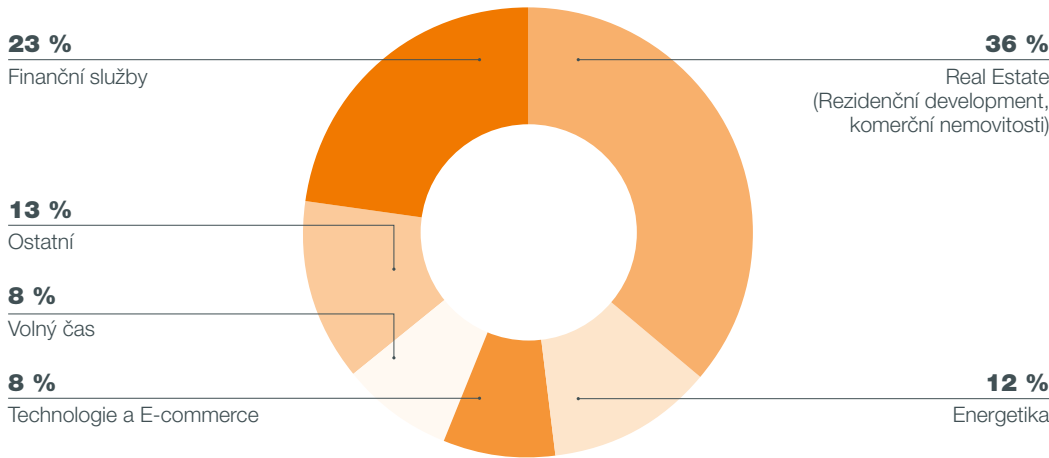
Zároveň mají jednotlivé investice různý průběh v závislosti nejen na svém sektoru, ale i na svém stáří, což také snižuje výnosovou volatilitu portfolia. Investice skupiny Natland jsou vysoce diversifikovány z hlediska stáří i ze svého vztahu k ekonomickému cyklu. Investicím do retailu se může dařit méně v době hospodářské recese, na druhou stranu energetickému portfoliu se v době transformace sektoru 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. V současnosti portfolio zahrnuje i významné investice, které jsou velmi zajímavé pro strategické nebo institucionální investory.

Rizikem pro způsob řízení podnikání v Private Equity však nadále zůstává načasování exitu či efektivní vystupování z projektů a jejich likvidita respektive monetizace. Je to velmi důležitá agenda, protože v našem případě může zadržovat ekvitu či investované prostředky, a proto se konstantně také zabýváme identifikací vhodného okamžiku i s ohledem na divestici. Toto je běžná součást každé investiční skupiny, která plní svoji investiční strategii a jejímž úkolem je i vyhledávat strategického partnera pro budoucnost.

OBOROVÁ DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA  
(REÁLNÉ HODNOTY, V PROCENTECH)



# Executive summary úvěrového portfolia

Skupina Natland k 31. 12. 2023 vykázala v rozvaze finanční aktiva ve výši 3 629 milionů korun (netto hodnota po odečtení opravných položek), z nichž významnou část, mimo majetkové účasti v dceřiných společnostech, představují úvěrové pohledávky. Poskytování financování, resp. úvěrů mateřskou společností patří mezi základní činnosti investiční skupiny, zejména v počáteční rizikovější fázi akvizice obchodních případů a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2023 úvěry a půjčky přesahují jednu pětinu z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv. Bližší popis je uveden v bodech 11 až 13 účetní závěrky.

V roce 2023 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (hodnota úvěrových pohledávek po odečtení opravných položek) dosáhla výše 621 milionů korun, což dovoluje konstatovat, že stav úvěrového portfolia je bez zásadních změn oproti předcházejícímu roku (zaznamenán pouze nepatrný pokles o přibližně 1 procento celkového objemu úvěrových pohledávek vůči stavu na konci roku 2022). V roce 2023 došlo ke změně struktury úvěrového portfolia, zejména významně vzrostly zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu na 125 milionů korun oproti 55 milionům korun v roce 2022. Zároveň je vidět, že výrazně poklesla celková hodnota krátkodobých půjček a úvěrů, což je hlavně důsledkem snížení objemu krátkodobých půjček poskytnutých dceřiným společností. Financování dceřiných společností je taktéž realizováno 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 externím financováním bankou. Další charakteristikou úvěrového portfolia je nízký poměr objemu úvěrového financování poskytnutého mimo skupinu, což je taktéž v souladu s investiční strategií skupiny, kdy nejčastěji půjčky mimo skupinu jsou předstupněm k transformaci na

| STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK<br>(v tisících korun) |                |                |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                      | 2023           | 2022           |
| <b>Dlouhodobé úvěry a zápůjčky</b>                   | <b>381 395</b> | <b>282 396</b> |
| Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností     | 232 278        | 226 988        |
| Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem   | 23 863         | 0              |
| Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu            | 125 253        | 55 408         |
| <b>Krátkodobé úvěry a zápůjčky</b>                   | <b>239 715</b> | <b>346 264</b> |
| Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností     | 92 625         | 193 726        |
| Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem   | 27 651         | 38 191         |
| Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu            | 119 440        | 114 348        |
| <b>Celkem úvěry a zápůjčky</b>                       | <b>621 110</b> | <b>628 660</b> |

budoucí investici. Takové obchodní případy dokážeme následně lépe řídit a dosahovat tak vyšší výnosnosti než u pouhého úvěrového financování.

Celkově lze konstatovat, že stav úvěrového portfolia v roce 2023 zůstává stabilní, přičemž došlo k mírným změnám ve struktuře úvěrů a zápůjček v souladu s investiční strategií skupiny.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině jsou především společnosti Natland Group, SE a Pohledávky FFT s. r. o. Další společností, jejíž hlavní činností je poskytování úvěrů a správa pohledávek, je společnost Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond (dále jen „FFTP“), jehož obhospodařovatelem je společnost AVANT investiční společnost, a. s. FFTP je podílovým fondem bez právní subjektivity, a proto není zahrnut v konsolidačním celku. Výše pohledávek FFTP činí celkem 731 milionů korun.



Při poskytování úvěrů (jak do dceřiných společností, tak společností mimo skupinu) se provádí analýza ekonomické výhodnosti, v jejímž rámci probíhá vyhodnocení dlužníků. V průběhu interní analýzy solventnosti dlužníka se posuzují nejen finanční, ale také nefinanční kritéria. Výsledek hodnocení, takzvaný interní rating dlužníka, se promítá do 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 2023 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.

# 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.

## ÚVĚROVÉ/KAPITÁLOVÉ FINANCOVÁNÍ V ROCE 2023

Úvěrové financování

376 417 tis. Kč

Kapitálové financování

179 247 tis. Kč

# Struktura přijatého financování, asset-liability management

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

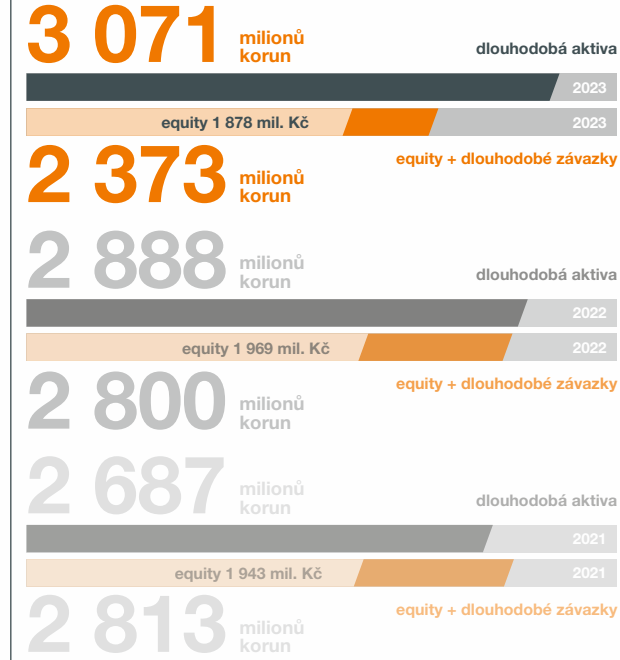
Investiční skupina Natland dodržuje základní princip dlouhodobé ekonomické stability spočívající ve financování investičních (dlouhodobých) aktiv dlouhodobými zdroji financování. Finanční stabilita skupiny je velmi dobrá. Vlastní kapitál skupiny se v posledních čtyřech letech pohyboval na úrovni 69 až 79 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.

## DLOUHODOBÁ SOLVENTNOST



Jak je vidět z vpravo uvedeného přehledu, v roce 2023 došlo k navýšení celkového objemu přijatého financování. Největší podíl na tomto vývoji měl nárůst krátkodobých úvěrů a zápůjček od bank a jiných regulovaných institucí.

V době vysokých úrokových sazeb, resp ceny peněz, jsme vědomě přešli do kratších pozic, které ale mají možnost být postupně prodlužovány a je otevřena možnost refinancování.

Pokud jde o zdrojování majetkových účastí, to probíhá nejen přímo od mateřské společnosti (v první, nejrizikovější fázi investičního cyklu), ale následně i od komerčních bank. Stane se tak v okamžiku, kdy daná majetková účast je úvěruschopná a dosáhne na externí bankovní financování. Skupina Natland spolupracuje s předními bankovními domy v České republice jako je Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Komerční banka, Česká spořitelna. Kooperujeme dále také s bankou Creditas, J&T Banka, Trinity Bank nebo Moneta Money Bank. Tyto banky financují aktivity v oblasti real estate (např. dluhopisy vydané Natland investiční

**STRUKTURA PŘIJATÉHO FINANCOVÁNÍ**  
(v tisících korun)

|                                                                   | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Dlouhodobé úvěry a zápůjčky</b>                                | <b>475 517</b>   | <b>658 057</b>   |
| Zápůjčky a úvěry od bank a ost. regulovaných finančních institucí | 149 420          | 180 406          |
| Jiné zápůjčky a úvěry                                             | 64 686           | 69 656           |
| Dluhopisy                                                         | 261 411          | 407 995          |
| <b>Krátkodobé úvěry a zápůjčky</b>                                | <b>1 065 615</b> | <b>628 407</b>   |
| Zápůjčky a úvěry od bank a ost. regulovaných finančních institucí | 757 989          | 404 131          |
| Jiné zápůjčky a úvěry                                             | 307 626          | 224 276          |
| <b>Celkem úvěry a zápůjčky</b>                                    | <b>1 541 132</b> | <b>1 286 464</b> |

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 9,5 % p. a.

# Fondová struktura

Jak již bylo zmíněno v předchozí 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 2023 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 Česká spořitelna, a. s. Tento podfond se zaměřuje především na developerskou činnost v rezidenční oblasti a hodnota fondového kapitálu dosáhla 640 milionů korun ke konci roku 2023.

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 aktiva v objemu 572 milionů korun. Správcem fondu ECFS Credit Fund SICAV je taktéž investiční společnost AVANT, depozitářem je CYRRUS, a. s. Tento investiční fond dlouhodobě poskytuje nadstandardní zhodnocení finančních prostředků, v uplynulém roce vzrostlo NAV (net asset value) o 24 procent. Prostřednictvím nové třídy investičních akcií VIAD, která vznikla v květnu roku 2023, nabízíme rovněž možnost výplaty dividendy.



# právní část

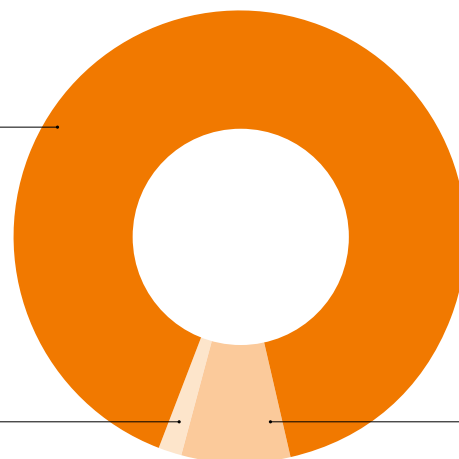
# Akcionářská struktura

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. 2023)**

**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

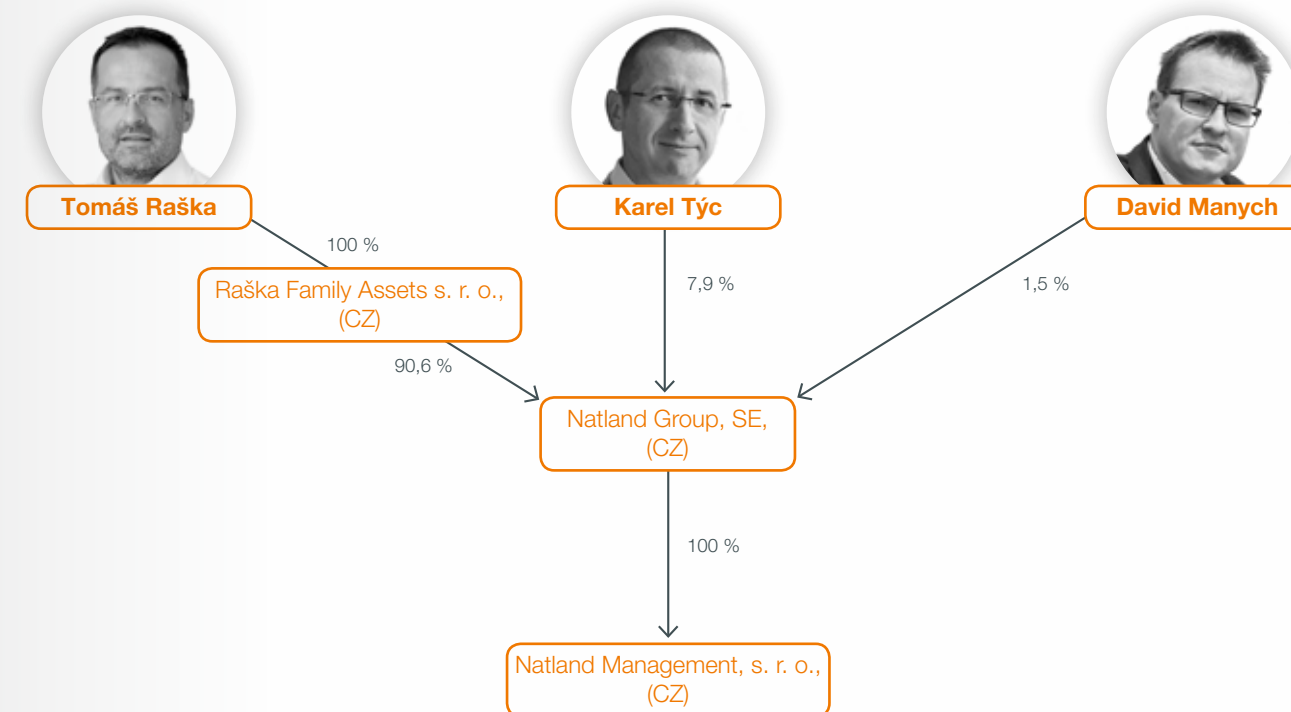


**DAVID MANYCH**

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



Investiční skupina Natland dodržuje pravidla stanovená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích. Manažerský chod skupiny, respektive holdingu Natland Group, SE, zajišťuje společnost Natland Management, s. r. o.

Holding Natland Group, SE v průběhu roku úspěšně implementoval Compliance management systém obsahující mimo jiné i popis vnitřního etického systému, kterým zcela splňuje podmínky určené zákonem na ochranu oznamovatelů. Nadále se v dceřiných společnostech dodržují pravidla stanovená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích a zejména s cílem maximální ochrany dat a osobních údajů.

Standardním nástrojem, který holding využívá pro financování private equity akvizic jsou dva investiční fondy řízené dlouhodobě fungující a regulovanou investiční společností. Jde o Natland investiční fond SICAV, a. s., který nadále emituje svoje prioritní investiční akcie na Burze cenných papírů Praha, a. s. a dále ECFS Credit Fund SICAV, a. s. Pro výkupy pohledávek využívá holding primárně otevřený podílový fond, který je fondem kvalifikovaných investorů, a to Fond finančního trhu a pohledávek.

Důsledkem rozšíření portfolia aktivit holdingu mimo území České republiky, absolvovali akcionáři Natland Group, SE, a s nimi celá holdingová struktura, procesy schválení u centrálních bank několika členských zemí Evropské unie.



# zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 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 Odst. 1 ZOK

### 1.1. OSOBA OVLÁDANÁ

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

### 1.2. OSOBA OVLÁDAJÍCÍ

Tomáš Raška, MBA, LL. M. (dále také jen „Ovládající osoba“)

### 1.3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je mateřskou společností skupiny, respektive koncernu nepřímo řízeného 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 koncernu, 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
- // **Kongus Invest s.r.o.**, IČ: 19445601, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // **N.R.P, a.s.**, IČ: 28252721, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // **CALENIOR INVESTMENTS LIMITED**, Reg. No. HE377323, se sídlem Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr
- // **G.I.H.G. LIMITED** Registered office: Kriti 2, Pelekanos Buildings, 2nd floor, Flat/Office 201, Nicosia, P.C. 1060, Cyprus, Registration number: HE145507
- // **CAPAMERA LTD** Registered office: Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1st floor, Flat/Office 102, 6031, Larnaca, Cyprus, Registration number: HE307837
- // **NIG N.V.** Registrated office: Bachstraat 15, Amsterdam, postcode 1077GE, Registration number: 000017861047

### 1.6. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY V KONCERNU

#### 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
- 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
- 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.,** 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 Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
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
- Natland Energo Holding, a.s.,** IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
80 % na základním kapitálu
- Natland Support Services s.r.o.,** IČ: 19451849, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
100 % 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 III. s.r.o.,** IČ: 19248601, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
100 % podíl na základním kapitálu
- Asset Holding a.s.,** IČ: 19558597, 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

- KLIKA - BP, a.s.,** IČ: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava  
90 % podíl na základním kapitálu
- Sunset Terrace s.r.o.,** IČ: 19667566, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
100 % podíl na základním kapitálu
- Cars s.r.o.,** IČ: 19657081, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
100 % podíl 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 společnosti bez možnosti samostatného ovládání:**

- 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
- IFISEKO s.r.o.,** IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno  
50 % 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
- Pretty Good Company s.r.o.,** IČ: 19118546, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
50 % podíl na základním kapitálu
- Prague City Golf, s.r.o.,** IČ: 01484397, se sídlem Oddechová 886, Lipence, 155 31 Praha 5  
50 % podíl na základním kapitálu
- Prague City Golf support, s.r.o.,** IČ: 09960937, se sídlem Oddechová 886, Lipence, 155 31 Praha 5  
50 % podíl na základním kapitálu
- Gauss Algorithmic, a.s.,** IČ: 24224901, se sídlem Jana Babáka 2733/11, Královo Pole, 612 00 Brno  
48,50 % podíl na základním kapitálu
- CleverMaps, a.s.,** IČ: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
48,76 % podíl na základním kapitálu

#### **Dceřiné společnosti bez možnosti ovládání:**

- KARA Trutnov, a.s.,** IČ: 25272314, se sídlem K Továrně 84, Bohuslavice, 541 01 Trutnov  
20 % podíl na základním kapitálu
- CleverFarm, a.s.,** IČ: 05215480, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
28,44 % podíl na základním kapitálu

#### **1.6.2. Další osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností**

- 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  
**Nad Parkem, s. r. o.**, IČ: 19167954, 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  
**Harfa s.r.o.**, IČ: 25060341, 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  
**Salaso, s.r.o.**, IČ: 01939289, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno  
**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  
**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  
**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  
**Natland Pohledávková s.r.o.**, IČ: 19374879, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Biomass Trading s. r. o.**, IČ: 5555842, se sídlem Laurinská 18, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 01, Slovenská republika  
**PCG Restaurant s.r.o.**, IČ: 19224338, se sídlem Oddechová 886, Lipence, 155 31 Praha 5  
**financialright claims GmbH**, HRB 79835, Königsallee 60 F, 40212 Düsseldorf, Německo  
**PpS Příbram s.r.o.**, IČ: 19066279, se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

**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:**  
**Rezidence Kubištova s.r.o.**, IČ: 04555791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1

1.7. SUBJEKTY ZANIKLÉ VČETNĚ FÚZE / PRODEJ PODÍLU MIMO SKUPINU

**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  
**Inferity, s.r.o.**, IČ: 10735224, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**PCGR by GP s.r.o.**, IČ: 17241774, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5  
**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

**AZ pohledávky, spol. s r.o.**, IČ: 26472953, se sídlem Praha 5 - Smíchov, Ke Koulce 2/646, PSČ 15000  
**BOREM s.r.o.**, IČ: 29148855, se sídlem Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5  
**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  
**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, Veverří, 602 00 Brno  
**Prague City Golf - Service, s.r.o.**, IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5  
**Company New a.s.**, IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**ORION 001, a.s. v likvidaci**, IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 – Bubeneč  
**LiSdT, SE v likvidaci**, IČ: 05101603, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**Manconata a.s. v likvidaci**, IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8  
**NG AQ Slovakia, a.s. v likvidaci**, IČ: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4  
**NW Pohledávková s.r.o. v likvidaci**, IČ: 14089262, se sídlem Jihlavská 1558/21, Michle, 140 00 Praha 4  
**Natland Pohledávková IV. s.r.o. v likvidaci**, IČ: 09001051, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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 neuskutečnila jednání v zájmu Ovládající osobou ovládaných osob, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby ve smyslu § 82 odst. 2 písm. d) ZOK.

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

| Ovládaná osoba    | Propojená osoba              | Název smlouvy                             | Datum smlouvy |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------------|---------------|
| Natland Group, SE | CPCFS, a.s.                  | Dohoda o poskytnutí příplatku a započtení | 25. 5. 2023   |
| Natland Group, SE | CPCFS, a.s.                  | Dohoda o převzetí dluhu                   | 1. 6. 2023    |
| Natland Group, SE | Gauss Algorithmic, a.s.      | Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru           | 21. 4. 2023   |
| Natland Group, SE | Natland Energo Holding, a.s. | Dodatek č. 4 ke Smlouvě o úvěru           | 28. 2. 2023   |
| Natland Group, SE | CPCFS, a.s.                  | Dohoda o poskytnutí příplatku a započtení | 22. 1. 2023   |
| Natland Group, SE | CleverFarm, a.s.             | Dohoda o poskytnutí příplatku             | 30. 6. 2023   |
| Natland Group, SE | CPCFS, a.s.                  | Dohoda o ukončení revolvingového úvěru    | 26. 3. 2023   |
| Natland Group, SE | CleverMaps, a.s.             | Smlouva o úvěru                           | 17. 4. 2023   |

|                                  |                                  |                                              |              |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|--------------|
| Natland Group, SE                | CleverMaps, a.s.                 | Smlouva o úvěru                              | 30. 6. 2023  |
| Natland Group, SE                | Natland Management, s.r.o.       | Smlouva o úplatném převodu cenných papírů    | 21. 7. 2023  |
| Natland Group, SE                | Natland Energo Holding, a.s.     | Smlouva o úvěru                              | 20. 9. 2023  |
| Natland Group, SE                | CleverFarm, a.s.                 | Smlouva o úvěru                              | 17. 4. 2023  |
| Natland Group, SE                | Olivia Fashion, s.r.o.           | Smlouva o postoupení pohledávky              | 14. 7. 2023  |
| Natland Group, SE                | Cars, s.r.o.                     | Dohoda o poskytnutí příplatku                | 7. 9. 2023   |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf, s.r.o.         | Dohoda o poskytnutí příplatku a započtení    | 10. 11. 2023 |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf support, s.r.o. | Dohoda o poskytnutí příplatku a započtení    | 20. 11. 2023 |
| Natland Group, SE                | N.R.P, a.s.                      | Smlouva o postoupení pohledávky              | 6. 12. 2023  |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf, s.r.o.         | Smlouva o postoupení pohledávky              | 29. 9. 2023  |
| Natland Group, SE                | N.R.P, a.s.                      | Smlouva o postoupení pohledávky              | 22. 11. 2023 |
| Natland Group, SE                | Cars, s.r.o.                     | Smlouva o zápůjčce                           | 20. 12. 2023 |
| Natland Group, SE                | Natland Real Estate, a.s.        | Smlouva o zápůjčce                           | 20. 12. 2023 |
| Natland Group, SE                | Natland EPI, s.r.o.              | Smlouva o zápůjčce                           | 31. 5. 2023  |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf, s.r.o.         | Dohoda o převzetí dluhu                      | 20. 11. 2023 |
| Natland Group, SE                | N Tower, a.s.                    | Dodatek č. 2 ke Smlouvě o úvěru              | 8. 12. 2023  |
| Natland Group, SE                | Natland Energo Holding, a.s      | Dohoda o novaci                              | 28. 2. 2023  |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf, s.r.o.         | Dohoda o převzetí dluhu                      | 22. 11. 2023 |
| Natland Group, SE                | LiSdT, SE v likvidaci            | Dohoda o ukončení smlouvy                    | 16. 3. 2023  |
| Natland Group, SE                | Company New a.s.                 | Smlouva o postoupení pohledávky              | 9. 11. 2023  |
| Natland Group, SE                | Prague City Golf, s.r.o.         | Smlouva o postoupení pohledávky              | 31. 7. 2023  |
| Natland Group, SE                | Company New a.s.                 | Smlouva o úvěru                              | 5. 5. 2023   |
| Prague City Golf, s.r.o.         | PCG Restaurant s.r.o.            | Smlouva o podnájmu prostoru                  | 10. 4. 2023  |
| Prague City Golf, s.r.o.         | Prague City Golf support, s.r.o. | Nájemní smlouva                              | 1. 11. 2023  |
| Prague City Golf, s.r.o.         | PCG Restaurant s.r.o.            | Podnájemní smlouva                           | 1. 11. 2023  |
| Prague City Golf support, s.r.o. | ClubHouse Phase II, a.s.         | Dodatek č.1 ke Kupní smlouvě                 | 25. 10. 2023 |
| Natland Energo Management s.r.o. | Natland Management, s.r.o.       | Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytování služeb | 15. 2. 2023  |
| Prague City Golf support, s.r.o. | ClubHouse Phase II, a.s.         | Kupní smlouva o prodeji nemovitých věcí      | 1. 11. 2023  |
| Prague City Golf, s.r.o.         | Prague City Golf support, s.r.o. | Nájemní smlouva                              | 1. 11. 2023  |
| Natland Management, s.r.o.       | Prague City Golf, s.r.o.         | Kupní smlouva                                | 20. 12. 2023 |
| Natland Management, s.r.o.       | Prague City Golf, s.r.o.         | Smlouva o nájmu dopravního prostředku        | 22. 12. 2023 |
| Prague City Golf, s.r.o.         | PCG Restaurant s.r.o.            | Smlouva o úvěru                              | 24. 4. 2023  |
| Natland Group, SE                | Natland investiční fond SICAV    | Smlouva o převodu podílu                     | 16. 1. 2023  |
| Natland Group, SE                | Natland Support Services s.r.o.  | Smlouva o převodu podílu                     | 21. 6. 2023  |
| Prague City Golf, s.r.o.         | PCGR by GP s.r.o.                | Smlouva o postoupení pohledávky              | 8. 9. 2023   |

|                                  |                                                |                                       |             |
|----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Energo Příbram, s.r.o.           | Natland Energo Management s.r.o.               | Komisionářská smlouva                 | 3. 4. 2023  |
| Energo Příbram, s.r.o.           | Výroba a prodej tepla Příbram a.s. v likvidaci | Kupní smlouva o prodeji movitých věcí | 4. 7. 2023  |
| Natland Energo Management s.r.o. | Energo Příbram, s.r.o.                         | Smlouva o zápůjčce                    | 1. 8. 2023  |
| Natland Energo Management s.r.o. | Teplo Příbram, s.r.o.                          | Rámcová Smlouva o poskytování služeb  | 1. 7. 2023  |
| Project Company Beta, s.r.o.     | Centrum Háje, a.s.                             | Smlouva o úvěru                       | 28. 8. 2023 |

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 společně s Bankou Credits a.s. účastníkem řízení u České národní banky ohledně udělení souhlasu k nabytí kvalifikované účasti č. j.: 2023/156933/CNB/580, S-Sp-2023/00010/CNB/581.

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 29. 3. 2024

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



# konsolidované výsledky

**Natland Group, SE**  
**Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2023 sestavená v souladu**  
**s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie**  
**Datum sestavení: 17. října 2024**

---

**Statutární orgán**

---

Tomáš Raška, MBA, LL. M.

---

Ing. David Manych

---

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč) k 31. 12.

|                                                                        | Bod      | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>Aktiva</b>                                                          |          |                  |                  |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty                               | 9        | 28 218           | 31 672           |
| Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky                        | 10       | 524 876          | 262 002          |
| Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu                             | 11       | 244 693          | 169 756          |
| Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem                    | 12       | 51 514           | 38 191           |
| Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností                       | 13       | 324 902          | 420 713          |
| Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty         |          |                  |                  |
| Majetkové účasti v dceřiných společnostech                             | 7, 8, 14 | 2 228 147        | 2 305 721        |
| Ostatní dlouhodobá finanční aktiva                                     | 8, 14    | 221 734          | 240 757          |
| Opce                                                                   | 8, 14    | 406              | -                |
| Cenné papíry určené k obchodování                                      | 8, 14    | -                | 38 795           |
| Nehmotná aktiva                                                        |          | 2 088            | 1 349            |
| Pozemky, budovy a zařízení                                             |          | 2 239            | 4 095            |
| <b>Aktiva celkem</b>                                                   |          | <b>3 628 818</b> | <b>3 513 051</b> |
| <b>Závazky</b>                                                         |          |                  |                  |
| Závazky z obchodního styku a jiné závazky                              | 15       | 189 661          | 89 010           |
| Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí | 16       | 907 409          | 584 537          |
| Jiné zápůjčky                                                          | 18       | 372 312          | 293 932          |
| Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty        |          |                  |                  |
| Dluhové cenné papíry                                                   | 14, 17   | 261 411          | 407 995          |
| Ostatní závazky                                                        |          | 18 229           | 12 915           |
| Rezervy                                                                | 19       | 2 184            | 155 316          |
| <b>Závazky celkem</b>                                                  |          | <b>1 751 206</b> | <b>1 543 704</b> |
| <b>Vlastní kapitál</b>                                                 |          |                  |                  |
| Základní kapitál                                                       | 20       | 5 101            | 5 101            |
| Emisní ažio                                                            |          | 11 449           | 11 449           |
| Výsledek hospodaření běžného období                                    |          | -90 913          | 51 934           |
| Nerozdělený zisk                                                       |          | 1 188 468        | 1 137 379        |
| Ostatní kapitálové fondy                                               |          | 763 506          | 763 484          |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                          |          | <b>1 877 611</b> | <b>1 969 347</b> |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>                                |          | <b>3 628 818</b> | <b>3 513 051</b> |

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(tis. Kč) za rok končící 31. 12.

|                                                                                                                                 | Bod       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů, z toho:</b> | <b>21</b> | <b>-5 984</b>  | <b>78 737</b>  |
| realizované tržby z prodeje investic                                                                                            |           | 491 130        | 17 246         |
| náklady na prodané investice                                                                                                    |           | -584 173       | -48 928        |
| nerealizovaný zisk z přecenění na reálnou hodnotu                                                                               |           | 87 059         | 110 419        |
| Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry                                                                         |           | 26 016         | 33 730         |
| Výnosy z dividend                                                                                                               | 22        | 24 513         | 40 732         |
| Výnosy z pohledávek                                                                                                             |           | 278 531        | 60 980         |
| Ostatní finanční výnosy                                                                                                         |           | 2 766          | 24 570         |
| Nákladové úroky                                                                                                                 |           | -86 990        | -59 634        |
| Ostatní finanční náklady                                                                                                        |           | -164 450       | -8 303         |
| (Tvorba)/Rozpuštění rezerv                                                                                                      |           | 152 347        | 52             |
| Opravné položky a odpis pohledávek                                                                                              |           | -265 793       | -67 626        |
| <b>Výsledek hospodaření z finanční činnosti</b>                                                                                 |           | <b>-39 043</b> | <b>103 238</b> |
| Tržby z prodeje služeb                                                                                                          | 23        | 50 033         | 42 246         |
| Ostatní výnosy                                                                                                                  | 23        | 34             | 244            |
| Projektové náklady                                                                                                              |           | -14 115        | -13 292        |
| Osobní náklady                                                                                                                  | 24        | -33 718        | -27 943        |
| Administrativní a ostatní obecné náklady                                                                                        | 25        | -51 021        | -50 131        |
| <b>Ostatní výnosy a náklady</b>                                                                                                 |           | <b>-48 787</b> | <b>-48 875</b> |
| <b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>                                                                                       |           | <b>-87 831</b> | <b>54 363</b>  |
| Daň z příjmů                                                                                                                    | 26        | -3 082         | -2 428         |
| <b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>                                                                                          |           | <b>-90 913</b> | <b>51 934</b>  |
| <b>Ostatní úplný výsledek</b>                                                                                                   |           |                |                |
| <b>Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty v následujících účetních obdobích</b>                                 |           | -              | -              |
| Kurzové rozdíly z přepočtu cizoměnových operací                                                                                 |           |                |                |
| Daňový efekt                                                                                                                    |           | -              | -              |
| <b>Ostatní úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři</b>                                                                  |           | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři celkem</b>                                                                   |           | <b>-90 913</b> | <b>51 934</b>  |



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (tis. Kč) k 31. 12. 2023

|                             | Základní kapitál | Emisní ážio | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Výsledek hospodaření běžného období | Vlastní kapitál celkem |
|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Stav k 1. lednu 2022        | 5 051            | 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      | 763 485                  | 1 137 379        | 51 934                              | 1 969 348              |
| Dividendy                   | -                | -           | -                        | -                | -                                   | -                      |
| Převod výsledku hospodaření | -                | -           | -                        | 51 934           | -51 934                             | -                      |
| Ostatní úpravy              | -                | -           | 21                       | -845             | -                                   | -824                   |
| Zisk po zdanění             | -                | -           | -                        | -                | -90 913                             | -90 913                |
| Stav k 31. prosinci 2023    | 5 101            | 11 449      | 763 506                  | 1 188 486        | -90 913                             | 1 877 611              |

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

|                                                                            | 2023     | 2022    |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| Peněžní toky z provozní činnosti:                                          |          |         |
| Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)                    | -87 830  | 54 362  |
| Úpravy o nepeněžní operace:                                                |          |         |
| Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky                         | 6 966    | -       |
| Změna stavu opravných položek, rezerv                                      | -142 460 | 5 755   |
| Odpisy stálých aktiv                                                       | 1 782    | 1 754   |
| Výnosové úroky                                                             | -26 016  | -33 730 |
| Výnosy z dividend                                                          | -24 513  | -40 732 |
| Nákladové úroky                                                            | 86 990   | 59 634  |
| Změny v pracovním kapitálu:                                                |          |         |
| Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem | 81 460   | -38 891 |

|                                                                                            |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Změna stavu půjček mimo skupinu                                                            | -75 821  | -19 265  |
| Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření   | 134 986  | -219 895 |
| Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek                                              | -273 545 | -47 200  |
| Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření | -147 429 | 19 575   |
| Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích                                             | 110 921  | -111     |

|                                   |          |          |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Přijaté úroky                     | 27 927   | 10 204   |
| Přijaté dividendy                 | 24 513   | 26 703   |
| Zaplacené úroky                   | -81 985  | -29 477  |
| Platby na daň z příjmů            | -5 063   | -2 003   |
| Peněžní toky z provozní činnosti: | -389 117 | -253 318 |

|                                          |      |        |
|------------------------------------------|------|--------|
| Peněžní toky z investiční činnosti:      |      |        |
| Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv | -665 | -3 284 |
| Peněžní toky z investiční činnosti:      | -665 | -3 284 |

|                                                                      |         |          |
|----------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Peněžní toky z finanční činnosti:                                    |         |          |
| Změny základního kapitálu                                            | -       | -        |
| Vyplacené podíly na zisku                                            | -8 288  | -16 672  |
| Ostatní změny vlastního kapitálu                                     | 21      | -126     |
| Čerpání bankovních úvěrů                                             | 369 370 | 249 102  |
| Splátky bankovních úvěrů                                             | -62 336 | -79 821  |
| Splátky ostatních úvěrů                                              | 87 562  | 1 196    |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti                               | 386 328 | 153 680  |
| Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů | -3 454  | -102 922 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu                  | 31 672  | 134 594  |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.                   | 28 218  | 31 672   |

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace o skupině ..... 88

2. Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky ..... 88

2.1. Konsolidovaná účetní závěrka ..... 88

2.2. Východiska pro konsolidaci ..... 88

3. Významné účetní zásady ..... 89

3.1. Finanční nástroje ..... 89

3.2. Vykazování výnosů ..... 93

3.3. Daně ..... 94

3.4. Transakce v cizích měnách ..... 95

3.5. Leasing ..... 96

3.6. Výpůjční náklady ..... 96

3.7. Rezervy ..... 96

4. Změny účetních metod ..... 97

4.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2023 ..... 97

4.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná  
a nebyla Skupinou použita ..... 98

4.3. Standardy a interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU ..... 98

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<sup>2)</sup> ..... 106

12. Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem<sup>2)</sup> ..... 106

13. Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností<sup>2)</sup> ..... 106

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

14.1. Hierarchie reálné hodnoty ..... 107

14.2. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3 ..... 108

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 2023. 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 2023:

| Akcionář                     | Podíl k 31. prosinci 2023 |
|------------------------------|---------------------------|
| Raška Family Assets s. r. o. | 90,6 %                    |
| Ing. Karel Týc               | 7,9 %                     |
| Ing. David Manych            | 1,5 %                     |

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2023:

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

| Dozorčí rada |                    |
|--------------|--------------------|
| Předseda:    | Mgr. Lukáš Sobotka |
| Člen:        | Dominika Tichá     |
| 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. Přiložená 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 2023 a 2022 podle likvidity, jelikož tato prezentace poskytuje spolehlivější a relevantní informace.

2.2 VÝCHODISKA PRO KONSOLIDACI

Konsolidovaná účetní závěrka byla zpracována na principu historických pořizovacích cen, s výjimkou finančních investic a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů. Skupina vyhodnotila, že je investiční jednotkou v souladu s definicí IFRS 10, jelikož její aktivity jsou zaměřeny na a) získávání finančních prostředků od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům), b) se svému investorovi (investorům) zavazuje, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za

účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, c) oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty. Princip definice investiční jednotky také předpokládá, že investiční jednotka nemá v úmyslu držet své investice po neomezenou dobu, drží je pouze po dobu omezenou. V případě investic nebo dluhových nástrojů s potenciálem neomezeného držení musí mít investiční jednotka zdokumentovanou výstupní strategii. Investiční jednotka/Skupina oceňuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě oceňování reálnou hodnotou a to tak, že poskytuje investorům informace o reálné hodnotě a vykazuje informace o reálné hodnotě interně pro klíčové vedení účetní jednotky. Mateřská společnost plně konsoliduje dceřiné společnosti, které poskytují mateřské společnosti nebo jiným stranám služby nebo činnosti související s investicemi.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

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

3.1 FINANČNÍ NÁSTROJE

Finanční aktiva představují zejména hotovost, kapitálové nástroje, jiné účetní jednotky nebo smluvní právo přijmout hotovost či jiné finanční aktivum. Finanční závazky jsou zejména smluvní závazky dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum. Finanční aktiva a závazky jsou ve Výkazu o finanční situaci vykazány podle likvidity. V příloze jsou finanční závazky a aktiva jsou prezentována jako krátkodobá nebo dlouhodobá. Finanční aktiva jsou klasifikována jako krátkodobá, pokud je Skupina hodlá realizovat během 12 měsíců od rozvahového dne nebo pokud neexistuje dostatečná jistota, že finanční aktiva bude Skupina držet déle než 12 měsíců od rozvahového dne.

Dceřiné společnosti zahrnuté do konsolidačního celku jsou dále popsány v bodě 5 Investice do dceřiných společností oceněné v reálné hodnotě jsou dále popsány v bodě 6. Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidovaných dceřiných společností k dceřiným společnostem, které jsou vykazány jako investice v reálné hodnotě, jsou plně vykazány v jednotlivých položkách aktiv, závazků, nákladů a výnosů v konsolidované účetní závěrce. Vzájemné vztahy mateřské společnosti a plně konsolidujících dceřiných společností jsou v rámci sestavení konsolidované účetní závěrky plně vyeliminovány včetně nerealizovaných zisků. Částky uvedené v této konsolidované účetní závěrce jsou vykazány v tisících korunách českých a všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíc (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak.

Finanční závazky jsou prezentovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne. V rámci krátkodobých aktiv a závazků jsou také prezentovány aktiva a závazky držené k obchodování. Finanční aktiva a finanční závazky jsou vzájemně započteny a výsledná čistá výše je uvedena na rozvaze, pokud existuje právně vymahatelný nárok vykázané částky započítat a Skupina má zároveň v úmyslu provést vypořádání v čisté výši nebo realizovat finanční aktiva a vypořádat finanční závazky současně. Peníze a krátkodobé vklady ve výkazu o finanční situaci tvoří peníze na bankovních účtech, pokladní hotovost a ceniny. Pro účely konsolidovaného výkazu peněžních toků zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pokladní hotovost, krátkodobé vklady na bankovních účtech po zohlednění záporných zůstatků na kontokorentních účtech, protože jsou považovány za součást řízení finančních prostředků.

3.1.1 Prvotní zaúčtování

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

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

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

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

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

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

- Úroveň 1 - Ceny kotované (neupravené) na trhu u stejných aktiv nebo závazků
- Úroveň 2 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou přímo či nepřímo pozorovatelné
- Úroveň 3 - Oceňovací techniky, pro které vstupní údaje s nejnižší úrovní, které jsou významné pro celkové ocenění, jsou nepozorovatelné

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

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

## 3.2 VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

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

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

3.2.2 Výnosy z dividend

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

3.2.3 Úrokové výnosy

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

3.2.4 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

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

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

3.3 DANĚ

Splatná daň z příjmů

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

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

Odložená daň

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

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

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

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

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

Odložené daňové pohledávky se účtují pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly a pro převedené nevyužité daňové odpočty 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 odpočty a nevyužité daňové ztráty využít s výjimkovou případů, kdy:

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

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

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

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

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

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

Odložené daňové užitky získané při podnikové kombinaci, které však nesplňují kritéria pro vykazování zvlášť k tomuto datu, se vykazují později, kdy nastane změna faktů a okolností. Tato úprava, pokud k ní došlo v příslušném období, se účtuje buď jako snížení hodnoty goodwillu (pokud ho nepřevyšuje) nebo je 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           |
| Pohledávky FFT, s. r. o. (dříve Natland Pohledávková s. r. o.) | Kč           |
| Natland Bonds s. r. o.                                         | Kč           |
| Natland Management s. r. o.                                    | Kč           |
| Natland Real Estate, a. s.                                     | Kč           |

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



původní transakce. Nepeněžní aktiva a závazky původně oceněné reálnou hodnotou v cizí měně jsou přepočteny na české koruny směnným kurzem platným k datu stanovení reálné hodnoty. Zisk nebo ztráta z přepočtu nepeněžních aktiv a závazků oceněných reálnou hodnotou se účtuje v souladu s vykázáním 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 2023

Následující úpravy IFRS, které jsou přijaté pro použití v EU, se staly závazně účinnými v běžném období. Obecně všechny tyto úpravy IFRS vyžadují plně retrospektivní použití (tj. srovnávací hodnoty musí být re klasifikovány), jen některé z nich vyžadují použití prospektivní.

#### Změny IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020, platný od 1. 1. 2023)

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4.

##### Dopad na účetní jednotku:

Skupina neeviduje pojistné smlouvy, proto změna standardu nemá vliv na konsolidovanou účetní závěrku.

#### Změny IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní

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.

pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

##### Dopad na účetní jednotku:

Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

#### Změny IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (vydané v únoru 2021, platný od 1. 1. 2023)

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

##### Dopad na účetní jednotku:

Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

#### Změny IAS 12 Daně ze zisku nazvaná Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později)

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

#### Dopad na účetní jednotku:

Skupina zohlední změny vyplývající z této novelizace a neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

#### Změny IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později)

V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9.

#### Dopad na účetní jednotku:

Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

#### 4.2 NOVÁ A NOVELIZOVANÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA IFRS, KTERÁ BYLA VYDÁNA, ALE NEJSOU DOPOSUD ÚČINNÁ A NEBYLA SKUPINOU POUŽITA

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2023, ale mohou být použity dříve.

#### Změny IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024),

V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu

finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku

#### Dopad na účetní jednotku:

Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

#### Změny IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)

V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu.

#### Dopad na účetní jednotku:

Skupina závazky z leasingu ve zpětném leasingu neeviduje, proto změny nebudou mít dopad na Skupinu.

#### Změny IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později)

V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní.

#### Dopad na účetní jednotku:

Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, případný dopad do konsolidované účetní závěrky bude Skupina analyzovat.

#### 4.3 STANDARDY A INTERPRETACE VYDANÉ RADOU PRO MEZINÁRODNÍ ÚČETNÍ STANDARDY (IASB), ALE DOSUD NEPŘIJATÉ EU

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

■ IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard

## 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.

■ Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financujících dodavatele (vydaná v květnu 2023)

■ Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn chybějící směnitelnost (vydaná v srpnu 2023)

Tyto standardy neměly ve sledovaném období žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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

V případě investic do společností vlastních nemovitostí (často pouze pozemky), na kterých je potenciál budoucí developerské výstavby rezidenčních nebo smíšených (komerční, rezidenční, administrativní) nemovitostních projektů, Skupina rozvíjí projekty s nejvyšším tržním potenciálem v dané době a zajišťuje jim potřebná veřejnoprávní povolení. Následně realizuje výstavbu, kterou řídí interními zdroji a prodej koncovým uživatelům



vybudovaných prostor (byty, domy, komerční plochy, kancelářské prostory) nebo pronájem jejich částí (komerční plochy, kancelářské prostory). Tím je realizován exit u těchto typů projektů.

V případě komerčních nemovitostí případně průmyslových areálů s kombinovaným využitím prostor (kanceláře, sklady, komerční plochy, ubytovací kapacity) je strategií Skupiny zoptimalizovat, často i s využitím odborníků a předních poradců, stávající provoz s případnou změnou aktuálního využití některých nemovitostí nebo celých částí areálu doplněných developmentem nových prostor, s cílem maximalizace nájemního výnosu. Po stabilizaci, doplňujícím developmentu a maximálním 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 <sup>1</sup>            | Holdingová společnost         | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | -                                        |
| Natland Management, s. r. o. <sup>2</sup> | Skupinový poskytovatel služeb | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | 100%                                     |
| Natland Real Estate, a. s. <sup>3</sup>   | Skupinový poskytovatel služeb | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | 100%                                     |
| Pohledávky FFT, s. r. o. <sup>4</sup>     | Transakce s pohledávkami      | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | 100%                                     |
| Natland Bonds s. r. o. <sup>5</sup>       | Poskytování financování       | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | 100%                                     |

<sup>1</sup> Mateřská společnost Natland Group, SE je holdingová společnost, která se primárně zabývá správou a zhodnocováním majetkových účastí.

<sup>2</sup> Společnost Natland Management, s. r. o., ve skupině zajišťuje poskytování manažerských a sdílených služeb.

<sup>3</sup> Společnost Natland Real Estate, a. s., ve skupině zajišťuje podporu a služby realitním projektům.

<sup>4</sup> Společnost Pohledávky FFT, s. r. o. (dříve Natland Pohledávková s. r. o.) vznikla v roce 2021 za účelem konsolidace pohledávek nakoupených nebo vzniklých z projektů ve skupině zahrnujících zejména reorganizace a insolvence.

<sup>5</sup> 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 2023 (v tis. Kč):

| Název společnosti                                                  | Hlavní místo podnikání                         | %     | 31. 12. 2023    |                |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
|                                                                    |                                                |       | Vlastní kapitál | Reálná hodnota |
| Natland investiční fond SICAV, a. s./ Natland Nemovitostní Podfond | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 639 574         | 518 216        |
| ECFS Credit Fund SICAV, a. s.                                      | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 80    | 528 453         | 221 802        |
| CPCFS a. s.                                                        | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 476 056         | 279 639        |
| Prague City Golf, s. r. o.                                         | K Radotínu 15, Praha 5                         | 50    | 92 316          | 101 000        |
| Prague City Golf support s. r. o.                                  | K Radotínu 15, Praha 5                         | 50    | 168 388         | 84 000         |
| KLIKA - BP, a. s.                                                  | 8. března 4812/2a, Jihlava                     | 90    | 72 114          | 44 373         |
| BELLO spol. s r. o.                                                | Věžeňská 912/6, Praha 1                        | 50    | 191 429         | 116 534        |
| CleverFarm, a. s.                                                  | Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno | 28,44 | 28 794          | 53 496         |

|                                   |                                                |       |         |           |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|-------|---------|-----------|
| Gribald, s. r. o.                 | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -15     | 12 627    |
| Moře půdy, spol. s r. o.          | Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno | 100   | -92     | 375       |
| Gaspera s. r. o.                  | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -114    | 4 576     |
| Effundam s. r. o.                 | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -7 844  | 2 534     |
| CleverMaps, a. s.                 | Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno | 48,76 | 6 579   | 46 049    |
| Gauss Algorithmic, a. s.          | Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno               | 48,5  | 13 342  | 19 307    |
| Centrum Háje, a. s.               | Politických vězňů 912/10, Praha 1              | 60    | 19 840  | 82 853    |
| N Tower a.s.                      | Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno               | 100   | 47 611  | 96 487    |
| Reality Invest, spol. s. r. o.    | Mičínská cesta 35 974 01 Banská Bystrica       | 80    | -45 350 | 4 161     |
| Natland Pohledávková II           | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 1 110   | 1 111     |
| Natland Pohledávková III          | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 992     | 992       |
| KARA Trutnov a. s.                | K Továrně 84, Bohuslavice, Trutnov             | 20    | 200 179 | 67 456    |
| IFISEKO s. r. o.                  | Čechyňská 419/14a, Trnité, Brno                | 50    | -5 246  | 0         |
| Natland EPI, s. r. o.             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -893    | 0         |
| Projekt Dukelská, a. s.           | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 50    | 114 479 | 58 743    |
| Projekt Laurinova, s. r. o.       | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 50    | 10 235  | 7 119     |
| Natland Energo Holding, a. s.     | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 80    | 9 214   | 137 323   |
| PALMERIN GROUP, a. s.             | Antala Staška 1869/34, Praha 4                 | 100   | 43 332  | 45 000    |
| Natland Support Services s. r. o. | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 5       | 73 259    |
| Asset Holding a. s.               | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 1 627   | 1 627     |
| Cars s. r. o.                     | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | 61 802  | 144 302   |
| Sunset Terrace s. r. o.           | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -10     | 0         |
| Pretty Good Company s. r. o.      | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 50    | 4 527   | 2 838     |
| TISOVERA, s. r. o.                | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8               | 100   | -34 533 | 0         |
| Celkem                            |                                                |       |         | 2 228 147 |

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./ Natland Nemovitostní Podfond | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 | 100   | 518 719         | 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.           | Oddechová 886, Praha 5                         | 100   | 58 571   | 116 954   |
| Prague City Golf – Service, s. r. o. | Oddechová 886, Praha 5                         | 100   | 164      | 1 366     |
| Prague City Golf support, s. r. o.   | Oddechová 886, 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.        | Mičínská 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, Trnité, 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 |

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. 2022 | Akvizice | Divestice | Změna struktury | Přecenění | 31. 12. 2023 |
|----------------------------|--------------|----------|-----------|-----------------|-----------|--------------|
| Investice – dceřiné        | 2 144 415    | 377 458  | -513 661  | -180 779        | 26 568    | 1 854 001    |
| Investice – přidružené     | 161 305      | 65 823   | -70 362   | 220 656         | -3 276    | 374 146      |
| Investice – ostatní        | 240 757      | 3 110    | -150      | -85 750         | 63 767    | 221 734      |
| Opce                       | -            | -        | -         | -               | -         | -            |
| Cenné papíry k obchodování | 38 795       | -        | -38 795   | -               | -         | -            |
| Celkem                     | 2 585 273    | 446 391  | -622 968  | -45 873         | 87 059    | 2 449 881    |

Nové akvizice/pohyby v 2023

| Společnost                                    | Akvizice/<br>divestice | Podíl před<br>změnou | Podíl po<br>změně | Hlavní místo podnikání           |
|-----------------------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------|----------------------------------|
| Asset Holding a. s.                           | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Cars, s. r. o.                                | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Clever Farm, a. s.                            | divestice              | 48,75 %              | 28,44 %           | Vídeňská 188/119d, Brno          |
| FSX Advisory a. s. (Company New a. s.)        | divestice              | 100 %                | 0 %               | Křížíkova 213/44, Praha 8        |
| Harfa s. r. o.                                | divestice              | 100 %                | 0 %               | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Inferity, s. r. o.                            | divestice              | 20 %                 | 0 %               | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| KLIKA - BP, a. s.                             | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | 8. března 481/2a, Jihlava        |
| KLIKA - BP, a. s.                             | divestice              | 100 %                | 90 %              | 8. března 481/2a, Jihlava        |
| LiSdT, SE                                     | likvidace              | 90,25 %              | 0 %               | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Manconata, a. s.                              | likvidace              | 100 %                | 0 %               | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Natland Pohledávková III, s. r. o.            | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Natland Pohledávková IV, s. r. o. v likvidaci | divestice              | 100 %                | 0 %               | Římská 103/12, Praha 2           |
| Natland Support Services s. r. o.             | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| Orion 001, uzavřený investiční fond a. s.     | likvidace              | 99,51 %              | 0 %               | Roosveltova 166/10, Praha 6      |
| Prague City Golf - Service, s. r. o.          | divestice              | 100 %                | 0 %               | Oddechová 886, Praha 5           |
| Prague City Golf s. r. o.                     | divestice              | 100 %                | 50 %              | Oddechová 886, Praha 5           |
| Prague City Golf support, s. r. o.            | divestice              | 100 %                | 50 %              | Oddechová 886, Praha 5           |
| Pretty Good Company, s. r. o.                 | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |
| SLAMINER TRADING LIMITED                      | divestice              | 0,003 %              | 0 %               | Lampousas 9, 1095 Nikósie        |
| Sunset Terrace, s. r. o.                      | akvizice               | 0 %                  | 100 %             | Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 |

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 28 218 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 31 672 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 2023 | 31. prosince 2022 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé | 17 166            | 12 014            |
| Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé | 0                 | 0                 |
| Opravné položky                            | 0                 | 0                 |
| Celkem                                     | 17 166            | 12 014            |

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 2022 | 10 726              | -                        | 158                           | 702                            | 429                            | 12 014 |
| K 31. prosinci 2023 | 9 083               | 3 438                    | 4 374                         | 93                             | 178                            | 17 166 |

| tis. Kč                                                       | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky z titulu přijaté dividendy – krátkodobé            | 0                 | 0                 |
| Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – dlouhodobé | 242 397           | 15 134            |
| Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) – krátkodobé | 270 026           | 247 606           |
| Opravné položky k jiným pohledávkám                           | -24 458           | -17 284           |
| Ostatní krátkodobá aktiva                                     | 36 911            | 16 546            |
| Celkem                                                        | 524 876           | 262 002           |

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 2023 a 2022 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

| tis. Kč                                    | Částka        |
|--------------------------------------------|---------------|
| <b>Opravné položky k 1. lednu 2022</b>     | <b>18 626</b> |
| Rozpuštění                                 | -1 342        |
| <b>Opravné položky k 31. prosinci 2022</b> | <b>17 284</b> |
| Tvorba                                     | 7 174         |
| <b>Opravné položky k 31. prosinci 2023</b> | <b>24 458</b> |

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU<sup>2</sup>

| tis. Kč                                                | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – dlouhodobé | 125 253           | 55 408            |
| Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – krátkodobé | 119 439           | 114 348           |
| <b>Celkem</b>                                          | <b>244 693</b>    | <b>169 756</b>    |

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM<sup>2</sup>

| tis. Kč                                                         | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – dlouhodobé | 23 863            | 0                 |
| Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – krátkodobé | 27 651            | 38 191            |
| <b>Celkem</b>                                                   | <b>51 514</b>     | <b>38 191</b>     |

13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM<sup>2</sup>

| tis. Kč                                                       | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé | 232 278           | 226 988           |
| Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé | 92 625            | 193 725           |
| <b>Celkem</b>                                                 | <b>324 902</b>    | <b>420 713</b>    |

<sup>2</sup> 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 2023 | 31. prosince 2022 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktiva:                            |                   |                   |
| Investice do dceřiných společností | 2 228 147         | 2 305 721         |
| Cenné papíry určené k obchodování  | -                 | 38 795            |
| Opce                               | 406               | -                 |
| Ostatní finanční aktiva            | 221 734           | 240 757           |
| <b>Celkem</b>                      | <b>2 450 287</b>  | <b>2 585 273</b>  |

Ostatní finanční aktiva představují zejména menšinové a jiné podíly.  
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 zjištělé vstupy
- úroveň 3 – Významné nezjištělé vstupy

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

|                                    | 2023     |          |           |           | 2022     |          |           |           |
|------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
|                                    | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3  | Celkem    | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3  | Celkem    |
| Aktiva:                            |          |          |           |           |          |          |           |           |
| Investice do dceřiných společností | -        | -        | 2 228 147 | 2 228 147 | -        | -        | 2 305 721 | 2 305 721 |
| Ostatní úročené finanční investice | -        | 621 110  | -         | 621 110   | -        | 628 660  | -         | 628 660   |
| Opce                               | 406      | -        | -         | 406       | -        | -        | -         | -         |
| Ostatní finanční aktiva            | -        | -        | 221 734   | 221 734   | -        | -        | 240 757   | 240 757   |
| Cenné papíry k obchodování         | -        | -        | -         | -         | 38 795   | -        | -         | 38 795    |
| Závazky:                           |          |          |           |           |          |          |           |           |
| Dluhové cenné papíry               | -        | 261 411  | -         | 261 411   | -        | 407 995  | -         | 407 995   |

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 2023 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. prosince 2022: 0 tis. Kč).

| tis. Kč                                         | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Závazky z obchodního styku – dlouhodobé         | 2 706             | 2 639             |
| Závazky z obchodního styku – krátkodobé         | 8 374             | 7 187             |
| Závazky z titulu daně z příjmu a ostatních daní | 3 965             | 5 719             |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>15 045</b>     | <b>15 545</b>     |

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

Jiné závazky ve skupině k 31. prosince 2022 a 2023 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou vykázány v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

| tis. Kč                                  | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé | 15 476            | 11 976            |
| Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé | 34 699            | 37 791            |
| Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé   | 124 441           | 17 984            |
| Jiné závazky ve skupině – dividendy      | -                 | 5 714             |
| <b>Celkem</b>                            | <b>174 616</b>    | <b>73 465</b>     |

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

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

K 31. 12. 2023 Skupina čerpá bankovní úvěr včetně nezaplacených úroků v částce 57 747 tis. Kč od Banky Creditas, a. s. (k 31. 12. 2022: 89 814 tis. Kč), bankovní úvěr 76 059 tis. Kč od Raiffeisenbank, a. s. (k 31. 12. 2022: 76 000 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 773 603 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 420 516 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 12 163 tis. Kč (k 31.12.2022: 12 642 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 37 663 tis. Kč (k 31. 12. 2022: 10 435 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

| tis. Kč                                                    | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé | 149 420           | 133 674           |
| Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé | 757 989           | 450 863           |
| <b>Celkem</b>                                              | <b>907 409</b>    | <b>584 537</b>    |

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

Skupina k 31. prosince 2023 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

| tis. Kč                         | Rok emise | Splatnost    | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|---------------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| Dluhové cenné papíry A          | 2015      | 31. 12. 2025 | 0                 | 65 780            |
| Dluhové cenné papíry B          | 2015      | 31. 12. 2025 | 1 529             | 65 780            |
| Dluhové cenné papíry            | 2018      | 30. 6. 2023  | 0                 | 9 000             |
| 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           | 100 000           |
| Dluhové cenné papíry – Tranše 4 | 2021      | 20. 5. 2024  | 4 820             | 4 820             |
| Dluhové cenné papíry – Tranše 5 | 2021      | 20. 5. 2025  | 5 880             | 5 880             |
| Dluhové cenné papíry – Tranše 6 | 2021      | 20. 5. 2026  | 3 460             | 3 460             |
| Dluhové cenné papíry – Tranše 7 | 2021      | 13. 12. 2026 | 800               | 800               |
| <b>Celkem</b>                   |           |              | <b>268 940</b>    | <b>407 970</b>    |

Dluhopisy A mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu. K vypořádání závazků z vydaných Dluhopisů A došlo dne 20. 12. 2023, tedy před termínem splatnosti k datu 31. 12. 2025.

Dluhopisy B měly fixní úrok 3,5 % p. a. do 31. 12. 2018 a dále 4,1 % do data konečné splatnosti. Většina závazků z Dluhopisů B byla vypořádána dne 20. 12. 2023, tedy před termínem splatnosti k datu 31. 12. 2025. Zbývající část závazků z těchto dluhopisů ve výši 1 531 tis. Kč bude vypořádána v průběhu roku 2024.

Nezaplacené úroky činí k 31. prosinci 2023 částku 2 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 11 133 tis. Kč). Náklady související s vypořádáním výše uvedených dluhopisů jsou vykázány v rámci položky ostatních finančních nákladů a k 31. 12. 2022 k nim byla vytvořena rezerva v plné výši.

Dluhopisy z roku 2018 nesly fixní úrok 6 % a byly vypořádány k datu splatnosti. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2023 činí 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 270 tis. Kč).

Dluhopisy z let 2019 až 2021 nesou fixní úrok 5,0 % až 6,6 %. Úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2023 činily 1 049 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 049 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 2023 | 31. prosince 2022 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ostatní úvěry – krátkodobé | 307 626           | 224 276           |
| Ostatní úvěry – dlouhodobé | 64 686            | 69 656            |
| <b>Celkem</b>              | <b>372 312</b>    | <b>293 932</b>    |

## 19. REZERVY

Skupina k 31. prosinci 2023 a 31. prosinci 2022 tvořila tyto rezervy:

| tis. Kč                                          | 31. prosince 2023 | 31. prosince 2022 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 11) | 0                 | 152 347           |
| Ostatní (projektové, ručení)                     | 2 184             | 2 969             |
| <b>Celkem</b>                                    | <b>2 184</b>      | <b>155 316</b>    |

V průběhu roku 2023 došlo k rozpuštění rezervy na úrokové náklady z dluhopisů v plné výši. Výnos z rozpuštění rezervy je vykázán v rámci položky (Tvorba)/Rozpuštění rezerv.

## 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 2023 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 2023 byly následující (tis. Kč):

|                               | Dceřiné společnosti | Jiné investice | Opce     | Cenné papíry k obchodování | Ostatní přecenění | Celkem        |
|-------------------------------|---------------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------|---------------|
| Čistý zisk/(ztráta) z prodeje | -92 893             | -150           | -        | -                          | -                 | -93 043       |
| Přecenění na reálnou hodnotu  | 23 292              | 63 767         | -        | -                          | -                 | 87 059        |
| <b>Celkem</b>                 | <b>-69 601</b>      | <b>63 617</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-5 984</b> |

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       |
| <b>Celkem</b>                 | <b>-8 288</b>       | <b>86 854</b>  | <b>-</b> | <b>-75</b>                 | <b>-246</b>       | <b>78 737</b> |

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 2023 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti KARA Trutnov, a. s. ve výši 20 000 tis. Kč a KLIKA - BP, a. s. ve výši 4 400 tis. Kč.

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.

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                             | 2023   | 2022   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Tržby z prodeje služeb              | 50 033 | 42 246 |
| Ostatní výnosy                      | 34     | 244    |
| Výnosy ze smluv se zákazníky celkem | 50 067 | 42 490 |

24. OSOBNÍ NÁKLADY

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

|                                            | 2023   | 2022   |
|--------------------------------------------|--------|--------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců      | 17     | 21     |
| Mzdové náklady                             | 15 140 | 14 957 |
| Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 5 199  | 4 959  |
| Ostatní osobní náklady                     | 13 379 | 8 027  |
| Osobní náklady celkem                      | 33 718 | 27 943 |

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 2023 vykazuje náklady na audity od společnosti TPA Audit s. r. o. v celkové výši 621 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 611 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

| tis. Kč                        | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Závazky:                       |              |              |
| Daň z příjmů a jiné daně       | 3 965        | 5 719        |
| Celkem závazky z daně z příjmů | 3 965        | 5 719        |

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

|                      | 2023  | 2022  |
|----------------------|-------|-------|
| Splatná daň z příjmů | 3 082 | 2 428 |
| Odložená daň         | -     | -     |
| Celkem               | 3 082 | 2 428 |

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina poskytla ručení za úvěry k 31. prosinci 2023 v celkové výši 944 879 Kč (k 31. prosinci 2022: 1 151 499 tis. Kč) společně mimo skupinu, včetně zajištění ve výši 450 mil. Kč ve formě poskytnutí zástavního práva k akciím Natland Nemovitostního Podfondu. K největším věřitelům patří Česká spořitelna, a. s. s ručením do výše 197 042 tis. Kč.

Společnost eviduje podmíněný závazek do maximální výše 59 340 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 2023 o rezervě vzhledem k tomu, že nezná titul a způsob tohoto vypořádání ani konečnou částku.

28. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

Třídy finančních nástrojů Skupiny odpovídají položkám vykázaným na jednotlivých řádcích konsolidovaného výkazu o finanční situaci.

Hlavní finanční závazky Skupiny, jiné než deriváty, zahrnují úvěry a finanční výpomoci a dále závazky z obchodního styku a jiné závazky. Hlavním účelem těchto finančních závazků je financování provozní činnosti Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny zahrnují pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky a dále peněžní prostředky a krátkodobé vklady, které vyplývají přímo z činnosti Skupiny.

Skupina je vystavena tržnímu riziku, úvěrovému riziku a riziku likvidity. Vedení Skupiny identifikuje finanční rizika, která mají nepříznivý dopad na obchodní cíle. Tato rizika však omezuje na přijatelnou úroveň jejich aktivním řízením.

Tržní riziko

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

ovlivněny tržním rizikem, patří úvěry a finanční výpomoci, vklady a finanční deriváty.

1. Úrokové riziko

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

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.

K 31. prosince 2023 skupina eviduje přijaté úvěry v cizí měně (EUR) v celkové výši 10 750 tis. EUR. Ke dni 31. prosince 2023 je zajištěno 24 % této expozice pomocí derivátových instrumentů (především devizových swapů).

Ocenění derivátových instrumentů ke konci roku 2023 činí 406 tis. Kč a je vykázáno v ostatních finančních výnosech. V průběhu prvního pololetí 2024 skupina zajistila dalších 50 % této expozice. Oproti zbývajícím 26 % EUR závazků evidujeme pohledávky v měně EUR.

K 31. prosince 2023 skupina neměla žádné dluhové cenné papíry v cizích měnách.

S ohledem na výše uvedené informace skupina vyhodnotila dopad změny směnných kurzů mezi CZK a ostatními měnami na zisk před zdaněním k 31. prosince 2023 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. 2023                                | Po lhůtě splatnosti        |                               |                                 |                                  |                                       | Celkem  |
|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------|
|                                             | <b>Ve lhůtě splatnosti</b> | <b>Po splatnosti 0–30 dní</b> | <b>Po splatnosti 30–180 dní</b> | <b>Po splatnosti 180–365 dní</b> | <b>Po splatnosti více než 365 dní</b> |         |
| Očekávaná míra úvěrové ztráty               | 4,6 %                      | -                             | -                               | 3,3 %                            | -                                     | 4,5 %   |
| Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek  | 594 566                    | -                             | -                               | 26 544                           | -                                     | 621 110 |
| Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek | 28 477                     | -                             | -                               | 893                              | -                                     | 29 370  |

| 31. 12. 2022                                | Po lhůtě splatnosti        |                               |                                 |                                  |                                       | Celkem  |
|---------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------|
|                                             | <b>Ve lhůtě splatnosti</b> | <b>Po splatnosti 0–30 dní</b> | <b>Po splatnosti 30–180 dní</b> | <b>Po splatnosti 180–365 dní</b> | <b>Po splatnosti více než 365 dní</b> |         |
| 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  |

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. 2023                              | <b>Splatné na požádání</b> | <b>Méně než 3 měsíce</b> | <b>3–12 měsíců</b> | <b>1–5 let</b> | <b>Více než 5 let</b> | <b>Celkem</b>    |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| Úvěry                                     | 861 275                    | 1 244                    | 236 245            | 180 956        | -                     | 1 279 721        |
| Vydané dluhopisy                          | -                          | 1 049                    | 4 820              | 255 542        | -                     | 261 411          |
| Závazky z obchodního styku a jiné závazky | 91 644                     | 13 863                   | 65 972             | 18 182         | -                     | 189 661          |
| Ostatní závazky                           | 7 592                      | 10 637                   | -                  | -              | -                     | 18 229           |
| <b>Celkem</b>                             | <b>960 511</b>             | <b>26 794</b>            | <b>307 037</b>     | <b>454 680</b> | <b>-</b>              | <b>1 749 022</b> |

| 31. 12. 2022                              | <b>Splatné na požádání</b> | <b>Méně než 3 měsíce</b> | <b>3–12 měsíců</b> | <b>1–5 let</b> | <b>Více než 5 let</b> | <b>Celkem</b>    |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|------------------|
| 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           |
| <b>Celkem</b>                             | <b>506 915</b>             | <b>40 890</b>            | <b>143 720</b>     | <b>696 864</b> | <b>-</b>              | <b>1 388 389</b> |

29. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2023 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.

| <b>Výnosy v tis. Kč</b>        | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Úrokové výnosy, z toho:</b> | <b>18 516</b> | <b>17 165</b> |
| EC Financial Services a. s.    | 8 000         | 8 000         |
| CleverFarm, a. s.              | 789           | -             |
| CleverMaps, a. s.              | 922           | -             |



|                                                                   |               |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Gauss Algorithmic, a. s.                                          | 173           | -             |
| Natland Energo Holding, a. s.                                     | 1 979         | -             |
| IFISEKO s. r. o.                                                  | 705           | 2 145         |
| Lipenecký statek a. s.                                            | -             | 4             |
| N Tower a. s.                                                     | 3 816         | 3 816         |
| Digital People, a. s.                                             | -             | 3 200         |
| Projekt Laurinova, s. r. o.                                       | 420           | -             |
| FSX Advisory a. s. (Company New a. s.)                            | 1 211         | -             |
| KLIKA - BP, a. s.                                                 | 469           | -             |
| Reality Invest, spol. s r. o.                                     | 26            | -             |
| Harfa s. r. o.                                                    | 3             | -             |
| ClubHouse Phase II, a. s.                                         | 1             | -             |
| VILMOT s.r.o.                                                     | 1             | -             |
| TISOVERA, s. r. o.                                                | 1             | -             |
| <b>Výnosy z dividend, z toho:</b>                                 | <b>24 400</b> | <b>42 616</b> |
| BELLO spol. s r. o.                                               | -             | 10 000        |
| Natland Pohledávková IV, s. r. o. <sup>1</sup>                    | -             | 14 504        |
| Leneer, a. s. v likvidaci (Natland Majetková, a. s.) <sup>2</sup> | -             | 387           |
| MCM-IMMO, a. s. <sup>2</sup>                                      | -             | 15 000        |
| NatEn, a. s. <sup>2</sup>                                         | -             | 2 725         |
| KLIKA - BP, a. s.                                                 | 4 400         | -             |
| KARA Trutnov, a. s.                                               | 20 000        | -             |
| <b>Výnosy z prodeje podílů, z toho:</b>                           | <b>40 010</b> | <b>-</b>      |
| Natland investiční fond SICAV, a. s.                              | 40 000        | -             |
| Natland Support Services s. r. o.                                 | 10            | -             |
| <b>Výnosy z prodaného majetku, z toho:</b>                        | <b>1 872</b>  | <b>-</b>      |
| Prague City Golf, s. r. o.                                        | 1 872         | -             |
| <b>Výnosy z prodeje služeb, z toho:</b>                           | <b>44 430</b> | <b>10 096</b> |
| CPCFS a. s.                                                       | 66            | 120           |
| EC Financial Services a. s.                                       | 2 245         | 2 019         |
| KLIKA – BP, a. s.                                                 | 212           | -             |
| N Tower a. s.                                                     | 2 400         | 2 400         |
| Natland Energo Holding, a. s.                                     | -             | 60            |
| Natland Energo Management, s. r. o.                               | 600           | 600           |
| Natland investiční fond SICAV, a. s.                              | 18 370        | 3 285         |
| Prague City Golf, s. r. o.                                        | 3 180         | 1 405         |
| Prague City Golf support, s. r. o.                                | 58            | -             |

|                                                                   |                |               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| PCG Restaurant s. r. o.                                           | 5              | -             |
| Digital People, a. s. <sup>1</sup>                                | -              | 207           |
| Natland Pohledávková s. r. o.                                     | 1 021          | -             |
| FSX Advisory a. s. (Company New a. s.) <sup>1</sup>               | 36             | -             |
| Cars s. r. o.                                                     | 10             | -             |
| Sunset Terrace s. r. o.                                           | 10             | -             |
| Moře půdy, spol. s r. o.                                          | 100            | -             |
| Gaspera s. r. o.                                                  | 35             | -             |
| Harfa s. r. o.                                                    | 2 850          | -             |
| ClubHouse Phase II, a. s.                                         | 4 064          | -             |
| BP Veleslavín, a. s.                                              | 3 240          | -             |
| PALIVA JS, s. r. o.                                               | 2 160          | -             |
| VILMOT s. r. o.                                                   | 3 720          | -             |
| Effundam, s. r. o.                                                | 24             | -             |
| Natland Pohledávková II. s. r. o.                                 | 24             | -             |
| <b>Ostatní výnosy, z toho:</b>                                    | <b>61 867</b>  | <b>2 055</b>  |
| CPCFS a. s.                                                       | 28 024         | -             |
| EC Financial Services a. s.                                       | 898            | 1 455         |
| FSX Advisory a. s. (Company New a. s.) <sup>1</sup>               | 15 226         | -             |
| Leneer, a. s. v likvidaci (Natland Majetková, a. s.) <sup>2</sup> | -              | 600           |
| Natland Pohledávková IV. s. r. o.                                 | 91             | -             |
| Olivia Fashion, s. r. o. <sup>1</sup>                             | 13 149         | -             |
| Prague City Golf, s. r. o.                                        | 4 365          | -             |
| SLAMINER TRADING LIMITED <sup>1</sup>                             | 113            | -             |
| <b>Výnosy celkem</b>                                              | <b>191 095</b> | <b>71 932</b> |

|                                                   |               |               |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Náklady v tis. Kč</b>                          | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
| <b>Nákladové úroky, z toho:</b>                   | <b>15 507</b> | <b>13 256</b> |
| CPCFS a. s.                                       | 334           | -             |
| Natland investiční fond SICAV, a. s.              | 7 594         | 5 784         |
| EC Financial Services                             | 4 485         | 4 988         |
| Natland Pohledávková IV., s. r. o.                | -             | 84            |
| BELLO spol. s r. o.                               | 3 091         | 2 400         |
| TISOVERA, s. r. o.                                | 3             | 1             |
| <b>Ostatní, z toho:</b>                           | <b>4 862</b>  | <b>-</b>      |
| FSX Advisory a.s. (Company New a.s.) <sup>1</sup> | 4 812         | -             |

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| KARA Trutnov, a. s.     | 30            | -             |
| PCG Restaurant s. r. o. | 20            | -             |
| <b>Náklady celkem</b>   | <b>20 369</b> | <b>13 256</b> |

<sup>1</sup> Došlo k prodeji během sledovaného období  
<sup>2</sup> Došlo k prodeji během minulého období

| Aktiva v tis. Kč                    | Kategorie                     | 31. 12. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|
| BP Veleslavín, a.s.                 | úvěr + úroky                  | 2            | -            |
| Cars s.r.o.                         | ostatní                       | 2            | -            |
| Cars s.r.o.                         | úvěr                          | 864          | -            |
| CleverFarm, a.s.                    | úvěr + úroky                  | 3 389        | 10 511       |
| CleverMaps, a.s.                    | úvěr + úroky                  | 17 590       | 5 089        |
| CleverMaps, a.s.                    | pohledávky z obchodního styku | 27           | 27           |
| ClubHouse, a.s.                     | úvěr + úroky                  | 8            | -            |
| ClubHouse Phase II, a.s.            | pohledávky z obchodního styku | 133          | 100          |
| ClubHouse Phase II, a.s.            | úvěr + úroky                  | -            | 8            |
| CPCFS a.s.                          | úvěr + úroky                  | -            | 39 226       |
| CPCFS a.s.                          | pohledávky z obchodního styku | -            | 162          |
| EC Financial Services, a.s.         | pohledávky z obchodního styku | 975          | 628          |
| EC Financial Services, a.s.         | úvěr + úroky                  | 118 000      | 110 000      |
| Gaspera, s.r.o.                     | ostatní                       | 30           | -            |
| Gauss Algorithmic, a.s.             | úvěr + úroky                  | 9 146        | 1 994        |
| GRIBALD, s.r.o.                     | ostatní                       | 14           | -            |
| Harfa s.r.o.                        | ostatní                       | 78           | -            |
| IFISEKO s.r.o.                      | úvěr + úroky                  | -            | 21 450       |
| KLIKA - BP, a.s.                    | úvěr + úroky                  | 23 196       | 22 727       |
| Lipenecký statek a.s.               | úvěr + úroky                  | 3            | 3            |
| N Tower, a.s.                       | úvěr + úroky                  | 75 945       | 72 129       |
| N Tower, a.s.                       | pohledávky z obchodního styku | 4 356        | 4 094        |
| Natland Energo holding, a.s.        | úvěr + úroky                  | 112 958      | 94 179       |
| Natland Energo holding, a.s.        | pohledávky z obchodního styku | -            | 73           |
| Natland Energo Management s.r.o.    | ostatní                       | 61           | 61           |
| Natland EPI, s.r.o.                 | ostatní                       | 26           | -            |
| Natland investiční fond SICAV, a.s. | pohledávky z obchodního styku | 1 987        | 1 987        |
| Natland Pohledávková III. s.r.o.    | ostatní                       | 10           | -            |
| Natland Pohledávková s.r.o.         | ostatní                       | 5            | -            |
| Natland Support Services s. r. o.   | ostatní                       | 10           | -            |

|                                  |                               |                |                |
|----------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Prague City Golf, s.r.o.         | zápůjčka                      | 12 586         | 18 527         |
| Prague City Golf, s.r.o.         | pohledávky z obchodního styku | 1 294          | 66             |
| Prague City Golf support, s.r.o. | ostatní                       | 4              | -              |
| Projekt Laurinova, s.r.o.        | úvěr + úroky                  | 10 420         | 15 000         |
| Reality Invest, spol. s r.o.     | úvěr + úroky                  | 355            | 329            |
| Reality Invest, spol. s r.o.     | ostatní                       | 495            | 497            |
| TISOVERA, s.r.o.                 | úvěr + úroky                  | 52             | -              |
| VILMOT s.r.o.                    | ostatní                       | 156            | -              |
| <b>Celkem</b>                    |                               | <b>394 177</b> | <b>418 867</b> |

| Pasiva v tis. Kč                     | Popis        | 31. 12. 2023   | 31. 12. 2022   |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| BELLO spol. s r. o.                  | úvěr + úroky | 165 699        | 127 608        |
| Cars s. r. o.                        | ostatní      | 2              | -              |
| CPCFS a. s.                          | úvěr + úroky | -              | 15 020         |
| EC Financial Services, a. s.         | úvěr + úroky | 73 021         | 74 536         |
| EC Financial Services, a. s.         | ostatní      | 225            | -              |
| ECFS Credit Fund SICAV, a. s.        | ostatní      | 30             | -              |
| KLIKA - BP, a. s.                    | ostatní      | 253            | -              |
| Natland investiční fond SICAV, a. s. | úvěr + úroky | 130 977        | 153 378        |
| Natland investiční fond SICAV, a. s. | ostatní      | -              | 17 784         |
| Natland Pohledávková II. s. r. o.    | ostatní      | 195            | 195            |
| Natland Pohledávková III. s. r. o.   | ostatní      | 20             | -              |
| Natland Pohledávková s. r. o.        | ostatní      | 10             | -              |
| Natland Support Services s. r. o.    | ostatní      | 10             | -              |
| PCG Restaurant s. r. o.              | ostatní      | 20             | -              |
| Prague City Golf, s. r. o.           | ostatní      | 55 053         | -              |
| Sunset Terrace s. r. o.              | ostatní      | 2              | -              |
| TISOVERA, s .r. o.                   | úvěr + úroky | 3              | -              |
| <b>Celkem</b>                        |              | <b>425 521</b> | <b>388 521</b> |

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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. 2023 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 2023.



# zpráva nezávislého auditora

Natland Group, SE

za ověřované období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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. 2023, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023, 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. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 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 5. 11. 2024

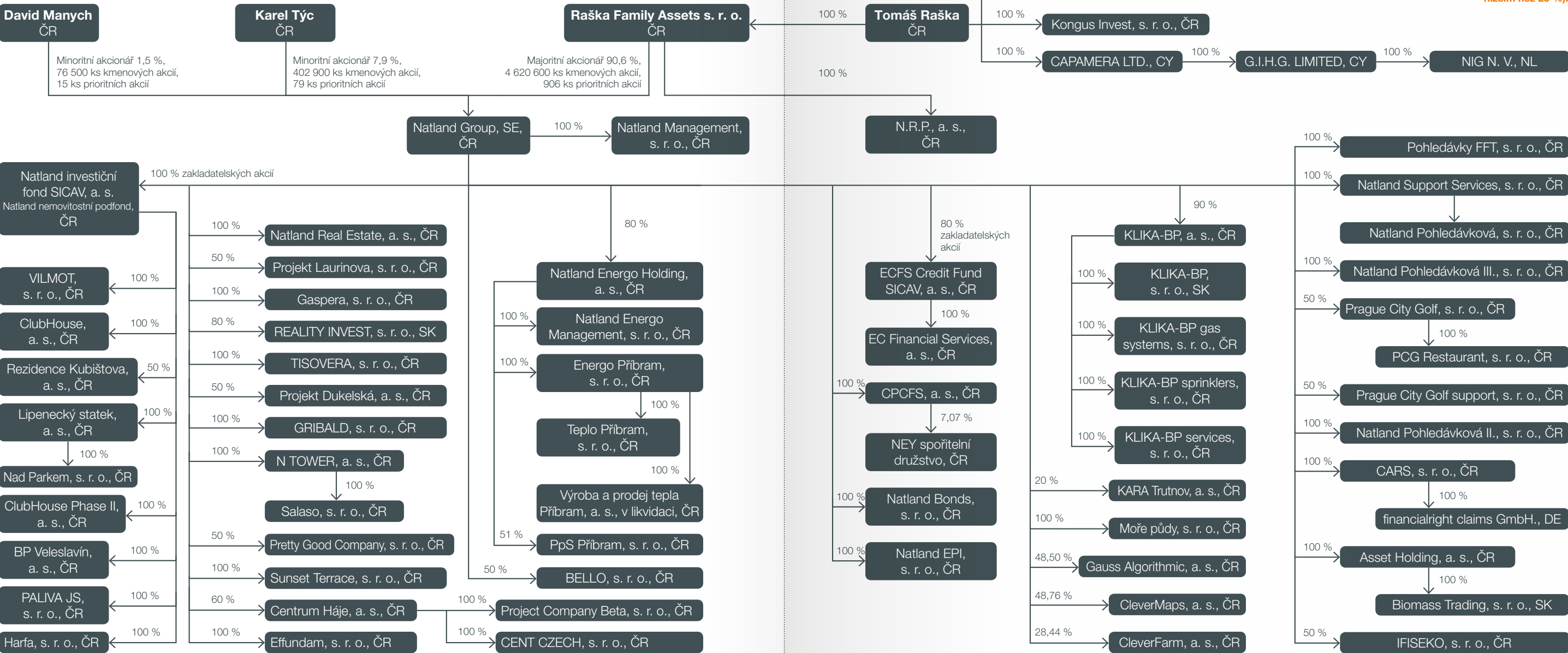


Auditor:  
Ing. Radek Stein  
číslo oprávnění 2193 KAČR

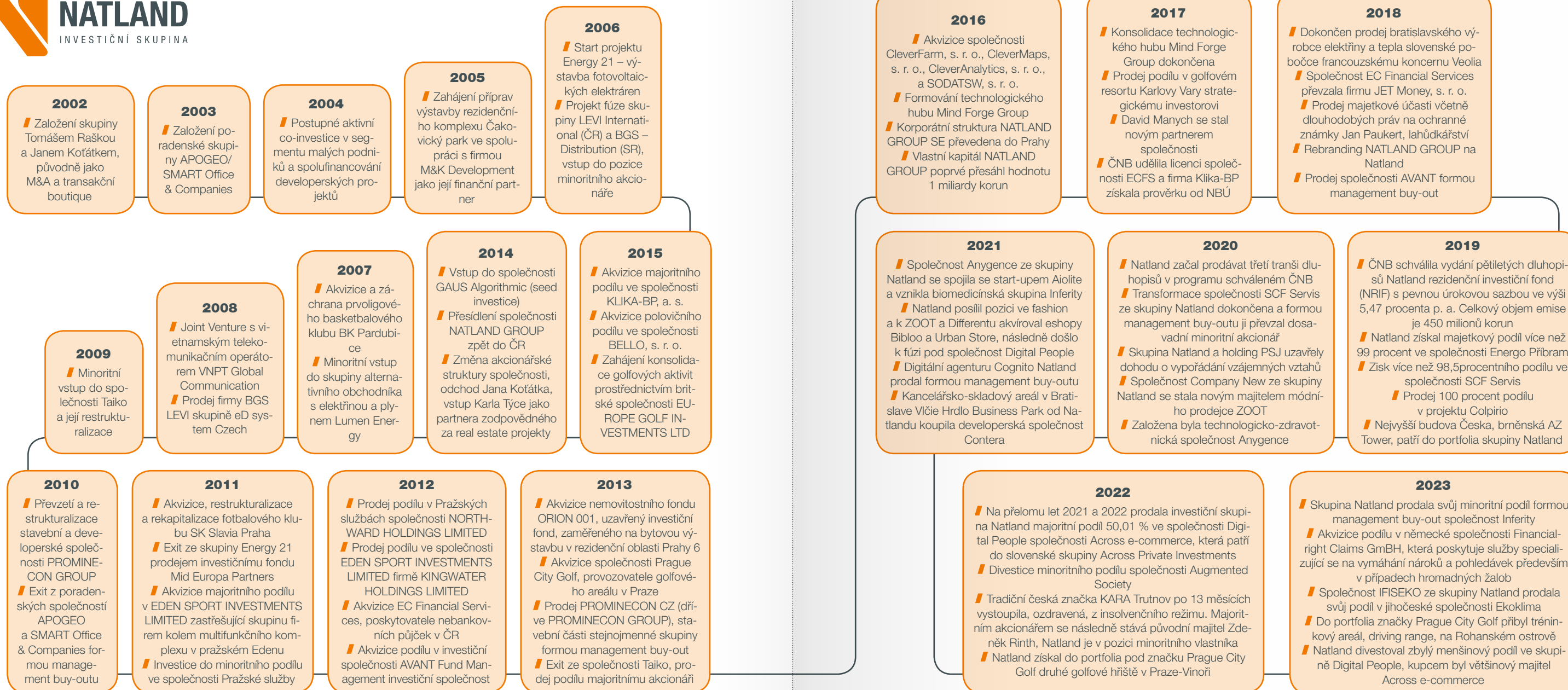


TPA Audit s. r. o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR

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









**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

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](mailto:media@natland.cz)

Tisk: Durabo, Čelákovice. Neprodejně.

Neoznačené příspěvky píše redakce. Veškerá práva jsou vyhrazena. Jakákoliv část této publikace může být rozšiřována, reprodukována či jiným způsobem užívána pouze se svolením vydavatele.