

výroční
zpráva

2020



Investice
nejsou
jen peníze

obsah

úvodní slovo	4	Společnost SCF Servis má nového majitele	50
		Když podpora nejsou jen slova	51
		Další projekty, které Natland podpořil	52
leden	7	listopad	55
Kdo je Natland	8	Špičkoví atleti v projektech Gauss Algorithmic	56
Vysočanská elegantní Harfistka	10	Další tranše dluhopisů	57
Development v číslech	11	prosinec	59
únor	13	Nemovitosti jako konzervativní uchovatel hodnoty	60
EC Financial Services roste čtvrtý rok po sobě	14	Natland rezidenční investiční fond	61
Mladoboleslavský potenciál	15	Do skupiny přibyla technologická	62
březen	17	společnost Anygence	62
Chytré mapy v boji proti covidu	18	Development není revoluce, ale evoluce	63
Rozhovor s Ondřejem Tomasem	19		
Změny pro lepší fungování	21	VÝSLEDKY	64
duben	23	Pohledem Davida Manycha, partnera skupiny	66
Venture investice	24	zodpovědného za finance	68
Chytré farmaření s úsporou	25	Výsledky v číslech a grafech	70
květen	27	Struktura portfolia	71
Mrakodrap pod značkou Natland	28	Funding	71
Výnosové nemovitosti	29	Executive summary úvěrového portfolia	71
červen	31	Struktura financování	72
Jana Sečkářová mezi ženami roku	32		
Lovebrand na druhou	33	PRÁVNÍ ČÁST	74
červenec	35	Akcionářská struktura	76
Rozhovor s Tomášem Raškou	36		
Návrat na Slovensko	39	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	78
srpen	41		
Nové projekty ve vzduchotechnice	42	KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY	88
Kulatý stůl HN	43		
září	45	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	130
V Příbrami už topí více ekologicky	46		
Zbraslavskými greeny prošly desetitisíce lidí	47		
říjen	49		



Vážení čtenáři, klienti, obchodní partneři a přátelé,

máme za sebou období, které zásadně změnilo naše životy. Uplynulé měsíce byly pro všechny mimořádně složité v ekonomické i lidské rovině. Když jsem loni na tomto místě psal, že se neví, jak bude vypadat svět po covidu, netušil asi nikdo z nás, že nejistota, nemožnost predikovat a fungovat na principech, na něž jsme zvyklí, se stane každodenní součástí podnikání i fungování ve firmách i soukromých životech.

Pro mnoho firem byl rok 2020 bezprecedentním zásahem do jejich businessu. Některé podniky přišly ze dne na den o odbyt či možnost podnikat, pro mnohé byla situace zcela likvidační. Člověk i trh je ale přizpůsobivý a začne, často proto, že musí, fungovat jinak. Následky nárazu do zdi, kdy se hospodářství nejen v České republice muselo kvůli pandemii a lockdownu takřka okamžitě zastavit, ale byly a budou cítit ještě roky. Pandemie přinesla největší propad ekonomiky od roku 1991, kdy se hospodářství transformovalo na tržní ekonomiku. Českou ekonomiku připravila o stamiliardy korun a desetitisíce pracovních míst. Odpověď na otázku, kdy se země dostane na úroveň před covidem, je ale předčasná. I proto, že se v letošním roce budou muset řešit následky monetární expanze a stav veřejných financí. Sílí hrozba rostoucí inflace, mění se chování spotřebitelů, což přinese nutnost změn fungování obchodu i služeb, a mnohé další.

Rok 2020 byl rokem výzev pro každého z nás. Navzdory všemu negativnímu, co šíření koronaviru způsobilo, jsem rád, že investiční skupina Natland dokázala i v náročném roce pokračovat v projektech, na nichž pracovala, a o nichž se dočtete na následujících stránkách.

Svou pozici jsme upevnili ve finančních službách, kdy i přes všechna omezení má za sebou dobrý rok EC Financial Services orientovaný na konečné spotřebitele. Zároveň v tomto segmentu ale rozšiřujeme nabídky specializovaného finančního servisu pro B2B zákazníky a vedle toho lidem, kteří mají volný kapitál a chtějí zhodnotit své finance, přinášíme nové příležitosti spoluiinvestovat.

Naše podnikání chceme posouvat dál, už nejde čistě o restrukturalizace. Když má firma produkt či značku s potenciálem, chceme ji dál rozvíjet a podílet se na jejím dalším směřování. Takovým příkladem může být Energo Příbram. Více než 150 milionů korun jsme investovali do technologických úprav tamní teplárny, což umožnilo přechod na spalování dřevní štěpky místo uhlí. Přeměna na ekologický zdroj představuje pro město a okolí výraznou úlevu od ekologické zátěže způsobené zastaralými druhy paliva.

Pozitivně pokračují i projekty v oblasti real estate. Zkolaudovány a novým majitelům byly předány desítky nových bytů, další projekty jsme začali připravovat. Své místo v našem investičním portfoliu upevnily i projekty výnosových nemovitostí, které mají potenciál a jsou stabilní a predikovatelnou složkou výnosů v čase s pozitivním dopadem na celkový profil portfolia.

Společnost Clever Maps, jedna z našich venture investic se aktivně zapojila do pomoci v boji proti pandemii, když se stala jedním ze spoluzakladatelů iniciativy Covid19cz, která byla během pouhých pěti dnů schopna připravit a spustit projekt Chytré karantény, úspěchy v podobě nových zakázek po celém světě i ocenění na světových soutěžích za sebou mají další venture investice - Clever Farm i Gaus Algorithmics.

Investice, které skupina Natland realizuje a projekty, jichž se účastní, jsou pro nás jedinečné. Na všech se aktivně podílíme, náš přístup je osobní. Do každého projektu vkládáme více než jen peníze a věříme, že investicím naší práci dáváme smysl.

Doufám, že informace o skupině Natland a jejích společnostech pro vás budou zajímavé a přínosné. Děkujeme za spolupráci v roce 2020 a těšíme se na další.

Tomáš Raška,
zakladatel a většinový majitel investiční skupiny Natland

Jsme aktivní investor
do středně velkých firem
a výnosových nemovitostí.

leden

Skupina Natland vstoupila do nového roku
poté, co druhý rok po sobě výsledkově
vyrůstla o třetinu.

Více na straně 9



V prodeji je zcela nový developerský projekt v pražských
Vysočanech. V rezidenci Harfistka je k dispozici
170 bytových, nebytových a komerčních jednotek.

Více na straně 10

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

Poslední bytový dům s názvem
Tulipán, který patří do jednoho
z největších developerských
projektů skupiny Natland, byl
zkolaudován. Svůj domov tu našli
lidé v 54 bytech, ke každému patří
příslušný počet garáží a sklepů.



ENERGO
PŘÍBRAM

Skupina Natland dokončila převzetí
společnosti Energo Příbram
z pozice úvěrového věřitele.

Kdo je Natland

Natland je investiční skupina a developer.

Je aktivním investorem do středně velkých firem s kvalitním produktem, značkou či inovativní myšlenkou, a výnosových nemovitostí.

Staví rezidenční nemovitosti a polyfunkční objekty.

Poskytuje specializovaný finanční servis jako litigační financování, výkup pohledávek, pomáhá společnostem ve složitých situacích.

Lidem, kteří mají volný kapitál a chtějí zhodnotit své finance, přináší příležitost spoluiinvestovat a podílet se na nemovitostních, energetických či finančních projektech skupiny prostřednictvím unikátních finančních nástrojů.

4  PARTNEŘI

2002

rok založení skupiny



800

lidí pracuje pro firmy
ve skupině

6 481 milionů
korun

celková hodnota aktiv společností, v nichž má Natland významný vliv

2 696 milionů
korun

celkový obrat společností, v nichž má Natland významný vliv

2 147 milionů
korun

reálná hodnota majetkových účastí skupiny Natland

168 milionů
korun

čistý zisk skupiny Natland

Vysočanská elegantní Harfistka

Byty, ateliéry i studia různých rozměrů, stejně tak komerční prostory pro prodejny, čistírny, služby. Polyfunkční dům Harfistka má pro každého zájemce o nemovitost to, co hledá. Bydlení si vyberou jednotlivci i celé rodiny a pokud má někdo zájem podnikat i bydlet pod jednou střechou, je Harfistka ideální volba. Je v centru dění, a přesto daleko od turistického ruchu velkoměsta a obyvatelé pražských Vysočan si svou do nedávna trochu zapomenutou čtvrť opravdu hýčkají. V těsné blízkosti se nachází tolik různorodých míst od multifunkční arény přes obchodní centra až po prestižní školu, zároveň je v dostupné blízkosti zeleň Klánovického lesa. Roste v boční ulici nedaleko od místa, kde ulice Českomoravská přechází v Poděbradskou.



Development v číslech

V realitním sektoru investujeme přes deset let. Za domy, které stavíme, vidíme nová místa k životu i prostory pro kreativní práci. Vyhledáváme příležitosti pro investice do perspektivních a výnosově zajímavých nemovitostních projektů s velkým potenciálem.

10

let
na trhu

3 mld. Kč

jsme již investovali do
developerských projektů

10

ocenění
v projektech

92

bytů
prodáno

107

bytů
zklaudováno

97

bytů
předáno

170

jednotek zahájena
výstavba

4

aktivní
projekty

6

připravovaných
projektů

4

ukončené
projekty

Investice
je umění

únor



Soud schválil reorganizační plán společnosti MCM-IMMO působící na trhu s nemovitostmi. Natland do ní vstoupil odkupem portfolia pohledávek a stal se největším věřitelem.

Více na straně 15

Společnost EC Financial Services ze skupiny Natland uvedla na trh bezhotovostní Smart půjčku, která je vhodná pro prodejce hledající financování pro své klienty.

Více na straně 14

				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			



Na otázky nejen o investicích odpovídal zakladatel a majoritní akcionář Natlandu Tomáš Raška v rozhovoru pro regionální online magazín Drbna.

Viz: <https://budejcka.drbna.cz/zpravy/spolecnost/26547-predavani-rodinnych-podniku-z-generace-na-generaci-sleduji-s-otaznikem-rika-tomas-raska-se-svou-firmou-zachranil-slavii-i-zoot.html>

EC Financial Services roste čtvrtý rok po sobě



se nenavyšují, jak je to na trhu běžné. I proto si jistě najde své zákazníky z řad konečných klientů i obchodních partnerů, kteří potřebují důvěryhodného finančního partnera,“ uvedl David Manych, partner skupiny Natland zodpovědný za finance.

EC Financial Services v roce 2020 posílila své postavení na trhu nebankovních půjček a své služby poskytovala více než 23 tisícům aktivních klientů. Zvýšila čistý zisk a dále zvýšila vlastní kapitál i celkové cash flow bylo pozitivní.

„I přes opatření omezující chod ekonomiky, mobilitu obyvatel, zákonem dané odklady splátek, si společnost udržuje vysokou úspěšnost výběrů v tomto segmentu podnikání,“ uvedl předseda představenstva ECFS Miroslav Kučírek.

Centrálním tématem roku 2020 se stala pandemie nemoci Covid-19, přesto období, kdy se dalo těžko predikovat, co koho čeká a jaká jsou správná rozhodnutí, zvládla společnost EC Financial Services s dobrým výsledkem. Ještě před jarní uzávěrou společnosti a ekonomiky spustila zcela nový produkt s názvem Smart půjčka nabízející rychlé sjednání bezhotovostního úvěru i online. Ta byla původně obchodní značkou olomoucké společnosti JET Money, který se stal již v roce 2018 součástí ECFS a nyní došlo ke změně formátu produktu. „Je koncipován jako transparentní produkt, kde jsou všechny sazby vidět již od počátku a v průběhu žádosti



Mladoboleslavský potenciál

V létě roku 2019 odkoupila skupina Natland portfolio pohledávek zajištěné nemovitostmi za společností MCM-IMMO a stala se největším věřitelem. Pod značku MCM-IMMO patřily mimo jiné průmyslový areál se sklady, hospodářskými budovami a ubytovacími prostory v blízkosti hlavního areálu Škody v Mladé Boleslavi a ve vlastnictví měla také několik větších budov v samotném centru města. Součástí společnosti je i menší průmyslový areál v Mělníce.

Po vyhlášení moratoria byla v únoru 2020 povolena reorganizace dlužníka, s níž Natland souhlasil a podpořil reorganizační plán. Ten byl následně schválen. V rámci reorganizačního plánu, když původně spolupracovala

s rakouskou bankou Waldviertler Sparkasse na profinancování závazků společnosti, získal Natland stoprocentní podíl ve společnosti.

Lokalita v Mladé Boleslavi je mimořádně vhodná pro další development a rozvoj celého okolí. Areál je přímo na hranici mezi rezidenční a průmyslovou oblastí a skýtá tak univerzální potenciál.

Jsme developer
rezidenčních nemovitostí
a polyfunkčních objektů.



Clever Maps, jedna z venture investic Natlandu, se zapojila do aktivit spojujících se na platformě Covid19cz v boji proti pandemii.

Více na straně 18

březen

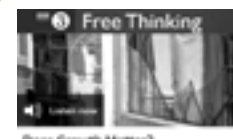


Hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň přednášel na Oxfordské univerzitě na téma Private equity over public equity.

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

Jihlavská společnost Klika-BP ze skupiny Natland zakončila úspěšně svůj fiskální rok, reportovala čistý zisk ve výši 3,7 milionu korun v České republice a 76 tisíc euro na Slovensku.

Více na straně 21



Spojení redakce The Economist a rozhlasové stanice BBC: ekonom Natlandu Petr Bartoň s dvěma profesory z Oxfordu a z LSE diskutoval o budoucnosti hospodářského růstu.

Chytré mapy a lokalizace dat v boji proti covidu

Vývoj ve společnosti Clever Maps byl v roce 2020 velmi ovlivněn celosvětovou pandemií. Ještě před březnovým zastavením českého (nejen) ekonomického života byla platforma rychle schopna využívat svoje řešení mapové analýzy dat pro zobrazování postupu infekce jednotlivými zeměmi světa. Na tomto základě ale začala pomáhat v boji proti covidu.

Clever Maps se stala jedním ze spoluzakladatelů iniciativy Covid19cz, která byla během pouhých pěti dnů schopna připravit a spustit projekt trasování Chytré karantény s cílem, aby stát nemusel zavírat ekonomiku plošně, a aby se k omezování šíření viru přistupovalo chytrě. Mapovací možnosti Clever Maps byly klíčové zejména pro tvorbu „vzpomínkových map“, které díky využití dat z mobilních telefonů rekonstruovaly pohyb nakažených v době, kdy byli infekční. Stát sice řešení oficiálně převzal a provozoval do konce roku, ale nákaza rostla rychleji než schopnost přidávat operátory a trasovače. Česko tak opět skončilo v plošných uzávěrách a restrikcích.

České řešení přitom bylo unikátní hned z několika důvodů, zejména ale v tom, že na rozdíl od ostatních chytrých karantén bylo budováno plně v souladu s principy GDPR, pod záštitou a dohledem společnosti poradenské společnosti PwC. Clever Maps se pak ve spolupráci

s dataři ze společnosti Keboola a CapGemini s tímto řešením zúčastnili také oficiálního státního hackathonu v Holandsku, kde se umístili mezi třemi finalisty.

I businessově zvýšil covid poptávku po službách mapové datové analytiky platformy Clever Maps, která například pro bankovní skupinu Erste mapovala covidové změny chování zákazníků, aby mohla banka přizpůsobit svoji strukturu poboček a otevírací dobu. Podobnou potřebu optimalizace sítě měly po svém spojení i pojišťovny Generali a Česká pojišťovna. Výhodou řešení Clever Maps je rychlost nasazení, vysoká flexibilita a schopnost realizovat projekty kdekoli ve světě. Pilotní projekty tak mapovaly například i proměny ekonomického života v Rakousku nebo v Německu.

CLEVER°
MAPS

Stačí zmáčknout tlačítko,

říká zakladatel Clever Maps Ondřej Tomas v rozhovoru pro Seznam.cz



Jak jste se dostal k projektu chytré karantény?

Byl jsem u toho vlastně od začátku, od momentu, kdy vznikl ideový záměr vytvořit skupinu lidí a dobrovolníků Covid19cz, kteří se budou pokoušet pomáhat státu a občanům téhle země. Na začátku jsme se spojili s kluky od Kebooly, my už v tu dobu měli publikovanou mapu, kde jsme sledovali ekonomické dopady šíření viru po světě, a začali jsme se prostě bavit o tom, co můžeme udělat a jak rychle. Pak už to nabralo rychlý spád. V březnu byly aktivity Covid19cz na světě, 16. března jsme měli hotový prototyp centra pro trasování, měli jsme domluvu s mobilními operátory a s první bankou v České republice o tom, jak by bylo možné používat jejich data pro pomoc s trasováním. Pak už následovaly rozhovory s vládou a ministerstvy, uvolnění dat a od 20. března jsme ten systém měli v produkční verzi.

Na konci dubna se očekávalo, že projekt chytré karantény se naplno rozjede 1. května. Věřil jste tomu?

Ten systém se dal plošně zapnout a spustit. V tom určitě žádný problém nebyl. Jako částečný problém jsme viděli v tom, že se řešily pozitivní stránky plošných opatření, kdy přírůstky nakažených nejsou nijak velké.

Takže problémem byl paradoxně to, že tu právě nepřibývají stovky nakažených?

Vlastně se v březnu nedělo nic z těch černých scénářů, které se staly v některých jiných zemích. Ať už je to ten samotný zahlcený zdravotní systém, nedostatky ventilátorů, nedostatek personálu, samozřejmě pak také nedostatek pracovníků, kteří mají pracovat na trasování, a podobně. Byli jsme ve stabilizovaném stavu a byla otázka, co musí být

připraveno pro chvíli, kdy se plošná opatření uvolní a začnou znovu vznikat náhodná ohniska šíření viru. Pak ty systémy měly být teprve něco platné.

Byla chytrá karanténa připravena tak, aby opravdu od 1. května všechny nové případy zachytila a lidi, kteří přijdou do kontaktu s nakaženým, umístila do karantény?

Za nás ano. Za nás byla připravena. Fungovala. Záleželo na tom, kde ohniska budou vznikat a jak rychle bude celý ten systém schopen reagovat. Teď nemyslím IT systém, ale celý ten lidskoprocenší systém.

Narážíte na přístup hygieniků, kteří budou správci systému chytré karantény?

Oni říkali, že při nízkých počtech případů chytrá karanténa dohledání kontaktů neurychluje. To je pravda. Ale co jsem trochu vnímal ze strany hygieniků jako něco, co se jim úplně nelíbí, byla standardizace průběhu rozhovoru.

Co to znamená?

Aby se mohl trasovací rozhovor s nakaženým člověkem odvíjet a získávat od něj data v systému trasovacího call centra, byli hygienici nuceni používat jednotný takzvaný call skript. To znamená skript hovoru, který teče tak, jak je předepsaný. To je něco, co se jim úplně nelíbí, protože tvrdí, že chtějí mít naprosto individuální přístup, chtějí se věnovat každému pacientovi zvlášť podle toho, jaké jsou jeho potřeby a možnosti, a nechtějí se nutně řídit jednotným návodem.

Ten jednotný call skript, jak to nazýváte, popisuje konkrétní situace a je striktně dáno, jak mají dotazy na sebe navazovat, aby to bylo kompatibilní s daty napříč republikou?

// Přesně tak. Je jednotný, vede operátora tím hovorem. A tak, jak ho vede, on v něm vyplňuje políčka v počítači a zapisuje je. A díky tomu jsou pak z toho hovoru strukturována data, která se dají porovnat vzájemně přes republiku. Dají se vyhodnocovat, dá se s tím jak procesně, tak analyticky pracovat. To je obrovská výhoda tohoto systému. Je to vůbec ta základní změna, která tam probíhá: z té metody tužka–papír nebo poznámkový blok v počítači se chceme dostat k systému jednotného a shodného záznamu údajů v jednotném systému tak, aby byl použitelný napříč republikou, ať je voláno odkudkoliv.

Kolik takzvaných trasovačů bylo nasazeno do akce, když v nějakém městě vypukla epidemie? Kolik lidí tam místní hygienická stanice může nasadit?

V zásadě se dá říct, že u každé krajské hygienické stanice se náš systém dostal k rukám zhruba třiceti až čtyřiceti lidí. Když to poskládáme po celé republice, tak se bavíme zhruba o 600 uživatelích.

A ti jsou schopni volat. V Irsku se mluvilo o nových 1 500 trasovačích..

Ano, ti jsou ale nad rámec těch jejich hygienických stanic. To jsou aditivní zdroje. Ty se přidávají stejně jako v Jižní Koreji a v dalších státech ke stávajícím hygienickým stanicím a přebírají si rychle případy, které lokální hygieny nezvládají odbavit. Lokální hygienické stanice se tak mohou věnovat nejsložitějším případům a dávat jim náležitou epidemiologickou péči. Jde o to, co nejrychleji odbavit objem těch hovorů. Když u nás dnes vypukne někde ohnisko epidemie, můžeme tam nasadit třicet místních trasovačů, ale pravděpodobně to bude málo, protože v tu chvíli jich budeme potřebovat třeba desetkrát dvacetkrát víc, aby to rychle odbavili.

Mám ale za to, že na začátku jste v systému chytré karantény počítali s tím, že v call centru budou ti trasovači i nezávislí na hygienických stanicích. Je to tak?

My jsme počítali s tím, že vznikne centrální tým s vyškolenými mediky, který bude obhospodařovat trasovací hovory, protože jsme předpokládali mnohem vyšší čísla

nakažených, než dneska máme. Bylo nám jasné, že to hygieny nemohou zvládnout. Představa byla taková, že hygienici budou řídit ten proces, budou naslouchat hovorům, budou u nich asistovat a budou na základě získaných dat rozhodovat o umístění lidí do karantény a budou podporovat celý ten systém, ale nebudou sami volat a vést rozhovory.

To se nakonec nestalo.

My jsme prostě nenarazili na limity toho současného systému. Nikdy jsme je nepřekročili. Nebo jen lokálně v rámci jednoho kraje, například na Olomoucku, kde zrovna vzniklo ohnisko. Ale samozřejmě na začátku jsme si mysleli, že počty nakažených tu porostou tak jako v jiných zemích, že bude mnohem větší potřeba rychlé cílené karantény, hospitalizace a pak i umístování lidí na plicní ventilace...

Což se na počátku našťěstí nestalo a hygienické stanice to de facto zvládaly.

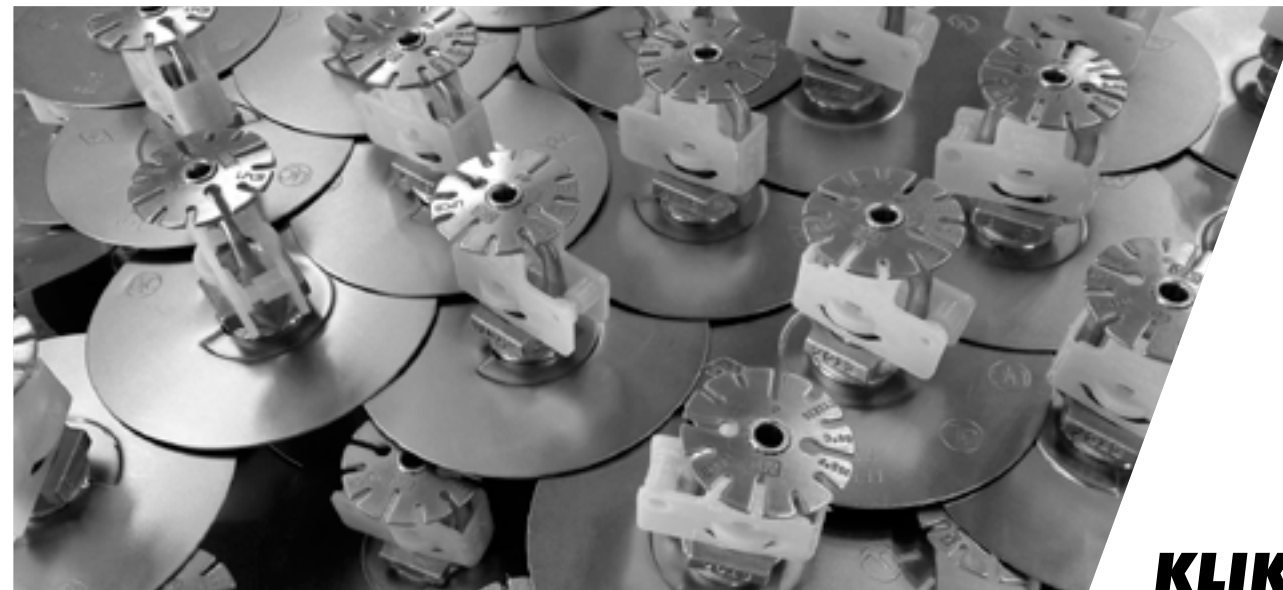
Ano. Samozřejmě jsme byli rádi za takovou situaci. Jak se bude vyvíjet dál po rozvolnění pravidel, kdy se nárůsty případů dají logicky předpokládat, jsme nevěděli. Stačilo se podívat na to, že vznikala nová regionální ohniska nemoci. To naznačovalo, že vir není pryč.

Vrátil bych se na začátek k vaší počáteční ideji připravit pro stát projekt chytré karantény. Měli jste vy a vaše firmy stejně jako další účastníci projektu od začátku jasno, že tento projekt připravíte pro stát zdarma?

Od začátku jsme k tomu přistupovali transparentně vůči státu. Přišli jsme za státem a řekli jsme: Máme tady dobrovolnickou aktivitu jedinců a firem, jsme připraveni tak a tak pomoci, vymysleli jsme systémy, které by mohly podpořit současný proces. A to slovo podpořit bych zdůraznil. Ten proces, jak fungují hygieny a jak funguje trasování, nechceme měnit. Hledali jsme cesty, jak jej jen podpořit daty a technologiemi.

Krácenó a upraveno

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/uz-jen-zmacknout-tlacitko-vse-o-chytre-karantene-a-zakulis-jejeho-zrodu-103158>



KLIKA BP®

Změny pro lepší fungování

Hlavním tématem roku 2020 byl vedle covidu jako pro mnoho dalších podniků pro společnost Klika-BP projekt přeměny na holdingovou strukturu. Cílem bylo rozdělit firmu na jednotlivé business segmenty tak, aby struktura skupiny odpovídala obchodnímu uspořádání strategických investorů v oboru a konkurenčních společností v jednotlivých segmentech činnosti. „Rozsah činností společnosti je z hlediska trhů, na kterých působí, značně široký a jednotlivá střediska mají různou výkonnost i rizika podnikání,“ vysvětluje změny v uspořádání investiční manažer skupiny Natland Petr Kubový, který je odpovědný mimo jiné právě za společnost Klika-BP. Zároveň firma ovšem využívá výhody holdingového uspořádání v případě zajišťování klíčových funkcí pro celou skupinu jako je centrální řízení, zajištění sdíleného nákupu, obchodní koordinace, zajištění financování a další. S účinností od 1. prosince 2020 tak

došlo k transformaci podniku a tedy vznik tří nových dceřiných společností.

Dopady pandemie covidu ale jihlavská firma specializující se na požární bezpečnost pocítila. Zatímco někteří zákazníci přestali vypisovat nová výběrová řízení či dohodnuté projekty odsouvali, například v segmentu plynu se povedlo překonat plánovaný objem obchodů. I přesto se povedlo udržet firmu v zisku v České republice i na Slovensku.

V současné době realizuje společnost Klika-BP například dodávku a montáž protipožárního systému pro elektrárnu Amagerværket v dánské Kodani, jenž jako kontrakt pro společnost HOFOR Energiproduktion A/S získala plzeňská společnost Doosan Škoda Power s.r.o.

Dokončeny byly zakázky na Půstevnách či na Národním fotbalovém stadionu v Bratislavě, kde pokračuje také spolupráce s Volkswagenem v rámci servisu.

Investice
je energie

duben



Zbraslav znovu ožila golfem.
Po zmírnění covidových opatření se na
Prague City Golf opět mohlo začít hrát.

		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			

Hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň přednáší
na Baylorově univerzitě v Texasu o investičním
prostředí ve střední Evropě a ČR.



**CLEVER°
FARM¹**

Startup Clever Farm z Natland Ventures
se účastnil prestižního izraelského
akcelérátoru Mass Challenge.

Více na straně 25

[https://masschallenge.org/
announcement/masschallenge-israel-
announces-startups-for-2020-accelerator](https://masschallenge.org/announcement/masschallenge-israel-announces-startups-for-2020-accelerator)

Venture investice

Inovace a technologické změny zásadně mění společnost a veřejný prostor, nutnost využívání dat a digitalizace takřka všech oborů naplno obnažila i pandemie covidu, která poznamenala celý rok 2020. Svět se výrazně překlopil do online prostředí a stal se zase o něco více závislejší právě na datech a jejich využívání, v mnoha případech tomu pomohly i společnosti, které patří do venture investic Natlandu. Jde o projekty s globální ambicí, které se specializují na oblast datové analýzy, big data, umělé inteligence či kybernetické bezpečnosti.



Platforma pro chytrá rozhodnutí. Umožňujeme lidem a organizacím rozhodovat na základě dat o jakémkoli problému souvisejícím s umístěním.



Průvodce chytrým a precizním zemědělstvím. Vyvinuli jsme aplikaci, která nabízí všechny principy moderního zemědělství v jednom, znamená udržitelný, ekonomicky efektivní a automatizovaný způsob hospodaření.

Zapojujeme umělou inteligenci, machine learning a big data do běžného života. Pomáháme firmám posouvat se dál díky využívání dat.



Chytré farmaření s úsporou

Díky mnohaletým zkušenostem a konzultacím s farmáři vyvinula brněnská Clever Farm aplikaci, která nabízí všechny principy moderního zemědělství v jednom. Platforma přináší udržitelný, ekonomicky efektivní a automatizovaný způsob hospodaření. V projektu Clever Farm, na němž loni spolupracovala s 27 podniky v Česku na 105 pozemcích, se prokázalo, že precizní zemědělství farmářům spoří peníze a také má významné ekologické přínosy, protože se nespotřebuje tolik chemie. „Například při aplikaci dusíkatých hnojiv sedláci ušetřili od 85 do 320 korun na hektar díky tomu, že aplikovali na rostliny cílené množství látky, a ne všude stejné množství,“ popisoval výsledky projektu na semináři o inovacích generální ředitel Clever Farm Adam Zlotý.

Budoucnost vody a její úsporné využívání je jedním z hlavních projektů Clever Farm. K mnoha zemědělským podnikům se postupně k chytrým řešením na její udržitelné využívání a úspory přidávají postupně obce či městské části. Jako první v metropoli naistalovala systém zavlažování

veřejné zeleně v parcích městská část Praha 2 a postupně systém zavádí i do dalších míst, protože až polovina vody dosud přicházela vniveč.

Vodní hospodářství je klíčové pro země v pouštních oblastech na africkém kontinentu. Zejména v Keni a Súdánu běžně dochází k obrovskému nadužívání vody, chytré řešení Clever Farm dokázalo tamním zemědělcům zdvojnásobit produkci. Úspěšně se rozvíjí i spolupráce v Latinské Americe, kde aktivně kombinuje družicová i senzorická data na největších trzích v Chile, Argentiny a Brazílii, čímž pomáhají ke zvyšování potravinové bezpečnosti, udržitelnosti zemědělské produkce i schopnosti země efektivně uživit své obyvatelstvo. Optimalizací zemědělských praktik s použitím reálných lokálních dat ze senzorů dochází ke správnému dávkování živin a další potřebné péči. V tomto projektu brněnští odborníci začali spolupracovat s globálním gigantom Syngenta, který využívá senzorická data pro predikci výskytu chorob a škůdců v plodinách.



Poskytujeme
specializovaný
finanční servis jako
litigační financování,
výkup pohledávek.

květen

Všichni noví majitelé dostali do užívání byty v domě s názvem Tulipán, který je součástí Čakovického parku, jednoho z největších developerských projektů Natlandu.



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

ZOOT.

Skupina Natland vyvedla
online prodejce módy ZOOT
z insolvency.



Nejvyšší budova Česka začala fungovat
pod obchodní firmou N Tower a postupně
prochází stavebními úpravami.

Více na straně 28

Mrakodrap pod značkou Natland bude brzy v novém



Bílooranžový elegán shlíží z výšky 111 metrů nad dvěma podzemními a třiceti nadzemními podlažími a nabízí přes 17 tisíc metrů čtverečních obchodních, kancelářských a rezidenčních ploch. Do nejvyšší budovy České republiky Natland průběžně investuje miliony korun a stavebně upravuje prostředí s cílem nabídnout nájemcům nejlepší kvalitu i servis a podmínky pro jejich práci. Rok 2020 byl ve znamení uzavření patnácti smluv s novými nájemníky. Ty láká blízkost centra i hlavní tepny směrem do Prahy, Ostravy i Bratislavy.

S cílem vylepšit nejen vzhled mrakodrapu vyhlásil Natland ideovou soutěž pro studenty architektury VUT Brno, kteří navrhli koncept na úpravu vstupu a okolí budovy, hlavní recepce a využití střešních ploch nad 30. nadzemním podlažím. Z mnoha studentských prací odborná porota nakonec už v roce 2021 vybrala vítězný návrh a autoři tří nejlepších projektů si navíc rozdělili i finanční odměnu.



Výnosové nemovitosti

Jsou pevnou součástí investičního portfolia skupiny od roku 2019. Spolu s Private Equity a developerskými projekty jsou stabilní a tedy i predikovatelnou složkou výnosů v čase, s pozitivním dopadem na celkový rizikový profil investičního portfolia. Příležitosti sledujeme nejen v hlavním městě, ale i dalších regionech a krajských městech v Česku i na Slovensku.



**VLČIE HRDLO
BUSINESS
PARK**

33 tisíc m²
kancelářský, skladový



**PRŮMYSLOVÝ
AREÁL MLADÁ
BOLESLAV**

41,4 tisíc m²
rezidenční, skladový



N TOWER

17 tisíc m²
komerční, kancelářský

Investice
je péče

červen

Forbes

Jana Sečkářová se umístila v žebříčku vlivných žen magazínu Forbes.

Více na straně 32

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					

Vznikla společnost Company New, a to spojením plzeňského online prodejce módy, společnosti Different, se značkou ZOOT.

Více na straně 33



Prodán poslední byt v projektu Sedmíkráska. Tím je zároveň prodán poslední byt z mnohaleté výstavby Natlandu v Čakovících.

Jana Sečkářová mezi ženami roku



Magazín Forbes zařadil Janu Sečkářovou, členku představenstva Natland Group, do svého žebříčku 135 nejvlivnějších žen roku. Vedle podnikatelek či majitelek firem se v něm každoročně objevují vicepremiérka, místopředsedkyně Evropské komise, ale také vědkyně, sportovkyně, filantropky a právničky.

Lovebrand na druhou

Značka ZOOT jako by byla předurčena k velkým zvratům, poslední rok byl pro ZOOT ve znamení proměn. Rok trvající insolvence největšího českého online prodejce s módou byla v červnu u konce a firma splnila reorganizační plán, který potvrdil soud. Tím krokem ZOOT získal nového vlastníka, kterým se stala firma Company New z investiční skupiny Natland. Zároveň podíl ve firmě Company New získali Simona a Milan Polákové, majitelé módní společnosti Different, a Milan Polák se stal ředitelem ZOOT.

Polákové založili Different v roce 2008 v Plzni a před čtyřmi lety s ním expandovali do zahraničí. Postupně se prosadili na devíti evropských trzích a tržby dosahovaly sta milionů korun. „Teď je to velká výzva. Lepší čas na přebírání vedení ZOOT než dva dny po vyhlášení nouzového stavu kvůli pandemii jsme si opravdu vybrat nemohli,“ uvedl Milan Polák. Již v červnu dosáhl pak ZOOT nejlepšího měsíčního provozního výsledku za rok 2020.

Po roce v insolvenční přitom muselo dojít ke snížování velké části nákladů a optimalizaci provozu, do toho přišly akcionářské změny, které ovšem směřovaly například k rychlejší implementaci inovací a dalším rozvoji módního tržiště i rozšiřování partnerské sítě výdejen po celé České republice. To vše ve stínu pandemie, která na mnoho měsíců paralyzovala nejen maloobchod, ale celou ekonomiku. „Věřili jsme ale, že z první vlny můžeme vyjít silnější, protože ještě víc utáhneme šrouby a začneme nanovo a pevnější. A to se víceméně povedlo,“ říkal Milan Polák v rozhovoru pro server CzechCrunch. Pomoc ZOOT poskytli zavřeným obchodům, které mohly nabídnout své zboží online právě u ZOOTu,



Výdejny radosti se změnily v partnerské výdejní kabinky v již existujících obchodech s oblečením, pro jejichž majitele spolupráce se ZOOT přináší spoustu výhod od propagace na webu po příchod zákazníků, kteří mají chuť nakupovat. Velký potenciál mají privátní značky, jež patří mezi top nejprodávanější brandy firmy a silnější může být společnosti v expanzi do zahraničí.

Pomáháme
společnostem
ve složitých situacích.



Do portfolia skupiny přibyl kancelářsko-skladový komplex Vičie Hrdlo Business Park v širším centru Bratislavy.

Více na straně 39

červenec

„Není to tak, že když přichází krize, klepeme se radostí,“ říká mimo jiné zakladatel a majoritní akcionář Natlandu Tomáš Raška v rozhovoru pro magazín Hrot.

Více na straně 36

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

Bytový dům v projektu Lipenecký park s 43 jednotkami byl zkolaudován.



Společnost Clever Farm uspěla v rámci 5. ročníku CEE Startup Challenge, největší stoprocentně startupové soutěže ve střední a východní Evropě pořádané platformou Vestbee. Byla vyhodnocena mezi Top10.

<https://masschallenge.org/announcement/masschallenge-israel-announces-startups-for-2020-accelerator>



Ekonomické teorie dávno neplatí,

říká Tomáš Raška v rozhovoru pro magazín Hrot.



Foto Tomáš Novák

Po ekonomické krizi v roce 2008 se všichni vrhli na budování několika firemních pilířů s tím, že až jeden při další krizi spadne, ty zbylé firmu udrží. Teď ale některým spadly úplně všechny pilíře.

Poučení ze současné krize je zřejmé: neplatí už žádné ekonomické teorie, ani defenzivní, ani proticyklické, prostě žádné. Buď je sestřelila stávající situace, panika, nebo rychle ušitá regulace. Sundala i spřízněné obory. Svět už nebude jako dřív. Ukáže se to především v dlouhodobém horizontu.

To zní jako klišé. V čem nebude stejný?

Současná situace bude mít jistým způsobem vliv na spotřebu, míru konzumu, která citelně poklesne. Ovlivní i globální obchod a jeho formu. Již teď se objevují v některých, pro Evropu klíčových oborech, jako je třeba automotive, strategické iniciativy a diskuse o tom, jestli je závislost na produkci z Asie jediná cesta. Respektive jak ji omezit. Tady přijdou změny. Samozřejmě v kombinaci se soběstačností v dalších sektorech, potravinářství, částečně ve zdravotnictví, farmacii a podobně. Zcela jistě bude snaha zkrátit dodavatelské řetězce, nemít je globální. Protože může zase přijít problém, zavřou se hranice a celý váš dodavatelský řetězec spadne.

Pro Evropu je to paradoxně dobrá zpráva, ne? Bude se tu investovat, vrátí se ryze výrobní podniky.

Tady přichází ta ale, na která nemá nikdo jednoznačnou odpověď. Třeba jaká je reálná schopnost v Evropě vyrábět, zda budou k dispozici dostatečné výrobní kapacity, jestli všechno bude možné zvládnout logisticky, jaká bude nákladovost takového řešení, koupěschopnost obyvatelstva. A nelze zapomenout na otázku, kdo toto celé evropské řešení zaplatí. Evropě bude také chybět čínský přístup k obchodu, posilování pozic formou jistého subvencování. To je za A. Pak je tady za B.

A to je?

Třeba problém s financováním. Podívejte se, jak jsou bankovníctví a finanční služby na českém trhu regulované. Segment finančních služeb má svá specifika. Je velmi striktně procesně řízen, má přísná a závazná pravidla, která se několik

let neměnila. A teď se vám najednou objeví zcela nové aspekty. S tím vším se musejí banky vypořádat, pojmenovat nová rizika, musejí změnit svá pravidla. To se určitě nestihne za týden. Očekávám, že v tomto mezidobí může ochladnout zájem bank třeba o financování nových investic, divestic, obchodů. Ať už se nám to líbí, nebo ne.

Pravděpodobně nás čeká recese. Čím hlubší bude, tím víc firem se dostane do potíží. A Natland v minulosti stavěl svůj byznys právě na záchraně takových firem. Zajímají vás ještě?

Určitě ano. V tomto jsem klidný, problémy dřív nebo později přicházejí. Jen to není tak, že když přichází krize, tak se klepeme radostí a říkáme si, super, bude do čeho investovat. Tak to není. Pořád ale vnímáme schopnost zachraňovat problematické firmy jako naši zásadní konkurenční výhodu. V posledních letech více než kdy jindy. Platí to pro celé působení na českém i slovenském trhu. Poslední dva tři roky máme plno projektů, na které jsme pyšní.

Sedíte na penězích a čekáte na vhodnou příležitost?

V porovnání s předchozími krizemi je tato úplně jiná. Už jen tím, jak přišla: velmi rychle a současně z komerčního sektoru i od spotřebitelů. Bude hrozně zajímavé sledovat, koho se to dotkne. Některé firmy byly ve složité ekonomické situaci ještě před pandemií, ta jen přispěje k jejich rychlejšímu sešupu. Krize ale může s sebou strhnout i firmy, které zásadní problém neměly, prostě jen ze dne na den přišly o odbyt nebo možnost fungovat.

Relativně zdravá firma, které dojde cash flow, je ideální cíl.

V situaci, kdy je firma ekonomicky silná a jen potřebuje restrukturalizaci, si najmete poradce. Prostor pro firmu našeho typu přichází v okamžiku, kdy je potřeba zajistit finance i krizové řízení. Umíme zkombinovat obojí, zavést další opatření, která firma potřebuje k přežití a rozvoji, a co je důležité, jsme schopni nést i vyšší míru rizika. Na rozdíl třeba od finančních investorů a fondů, které chtějí jen zainvestovat a mít peníze v bezpečí. Situaci na trhu sledujeme, ale nejsme v tuto chvíli jako utržení ze řetězu, protože těch věcí chodí najednou strašně

// moc. Stále se někdo poptává. Stejně tak sledujeme finanční sektor, který z principu pro naše investice potřebujeme.

Ze kterých oborů teď chodí nejvíc nabídek?

Relativně hodně je toho z výroby zaměřené na export. Od firem, kterým se najednou smrškl globální svět do původní velikosti. A pak samozřejmě služby zasažené lockdownem, to se objevuje poměrně silně.

Není čas konsolidovat nějaký obor, třeba strojírenství?

Zrovna strojírenství není obor, ve kterém bych cítil naši konkurenční výhodu. Obecně platí, že když máme zainvestováno do nějakého sektoru, snažíme se jej konsolidovat nebo doplňovat vertikálu. Když to tak někdy nedopadne, je to spíš dáno nedostatkem příležitostí v daném oboru. Dlouhodobě například konsolidujeme sektor spotřebitelského financování, máme za sebou několik akvizic klientských portfolií. Podobně je tomu ve všech oborech, ve kterých působíme.

Už přímo pociťujete problém s bankami při financování projektů?

Investujeme řádově více vlastních prostředků než jiné firmy z našeho oboru. Poměr našeho a bankovního kapitálu je velmi zdravý, proto jsme nic nepocítili. Na druhé straně to na nás může mít dopad ve chvíli, kdy budeme chtít divestovat. Omezí se okruh potenciálních kupců závislých na bankovním financování. Nejsilnější segment, kde používáme služby seniorních bank, je pro nás rezidenční development a nemovitosti. Tam velké dopady nečekám.

Některé investiční firmy oslovují partnery v zahraničí, hlavně z Číny, chystají se na vlnu investic v Česku. Také to děláte?

Toto ne. Nejsme správci majetku, jsme investoři s vysokým podílem vlastního kapitálu. Snažíme se rozumně řídit riziko, ale investovat, zejména v části rizikového kapitálu a „distressed assets“ převážně vlastní kapitál. A čekal bych, že někdo, kdo pracuje převážně s cizími zdroji, se některým oblastem investic prostě zodpovědně věnovat nemůže. V našem portfoliu by to šlo v části nemovitostní vertikály.

Část firem takovou spolupráci odmítá podle logiky: Jsme česká firma, nechceme sem pustit někoho takového z ciziny.

Pro firmu naší velikosti toto není téma a vlastně bych se ani už nenaučil „pracovat“ pro někoho jiného. Nicméně v řadě projektů máme nějakou koinvestici, ale jen na úrovni jiného soukromého vlastníka. Oslovila nás řada institucionálních investorů, fondů, které se angažují v „distressu“, jsou to fondy od Švýcarska po USA, se kterými jsme zahájili jednání o nějaké míře kooperace jako partneři pro český a slovenský trh při hledání příležitostí, koinvesticích. To je pro nás zajímavé. Už jen zkušenostmi a tím, že to zvyšuje naši palebnou sílu.

Na takovou spolupráci potřebujete mít dobré jméno, že?

Je to tak. Musíte mít kompetence, znalosti, musíte být pro partnera někým, kdo má co nabídnout. Dvojdomek si také nestavíte s kýmkoli.

Jsou sektory, ve kterých nechcete investovat?

Snažíme se vyhnout projektům, které jsou byznysově navázány na samosprávu nebo státní správu. Ten sektor je pro mě špatně čitelný a předvídatelný. Ve třiceti má člověk samozřejmě zcela jiný přístup k rizikům, nějaké míře důležitosti nebo investičním příležitostem než ve čtyřiceti. Taky je to o tom, že už člověk nechce dělat všechno.

Čemu se aktuálně nejvíc věnujete?

V portfoliu musíte projít každou z majetkových účastí. U výnosových nemovitostí řešíte situaci dopadu na vaše nájemníky, ve finančních službách moratoria, situace dlužníků a individuální jednání i hledání nápravy řešení. U té části obchodních firem, které máme, je zase větší tlak na obchodní stránku případu. A u některých distressových projektů, jako je třeba Zoot, chceme využít situaci k transformaci některých iniciativ, které jsme měli naplánovány na konec roku. Situace tomu nahrává.

Upraveno a kráceno.

<https://www.tydenikhrot.cz/clanek/zbrane-drogy-lichva-v-tom-nejedu>



VLČIE HRDLO
Business Park

Návrat na Slovensko

V polovině roku 2018 se investiční skupina Natland zapojila do restrukturalizace stavebního holdingu PSJ, jež spočívala v otevření mezaninového úvěrového rámce ve výši 400 milionů korun a spolupráci při prodeji majetkových účastí a restrukturalizaci některých majetkových účastí holdingu PSJ, jež čítal více než 40 firem. Na konci téhož roku se ale kvůli změně strategie vlastníků skupiny PSJ posunul Natland čistě do věřitelské pozice vůči některým majetkovým účastem holdingu i vůči mateřské společnosti PSJ Investors NV se sídlem v Holandsku. Po několika dalších měsících a kolech jednání došlo nakonec k podepsání dohody o vypořádání vzájemných vztahů mezi investiční skupinou Natland a stavebním holdingem PSJ, což mimo jiné znamenalo upevnění pozice v segmentu výnosových nemovitostí a návrat na slovenský trh.

Pod křídla Natlandu tak například přibyl kancelářsko-skladový areál Vlčie hrdlo v širším centru Bratislavy o celkové rozloze 24,5 tisíce metrů čtverečních. Vedle toho jde o pět tisíc metrů čtverečních moderních kancelářských prostor a šest tisíc metrů čtverečních hal a skladových prostor, kromě nichž je k dispozici také více než 200 parkovacích stání. Uzavřený areál byl skupinou Natland transformován do komplexu Vlčie hrdlo Business Park s bezpečnostní službou a dalšími službami nájemcům. Obsazeny byly původně dvě třetiny prostor, nyní zájem o areál roste. V současné době je v areálu zhruba třicet nájemců, pro něž má VHBP několik výhod včetně snadné dostupnosti ze všech částí Bratislavy. Budovy jsou navíc pod kontrolou bezpečnostní služby a kamerovým systémem.

Investice
je dřina

srpen



V pražských Lipencích bylo otevřeno nové prodejní místo a v lokalitě projektu skupiny Natland Čakovický park natáčel Marek Ztracený videoklip za účasti Karla Rodena.

Společnost Ekoklima, přední dodavatel komplexních technických zařízení budov, získala významnou zakázku plzeňského Univerzitního medicínského centra Lékařské fakulty Univerzity Karlovy.

Více na straně 42

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

31

Zakladatel Natlandu Tomáš Raška se účastnil diskusního Kulatého stolu Hospodářských novin vydavatelství Economía, který se věnoval dopadům koronavirové krize v metodách řízení a přebírání firem, které potřebují restrukturalizaci. „Jen samotné peníze firmu z krize nedostanou,“ říká mimo jiné v diskusi.

Více na straně 43

HN

Více na: <https://byznys.ihned.cz/c1-66806650-jak-prebrat-firmu-v-problemech-a-jak-se-branit-najezdnikum-ptejte-se-investicnich-odborniku>

Skupina Natland dala příležitost studentům architektury z brněnské VUT, aby navrhli řešení pro využití střechy N Tower, nejvyšší budovy Česka. Startuje ideová soutěž.

Nové projekty ve vzduchotechnice

Jihočeská společnost Ekoklima, která patří k nejstarším dodavatelům komplexních zařízení budov, se stala součástí skupiny Natland v rámci dohody o vyrovnaní vzájemných vztahů s holdingem PSJ. Za dobu své existence zrealizovala na českém trhu i v zahraničí od Rakouska a Německa přes Čínu, Turecko, USA až po Rusko, řadu významných staveb. Celkový objem instalovaných dodávek technického zařízení budov za dobu existence firmy přesahuje hodnotu osmi miliard korun, což odpovídá angažovanosti společnosti v projektech přesahujících hodnotu 70 miliard rozpočtových nákladů staveb.

Podobně jako mnoha dalších společností se pandemie covidu dotkla i hospodaření Ekoklimy, zároveň však firma provozně velmi dobře obstála. Obrat proti předchozímu

roku rostl a podařilo se získat i nové zákazníky, mezi jinými například spolupracovala s Metrostavem na dvou velkých projektech – hotelu na Senovážném náměstí v Praze či na Rezidenci Hagibor Alfa a Beta anebo na obchodním centru Aventin Jihlava a na Probošství Pražského hradu. Se stálými zákazníky Ekoklima prohloubila spolupráci, a to například v developerském projektu Penty a dalších. „Společnost také dále pokračuje ve strategickém rozvoji svých aktivit, došlo k založení dceřinné společnosti Ekovent Milevsko, která se bude specializovat na výrobu vlastních vzduchotechnických komponentů,“ uvedl investiční manažer Natlandu Petr Kubový. Významnou novou zakázkou bylo univerzitní medicínské centrum Lékařské fakulty UK v Plzni.

ek Ekoklima



Kulatý stůl HN: Jak dostat firmu z krize

Jak se koronavirová krize projeví v metodách řízení a přebírání firem, které potřebují restrukturalizovat a zda má vůbec cenu investovat do firem v potížích již nyní, případně jakou formou?

Co se stane, když věřitelé dál už nechtějí půjčit, banka už nechce dát nové peníze, akcionář už finance nemá, aby je do firmy dal. Kdy jde za investorem a chce od něj peníze ve složité situaci?

Témata diskutovali ve studiu Hospodářských novin Tomáš Raška, zakladatel a majoritní vlastník investiční skupiny Natland, Petr Smutný, partner české pobočky poradenské společnosti PricewaterhouseCoopers, Jaroslav Schönfeld, ředitel odboru restrukturalizace a vymáhání úvěrů v České spořitelně, a Jiří Tomola, partner v právní kanceláři Dentons Europe CS LLP.



Tomáš Raška

„Krise kolem covidu je významně jiná než krize, které tu byly dřív, je na straně nabídky i poptávky, i to je odlišné. Vstupují nám do toho nové aspekty regulace, na něž může být složitější reagovat, faktor strachu, není to

období, kdy podporujete investice nebo spotřebu. Cesty k řešení by ale měly vycházet z tradičních standardů. Zároveň ale problémy, o nichž slyšíme teď, nejsou způsobeny pouze covidem, ten je ovšem mohl zrychlit. Jde často o firmy či projekty, které nějakou restrukturalizaci businessu potřebovaly i před pandemií.“

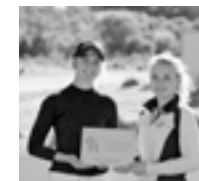
Petr Smutný

„Děje se velmi málo nebo pozdě, že si majitel společnosti připustí problém a chce najít řešení, tedy nechá ji řídit například krizovým managementem, aby transformace byla úspěšná. Ze statistik vyplývá, že pokud to neudělají, je

úspěšnost přežití do deseti procent. V mnoha případech se musí firma dostat pod tlak zaměstnanců, manažerů a často se to dostane až do fáze, že musí jít do úpadku nebo insolvence a v řízení se přivede investor a subjekt, který je ochotný dovést financování.“



Zajímají nás podniky,
které mají kvalitní
produkt či značku,
inovativní myšlenku
a stojí za nimi aktivní
profesionálové.



Na zbraslavském Prague
City Golf se konal evropský turnaj za účasti
největších hvězd Czech Ladies Challenge 2020.

Více na straně 47

září

Společnost Energo Příbram zahájí
první topnou sezónu, v níž bude
plně využívat biomasu.

Více na straně 46

ENERGO
PŘÍBRAM

	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				



Technologický start-up Clever Maps byl vyhlášen
mezi TOP 10 software pro rozhodování firem
o umístění svého businessu a jako absolutní top mezi
cloudovými řešeními.

Viz: <https://industrywired.com/top-10-location-intelligence-companies-redefining-business-success/>

Společnosti Clever
Maps a ZOOT se
umístily v TOP 30 mezi
nejlepšími firmami,
které české IT dalo
světu

Viz: <https://www.seedtable.com/startups-czech-republic>



Všech
43 jednotek
v bytovém
komplexu
Lipenecký park
bylo předáno

novým majitelům, zároveň jsme se
účastnili slavnostního otevření nového
školního dvora ZŠ v Lipencích, na jehož
rekonstrukci se Natland podílel.



ENERGO
PŘÍBRAM



V Příbrami už topí více ekologicky

Ukončení více než dvacetiletého konkurzu příbramské teplárny znamenalo pro město, domácnosti i mnoho firem velké změny. S instalovaným výkonem 138 MW tepla a 44 MW elektřiny Energo Příbram zásobuje více než deset tisíc domácností teplem rozváděným po 18 kilometrech vlastní rozvodové sítě a páru dodává do mnoha podniků včetně příbramské nemocnice.

Natland po získání jednoznačné majority ve společnosti začal s restrukturalizací a také mohutně investovat do technologických úprav teplárny za více než 150 milionů korun, které umožňují spalovat i ekologičtější paliva než uhlí, například dřevní štěpku. Z Energa Příbram se tak během několika měsíců stal ekologický výrobní zdroj tepla a potažmo elektřiny, který funguje na běžných ekonomických parametrech. „Získali jsme také znalecký posudek od GT, který potvrzuje going concern firmy a vytvořenou hodnotu v přerodu zdroje z uhelného na

obnovitelný,“ uvedl investiční manažer zodpovědný za Energo Petr Kubový.

Přeměna na ekologický zdroj představuje především pro město a okolí výraznou úlevu od ekologické zátěže způsobené zastaralými druhy paliva. Došlo díky tomu i ke zlepšení kvality vzduchu v blízkém okolí. I přes premiérovou sezonu se podařilo odstraňovat technické potíže způsobené kompletním přechodem na nový druh paliva. Byla dořešena řada nových technologických problémů na obou kotlích, takže byla zajištěna plynulost v dodávkách tepla i páry pro zákazníky. Zároveň přechod z uhlí na dřevní štěpku umožnil jednorázové snížení ceny tepla pro koncové uživatele při zachování všech benefitů, které uživatelům a městu poskytuje centrální zdroj tepla. Společnost stále hledá možnosti k vylepšení efektivity tak, aby výhody včetně úspor mohli využívat také odběratelé a dále se zlepšil chod teplárny i život v jejím okolí.

Zbraslavskými greeny prošly desetitisíce lidí



Mistrovské 18jamkové hřiště Prague City Golf se v loňském roce stíženém pandemií těšilo zájmu hráčů i golfových nováčků. Při hře na devět či 18 jamek prošlo za dvanáct měsíců hřištěm 25 tisíc nadšenců s golfovými holemi. A to v situaci, kdy se stále měnila pravidla lockdownu i opatření při boji proti koronaviru.

Pro golfisty i negolfisty zbraslavský PCG připravoval pravidelně nové informace o tom, jak se dá či nedá hrát a jaké novinky pro ně chystá. Šlo například o klubovou sérii šesti turnajů, které měly vždy naplněnou kapacitu více než 500 hráčů. Otevřen byl Halfway House, bistro s občerstvením mezi 9. a 10. jamkou, nový tým restaurace Prague City Golf Restaurant přichystal exkluzivní menu i služby, nový web s přehledem všech informací a vylepšeními přilákal více než 25 tisíc unikátních návštěvníků, kde se mohli začíst do stovky aktualit či článků nejen



o stavu hřiště, ale také výsledcích hráčů klubu, k nimž patří česká jednička Ondřej Lieser či Sára Kousková a Stanislav Matuš.

Investice
nejsou jen peníze

říjen



„Miluju efektivitu a nebojím se riskovat. Lidé jsou nejdůležitější součástí firmy,“ říká mimo jiné zakladatel Natlandu Tomáš Raška v podcastu Radima Paříka.

Viz: <https://podcasts.apple.com/sk/podcast/tom%C3%A1%C5%A1-ra%C5%A1ka-lid%C3%A9-jsou-nejd%C5%AFle%C5%BEit%C4%9Bj%C5%A1%C3%AD/id1485647986?i=1000493580925>

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

Natland v covidu pomáhá při vzdělávání i mladým sportovcům.

Více na straně 51



V podcastu šéf společnosti Gauss Algorithmic Johnny Darkwah vysvětloval, zda je AI je jen buzzword, na který se lákají investoři anebo je umělá inteligence už mezi lidmi a firmy s ní reálně pracují. Jaké jsou trendy v oblasti velkých dat a machine learningu a mnoho dalšího.

Viz https://www.gaussalgo.com/novinky/o-byznysu-a-datech-s-johnnym-darkwah?utm_source=Twitter&utm_medium=Feed&utm_campaign=Vyzyvatel_1



Společnost SCF ze skupiny Natland odkoupil management.

Společnost SCF Servis má nového majitele



Projekt, který se do investiční skupiny Natland dostal při řešení problémů ve skupině PSJ, úspěšně skončil a pokračuje v jiné formě dál. Původem brněnská firma se soustředila na komplexní správu nemovitostí, ačkoliv vznikla čistě jako podnik zabývající se ostrahou a technickým zajištěním majetku i osob. „Společnost SCF Servis se podařilo úspěšně restrukturalizovat. Provedli jsme ji formálním insolvenčním procesem povolené reorganizace a následně jsme nastavili standardní provozní a finanční fungování,“ uvedl investiční manažer skupiny Natland Petr Kubový.

V říjnu roku 2020 pak ozdravená SCF Servis, jejímž core businessem je facility management, získala nové majitele. Formou management buy-outu ji převzal dosavadní minoritní akcionář Michal Rožnovský. „Díky reputaci a zkušenostem Natlandu byla naše cesta procesem povolené reorganizace kratší a efektivnější, a do budoucna budeme díky této škole odolnější,“ řekl Rožnovský, který ve firmě působil už dříve a byl odpovědný zejména za obchodní agendu společnosti a expanzi do dalších regionů v Česku i na Slovensku.



Když podpora nejsou jen slova

Nejpostiženější oblasti životů ve stínu pandemie jsou školy a sportovní kluby. Děti se vzdělávají na dálku, sportovat musejí samy a když už soutěží, pak bez odezvy diváků a fanoušků. Natland se rozhodl pomoci překlenout složitou dobu a hned na jaře, kdy nečekaně přišel přechod na online výuku a mnoho rodin nebylo technicky vybaveno na školu na dálku, vybavil Natland výpočetní technikou Základní a Mateřskou školu Dolní Bukovsko. Na podzim pak finančním darem podpořil další rozvoj mladých mladoboleslavských sportovců ve Florbalové akademii Mladá Boleslav. Druhá část podpory šla do Základní a Mateřské školy Mladá Boleslav v Jilemnické ulici, který jej využije k rozvoji vzdělávání, podpory mládeže a možností, které škola žákům nabízí.



Další projekty, které Natland podpořil

V roce 2020 si zřejmě všichni uvědomili, jak cenné je zdraví, čas strávený s nejbližšími i starost o ně. Aby byla o něco jistější péče o více než dvě stovky seniorů v Domově v pražských Kobylisích, zakoupili jsme do zařízení špičkový EKG Holter. Mnoha matkám samoživitelkám, kterým covid ještě ztížil jejich už tak složitou situaci, jsme ve spolupráci s dobročinnou organizací Klub svobodných matek pomohli se zaplacením nájmu. A prostřednictvím Člověka v tísní jsme zase pomohli matkám, které kvůli nedostatku nahrazují dětem sunar moukou rozmíchanou ve vodě.



Jako loňský rok jsme i letos podpořili centrum ROSA, které ženám - obětem domácího násilí - zajišťuje veškerou asistenci a pokud potřebují, pak i anonymní azyl. Před rokem připravil tým Natlandu sbírku na nové hračky pro děti žen v azylovém domě, v roce 2020 se ale rozhodli, že každé ženě poskytne pomoc v běžném, povánočním čase, kdy musejí znovu obstarávat potraviny, drogerii, léky a mnoho dalších věcí každodenní potřeby. Každý zaměstnanec Natlandu tak obdaroval obyvatelky azylového domu poukazy na některý z typů každodenních potřeb.

Liberální institut

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



Kryštof Krýzl

Dlouhodobě podporujeme jednoho z nejlepších českých alpských lyžařů Kryštofa Krýzla.

Člověk v tísní

Více než třemi miliony korun Natland podpořil národní vzdělávací program neziskové organizace Člověk v tísní. V první polovině roku 2020 pomohla téměř 1500 dětem. Rodiny, kterým organizace pomáhá, se potýkají s různými problémy – absencí jednoho z rodičů, dluhy, nemocí, nízkým vzděláním a podobně. Poradci organizace pomáhají například s přechodem nebo udržením se na střední škole, a také dětem s trestní minulostí. V době karantény kvůli koronaviru byla pomoc ještě více žádoucí, neboť se mnoho dětí ocitlo zcela offline.



ROSA

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

The Sailor

Podpořili jsme dokumentární film z produkce Toxpro o příběhu osmdesátiletého námořníka Paula Johnsona, jehož jedinou životní hodnotou je svoboda a nespoutanost. Snímek zaznamenal první úspěchy na mezinárodních festivalech.



HlídacíPes^{org}

Ústav nezávislé žurnalistky

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

Lidem, kteří mají volný kapitál a chtějí zhodnotit své finance, **přinášíme příležitost** spoluinvestovat a podílet se na nemovitostních, energetických či finančních projektech skupiny prostřednictvím unikátních finančních nástrojů.

Společnost GaussAlgorithmic se dostala mezi 50 nejrychleji rostoucích firem na trhu podle žebříčku Deloitte.

Více na straně 56

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						

Začal prodej další tranše dluhopisů v programu schváleném ČNB s pětiprocentním zhodnocením. Bondy pomáhají financovat investice v oblasti realit či energetiky.

Více na straně 57

listopad

Společnost KLIKA-BP získala na valných hromadách dotčených společností souhlas s projektem přeměny skupiny na holding. Stala se tím jednou z největších organizací v ČR a SR poskytující komplexní dodávky a servis stabilních hasičích zařízení.

Více na straně 21

Mezi Top firmami v 25. ročníku cen Českých 100 nejlepších byl Natland oceněn v kategorii Dynamický růst a stabilita. Cena byla vyhlášena v rámci mezinárodní konference „Klíčové faktory úspěchu“, kde Tomáš Raška pronesl svoji vizi faktorů úspěchu v přístupu k businessu.



1



Developerský projekt Harfistka ve Vysočanech uspěl u odborné poroty v soutěži Realitní projekt roku.



Golfista Ondřej Lieser, jehož domovským klubem je zbraslavský Prague City Golf, vybojoval jako první Čech plnou kartu na European Tour, senzačně vyhrál Grand Final Challenge Tour.

Tomáš Raška v podcastu Teorie Peněz vysvětloval, jak má rozložené investice, co si myslí o bitcoinu nebo jaké vlastnosti jej přivedly k úspěchu.

Více viz <https://teoriepenez.cz/rozhovory/tomas-raska-ovladnuti-ega-zlepsí-osobní-finance/>



Špičkoví atleti v projektech Gauss Algorithmic

V loňském roce společnost Gauss Algorithmic prohloubila spolupráci s francouzskými pobočkami sítě restaurací Burger King, již optimalizovala provoz. Aplikace DashKing sleduje nejrůznější aspekty provozu restaurací v reálném čase a management restaurace i celé sítě tak má na displeji mobilu stálý přehled o průběhu činností od prvního kontaktu se zákazníkem až po výdej. Po Francii se nyní v rámci skupiny Merim Groupe začíná prosazovat i na dalších geografických trzích, kde Burger King působí, i jiných restauračních sítí. Pro projekt Jery.io také ve Francii vyvinula Gauss Algorithmic algoritmus, který spojuje uchazeče o zaměstnání se zaměstnavateli, jež je schopen rychle zpracovat stovky parametrů jako soft skills, schopnosti, úroveň vzdělání či geografickou oblast. I díky tomu pak Jery.io získal investici v řádu stovek tisíc eur.

Dataři z Gausu jsou úspěšní na nových trzích v segmentu sportu a zdraví, jež začal s projektem mySasy. Aplikaci využívají i špičkoví atleti a olympionici jako Zuzana Hejnová či Petr Vabroušek, kteří už nemusí čekat 15 minut na vyhodnocení nasnímaných dat, vše se stihne za tři minuty. V projektu Vitadio zase pomáhá digitálně analyzovat to, co pro diabetiky a jejich jídla museli doposud dělat poradci.

Již pátý rok spolupracuje s telekomunikačním operátorem T-Mobile na českém i slovenském trhu. Díky algoritmům predikuje výpadky či degradaci síťových zařízení, navíc již téměř všechny datové analýzy procházejí přes systémy GA, jež řadu z nich prováděla sama včetně potřeb spojených se změnou chování zákazníků během covidu anebo přechod klientů na neomezený internet a další.

Chceme, aby lidé s Natlandem vydělávali

Dluhopisy patří ke standardním nástrojům, jejichž prostřednictvím financují firmy svůj rozvoj. V listopadu roku 2020 začal prodej další tranše dluhopisů v programu schváleném Českou národní bankou.

Střadatelům strádajícím z nízkých úrokových sazeb na úložkách u bank tak nabízí možnost podílet se na zhodnocování jejích investic, a to prostřednictvím dluhopisů, které financují reálné projekty v oblasti real estate či energetiky, nad nimiž máme plnou kontrolu.

Hlavními kritérii pro akvizici jsou výnosnost a předpoklad další možnosti rozvoje. Každý ze zvažovaných projektů je podroben hloubkovým interním i externím analýzám. Minimální investice činí 50 000 Kč, což je nominální hodnota jednoho dluhopisu. Dluhopis nabízí pevné výnosy a měsíční výplatu kuponu.



Více na
www.natland.cz/dluhopisy

Dáváme
investicím smysl

prosinec

David Manych, partner skupiny Natland, se účastnil diskusního fóra Hospodářských novin HN Reality Investments Forum 2020.

Viz <https://byznys.ihned.cz/c1-66853470-zbesile-tempo-rustu-cen-bytu-v-pristim-roce-zpomali-porostou-ale-stale-rekl-v-dikusi-hn-zastupce-cnb>

Více na straně 60

Byla založena technologická a zdravotní společnost Anygence, která se v současné době orientuje na testování na covid a provozuje několik odběrových míst po České republice.

Více na straně 62

Skupina Natland navýšila podíl ve společnosti Klika-BP.

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

Startup Gauss Algorithmic vyvinul ve spolupráci s datovým týmem francouzského tržiště práce a portálu Jery párovací algoritmus, který uchazečům o práci hledá nejlepší nabídky práce.

V online televizi TV Architect hovořil o vizích v developmentu Karel Týc, partner skupiny Natland zodpovědný za realitní projekty.

Více na straně 63

<https://www.tvarchitect.com/video/tv-architect-predstavuje-natland-karel-tyc/>



Cenou architektů oceňovaný developerský projekt v pražské Bubenči byl zkolaudován. Jde o deset luxusních rezidencí s atraktivními dispozicemi Bubeneč Gardens.

Kolaudační souhlas získal také projekt bytového domu Sedmikráska, který udělal pomyslnou tečku za výstavbou v Čakovickém parku.

Nemovitosti jako konzervativní uchovatel hodnoty

Nemovitosti a jejich ceny jsou často diskutovaným tématem. Reality Investments Forum Hospodářských novin se věnovalo investicím na realitním trhu či změnám stavebního zákona. Základní premisa diskuse byla, že ceny bytů v tuzemsku stále rostou, což je pro investory dobrá zpráva, zároveň však ČNB před rychlým růstem cen rezidenčního bydlení varuje.

Jak uvedl partner skupiny Natland David Manych, je poptávka po rezidenčních nemovitostech nadále obrovská. „V krizi se velmi zvyšuje poptávka po nákupu a zajištění dlouhodobého financování. Můžeme se bavit o tom, jestli to vede k situaci, kdy budou nadále růst ceny. Víme, že skoro

třetina žadatelů o financování jsou žadatelé o investiční byty. Potřeba bydlet je ovšem nadále velmi významná. V době lockdownu byla řada rodin ukotvena doma, začaly řešit mnohdy i druhé bydlení. Zaznamenali jsme neuvěřitelnou poptávku po rekreačních objektech,“ zmínil. Poptávku přitom tlačí nejen skuteční zájemci o bydlení, ale i fondy, které nakupují bytové celky pro nájemní bydlení.

„Pořád platí, že i v omezení ekonomiky je nemovitost jakýmsi konzervativním uchovatelem hodnoty, a data to jen potvrzují,“ shrnul Manych. Sice podle něj může dojít k mírnému ochlazení poptávky, ale potřeba bytů a bydlení, ať už bytů, nebo domů, je a zůstane pořád vysoká.

Výnosnost Natland rezidenčního investičního fondu vzrostla



V loňském roce dosáhl NRIF, který patří mezi nejlepší fondy kvalifikovaných investorů v žebříčku Top Realitní fondy vyhlášeném Hospodářskými novinami a Institutem strategického investování při VŠE, více než 180 milionů čistého zisku, což je 2,4krát vyšší zisk než v předchozích čtrnácti měsících. Pro investory, kteří si koupili akcie fondu, to znamená výrazné zhodnocení vložených peněz. Fond ke konci loňského roku držel aktiva v hodnotě 1,1 miliardy korun, čistá aktiva fondu připadající na majitele investičních akcií fondu přesahovala ke konci roku 2020 částku 540 milionů korun.

„S desetiletou zkušeností patříme v žebříčku Institutu strategického investování VŠE k fondům s nejdelší historií. Za posledních dvanáct měsíců dosáhlo zhodnocení prioritní investiční akcie 5,79 %, ale průměrný roční výnos okolo 5,5 % vykazujeme nejen za poslední léta všeobecného růstu fondů, ale od začátku obchodování s akciemi fondu,“ říká David Manych, partner skupiny Natland odpovědný za finance.

Fond investuje primárně do developerských projektů skupiny Natland, nad nimiž má skupina přímou kontrolu. To se ukázalo jako výhoda během uplynulého roku s pandemií covid, kdy se developerské projekty potýkaly s některými problémy jako chybějící pracovní síla či suroviny.

Rezidencí Sedmíkráska loni fond dokončil poslední fázi velkého projektu Čakovický park o více než 800 bytech, který získal téměř desítku ocenění odborné poroty v rámci soutěže Realitní projekt roku. Aktuálně fond financuje výstavbu více než osmdesáti bytů a komerčních prostor v polyfunkční Rezidenci Harfistka v pražských Vysočanech a rozvíjí nemovitostní projekty Lipenecký park či komplex v Lysolajích.

Každý rok vydává Natland rezidenční investiční fond nové akcie s přednostním a garantovaným výnosem (do výše fondového kapitálu zakladatelů fondu) pro externí investory. Za rok 2020 dosáhl výnos těchto prioritních investičních akcií výše 5,79 % p.a.

Více na www.natland.cz/investicni-fondy



Do skupiny přibyla technologická společnost Anygence

Anything + intelligence = anygence. Zdá se to jako slovní hříčka, ve skutečnosti jde ovšem o poslání společnosti Anygence, tedy o spojení celku (všeho) a rozumu (intelligence). Název odkazuje na celostní přístup ke každému řešení zdravotního problému podpořený know-how včetně vlastní technologie deterministické umělé intelligence.

Na konci roku 2020 byla založena společnost Anygence, která se zaměřuje především na vývoj produktů pro moderní a zcela individualizovanou zdravotní péči. Dlouhodobým posláním společnosti je demokratizace zdravotní péče a zajišťování plošné dostupnosti nejmodernějších diagnostických technologií pacientům i zdravé populaci. Společnost v rámci širší skupiny provádí vlastní výzkum, vývoj a aplikace deterministické umělé intelligence v oblasti lékařské diagnostiky.

V období, kdy nejen Česko paralyzoval covid a všemožná opatření, si společnost v okolnostech určených možnostech vyzkoušela a vylepšovala způsoby a možnosti, jak by chtěla pomáhat v budoucnu. Nastartovala velkokapacitní testovací centra v Praze, Brně a Ostravě a spolu s partnerskými laboratořemi se účastní procesu testování na virus SARS-CoV-2. A jelikož systematické a důkladné testování je tou nejlepší šancí na zkrácení pandemie, pracuje na dalších inovacích pro jednotlivé zákazníky.



anygence

Development není revoluce, ale evoluce,

říká Karel Týc, managing partner

Překročili jsme práh nové doby. Zvykáme si na zásadní změny, smířili jsme se s globalizací a přijali za samozřejmý růst životní úrovně. Hovoříme o nutnosti udržitelného rozvoje, ochraně přírody i o boji se změnou klimatu. Nezabavili jsme se ovšem způsobu pohledu na svět a věci kolem nás, kdy nové posuzujeme měřítkem minulého.

Naše zvyky je potřeba změnit. Svět, který nás obklopuje, již nemůže být takový, jaký si pamatujeme. A tak právě nyní má development potenciál, který se začíná probouzet. Zvyšovat se bude tím více, čím více lidí si začne uvědomovat, že život není v minulosti, ale v přítomnosti. Čím více budeme klást důraz na podstatu, nikoliv na formu nebo dokonce formálnost.

Development má obrovskou výhodu. Jeho výsledek je hmatatelný, je ověřitelný, dá se měřit a ovlivňuje svět kolem nás. Stačí vyjít z reality objemu, množství, potřeby. Development nemusí mít dopady, které je třeba jen minimalizovat, naopak mohou být čistě pozitivní. Development by měl vytvářet harmonické prostředí, stát se součástí veřejného prostoru, vytvořit dostatek místa pro soukromí jednotlivců i pro společenský život komunity lidí, která jej obývá. Měl by hospodařit s přírodními zdroji uvážlivě a snažit se využít maximum parametrů daného místa, aby stvořil něco hodnotného, co přetrvá desetiletí a nepodléhá populistickým zájmům. Development by se měl stát věcí prvotního veřejného zájmu.

Je třeba přestat se populisticky zahalovat do frází o udržitelném rozvoji, ale přenést jej do praxe. To vše jsou úkoly developmentu. Bez spolupráce developera, projektanta, architekta, krajináře, municipalit, státní správy a dalších zainteresovaných subjektů to rozhodně nepůjde. Je to výzva, kterou je třeba zvednout a jsem rád, že jsme u toho.



/ **výsledky**



Pohledem Davida Manycha,

partnera skupiny zodpovědného za finance

Ve velmi složitém roce 2020 udržela investiční skupina Natland svou výkonnost a zisk na úrovni úspěšného roku 2019. V mnoha ohledech byl přitom průběh roku 2020 bezprecedentní a v konečném důsledku úplně proměnil ekonomiku, a to nejen českou, ale zároveň i celé investorské prostředí.

Skupina Natland vykázala v roce 2020 čistý zisk ve výši 168 milionů korun, který se takřka rovnal výsledkům roku předchozího. Vlastní kapitál skupiny pokračoval v růstu a překročil hranici 1,8 miliardy korun, při celkové konsolidované bilanční sumě 3,15 miliardy korun. Její pokles byl způsoben splacením některých závazků skupiny a s tím spojeným snížením zadluženosti pod úroveň 45 procent. To je s ohledem na koronavirovou pandemii odpovídající reakce, abychom byli připraveni na budoucí výzvy a obchodní případy související s obnovou tuzemské, evropské i světové ekonomiky. Detailní vývoj jednotlivých bilančních položek je popsán v dalších kapitolách této zprávy, proto se na následujících řádcích zaměřím na výsledkové položky konsolidované účetní závěrky.

Skupina Natland v roce 2020 generovala 484 milionů korun výnosů a čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností, což je o 22 procenta více, než byl výkon skupiny v roce 2019. Proti tomu zásadně vzrostly opravné položky a odpisy pohledávek z úrovně 5,4 milionu roku 2019 na 144,6 milionu, což souviselo s vytvářením rezerv v období nejistoty a některými venture kapitálovými investicemi. Svůj podíl na tom měla také skutečnost, že celá první polovina roku 2021 stále byla zásadně ovlivněna pandemickou situací, s ní související nejistotou budoucího vývoje a přetrvávajícími omezeními nařízenými vládou a jednotlivými úřady, což potvrdilo negativní očekávání z nejistého vývoje na konci roku 2020.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny tvořily v roce 2020 částku 224,9 milionu korun, což představuje 87procentní zvýšení oproti roku 2019. Čistý zisk z prodeje

a přecenění dceřiných a přidružených společností dosáhl 139,5 milionu korun, což je 47procentní růst oproti hodnotě dosažené v roce 2019. Je to dáno zejména novými akvizicemi, u nichž je cílem významně zvyšovat hodnotu v období dvou až čtyř let od okamžiku akvizice.

Celkové náklady investiční skupiny bez vlivu specifických položek, kterými jsou odpisy pohledávek, opravné položky a finanční rezervy, v roce 2020 vzrostly o 9 procent na 136 milionů korun. Ačkoliv se v roce 2020 snížil pozitivní úrokový rozdíl mezi úrokovými výnosy a nákladovými úroky z 33,5 milionu korun na 13,2 milionu korun, tento pokles byl částečně kompenzován rostoucími výnosy z prodeje nebo uspokojení pohledávek, které meziročně vzrostly o 18 procent na 51,4 milionu korun. O 21 procent poklesly administrativní a ostatní obecné náklady z 61,8 milionu korun v roce 2019 na 49,1 milionu korun, což souviselo se snahou snížit náklady během nejistého průběhu celého roku. Osobní náklady lehce vzrostly o pět procent na 21,1 milionu korun, ale vnímáme to zejména jako investici do budoucího potenciálu investiční skupiny. Díky většímu počtu nových projektů došlo také ke zvýšení projektových nákladů o 69 procent, ale ve výši 13,8 milionu korun tvoří jen čtyři procenta celkových nákladů.

Daň z příjmů za rok 2020 činila 4,5 milionu korun což odpovídá úrovni předchozího roku. Navzdory bezprecedentní uzávěře ekonomiky v roce 2020 dosáhla investiční skupina Natland v roce 2020 výborného výsledku konsolidovaného zisku po zdanění, který je ve výši 168 milionů korun plně srovnatelný se ziskem 169 milionů korun v roce 2020. Zisk tak klesl nominálně jen o 1,0 procenta v hospodářství, které se nominálně zmenšilo o 2,5 procenta. Význam investiční skupiny Natland v něm se tak zvýšil, což nás těší a znamená to pro nás předsevzetí pokračovat v tomto trendu také v dalších letech.

Struktura portfolia

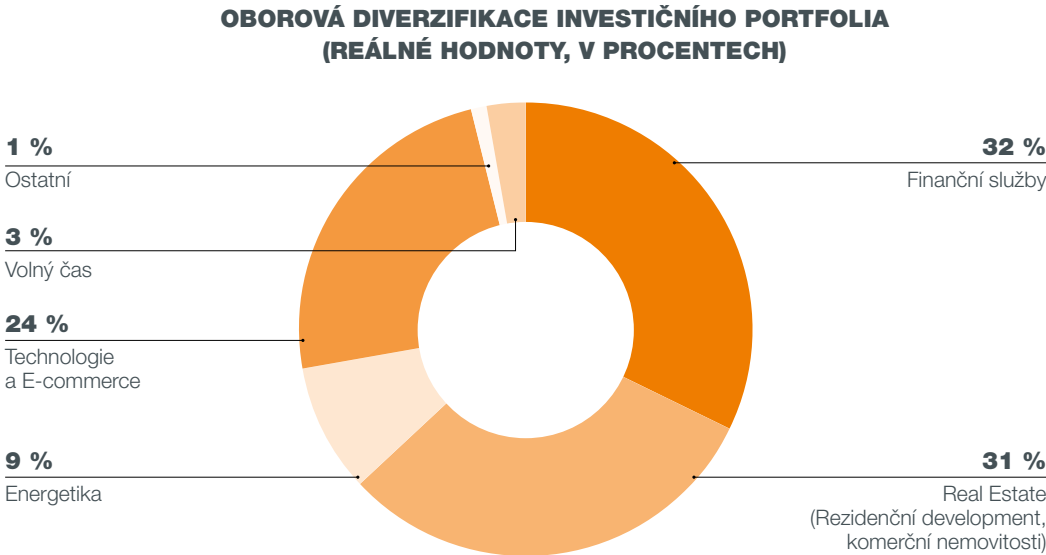
Snižovat výkyvy finančních ukazatelů v průběhu času umožňuje investorům větší diverzita investičního portfolia. Také Natland diverzifikuje své investice, především proto, že investice do různých a navzájem nekorelovaných oborů dovolují skupině lépe se vyrovnat s nerovnoměrným působením hospodářského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

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

Některé z investic se dostaly do fáze pokračujícího růstu po předchozí stabilizaci a aktuální portfolio zahrnuje i významné investice, které jsou velmi zajímavé pro strategické nebo institucionální investory.

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

Společnost	Hodnota Aktiv 2020	Obrat 2020	Počet let ve skupině
EC Financial Services	881	468	8
BELLO	382	82	6
Clever Farm	137	17	5
Energo Příbram	606	333	1
N Tower	274	20	1
Vlčí Hrdlo Business Park	229	13	1
Ekoklima	232	332	1



Funding

Skupina Natland nabízí lidem, kteří chtějí zhodnotit svůj kapitál a mají volné prostředky, možnost průběžně se podílet na jejích investicích prostřednictvím investičních akcií s očekávaným výnosem 5,4 až 7,5 procent ročně. K datu vydání Výroční zprávy byly oprávněnými osobami nabízeny investice do fondů ECFS Credit Fund SICAV a Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., které patří do skupiny Natland.

Mimo to emituje skupina dluhopisy společností Natland Bonds s. r. o. s ročním výnosem 5,0 až 6,6 procenta, přičemž nabídku aktuálních emisí této společnosti zajišťuje CYRRUS, a. s.

Stabilizované investice skupiny jsou v hledáčku předních bankovních ústavů, které refinancovaly nebo

nabídlý financování pro významné projekty. Mezi ně patřily například brněnská nejvyšší budova N Tower, Energo Příbram s. r. o., bratislavský administrativně-průmyslový areál Vlčí hrdlo Business Park s. r. o. anebo mladoboleslavský industriální areál. Celková výše tohoto financování v roce 2020 přesáhla 500 milionů korun a financujícími partnery byly přední banky jako například UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., Sberbank CZ, a. s., Slovenská sporiteľňa, a. s. nebo Banka CREDITAS a. s.

S bankami spolupracujeme i na financování developerských rezidenčních projektů. Raiffeisenbank a. s. například financuje projekt Harfistka s rámcem převyšujícím 500 milionů korun.

Executive summary úvěrového portfolia

Skupina Natland vykazovala k 31. 12. 2020 v rozvaze finanční aktiva ve výši 3 154 miliony korun (netto hodnota po odečtení opravných položek), jejichž podstatnou část představují úvěrové pohledávky. Poskytování financování či úvěrů patří mezi základní činnosti investiční skupiny a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2020 úvěry a půjčky tvořily 22 procent z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv. Bližší popis je uveden v konkrétních bodech přiložené účetní závěrky.

STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK
(v tisících korun)

	2020	2019
Dlouhodobé úvěry a zápůjčky	389 861	430 312
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společenstvem	317 865	346 052
Zápůjčky a úvěry společenstvem pod podstatným vlivem	0	21 788
Zápůjčky a úvěry společenstvem mimo skupinu	71 996	62 472
Krátkodobé úvěry a zápůjčky	313 168	690 801
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společenstvem	149 471	575 546
Zápůjčky a úvěry společenstvem pod podstatným vlivem	29 308	0
Zápůjčky a úvěry společenstvem mimo skupinu	134 389	115 255
Celkem úvěry a zápůjčky	703 029	1 121 114

V roce 2020 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (po odečtení opravných položek) dosáhla výše 703 milionů korun, což představuje pokles o 37 procent vůči stavu na konci roku 2019. Tehdejší vyšší hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností souvisela s financováním nových investic, které společnost v roce 2019 realizovala. V roce 2020 došlo k bankovnímu refinancování podstatné části těchto úvěrů. Jednalo se zejména o refinancování úvěrů poskytnutých do dceřiných společností Energo Příbram, s. r. o. (refinancováno 232 miliony korun) a MCM – IMMO a. s. (refinancováno 120 miliony korun). Podstatnou část uvolněných prostředků skupina Natland použila na splacení úvěrů přijatých do holdingových entit od bank a ostatních regulovaných finančních institucí (viz část Struktura financování). Další příčinou poklesu celkové hodnoty úvěrových pohledávek byla změna struktury financování dceřiných společností, a to významným nárůstem kapitálového financování, zejména formou poskytnutí příplatků do ostatních kapitálových fondů.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině jsou společnosti Natland Group, SE a Natland Finance, a. s. (ke dni 1.1.2021 společnost Natland Finance fúzovala do nástupnické společnosti Natland Group, SE). 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. 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 investičního oddělení skupiny Natland k okamžiku sestavení účetních závěrek. Výše všeobecné opravné položky na rok 2020 byla ponechána na úrovni dvou procent, což je ovlivněno očekáváním budoucího vývoje, ekonomickou situací dlužníků i stavem prostředí, ve kterém podnikají. Úroveň evidovaných opravných položek se posuzuje minimálně jednou ročně k rozvahovému dni a ověřuje se v rámci externího auditu. Díky konzervativnímu přístupu při řízení úvěrového portfolia udržuje Natland dlouhodobě výnosnost úvěrových pohledávek na úrovni 6 až 9 procent.

Struktura financování

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 65 až 80 procent dlouhodobých zdrojů financování. Je možné konstatovat, že investiční skupina Natland dlouhodobě udržuje míru zadluženosti, která umožňuje efektivně a optimálně nakládat se zdroji financování při přijatelné rizikovosti celého portfolia.

V roce 2020 došlo k významné změně struktury zaručených zdrojů financování. Zdrojování skupiny lze popsat následujícími parametry:

• Získání externího bankovního financování do dceřiných společností.

Skupině Natland se podařilo prokázat schopnosti externího získávání zdrojů nejen do holdingových entit, ale taktéž i do dceřiných společností. Díky přijatému bankovnímu financování dceřiné společnosti splatily holdingovým entitám úvěry ve výši přesahující 350 milionů korun.

• Snížení ukazatele celkové zadluženosti skupiny.

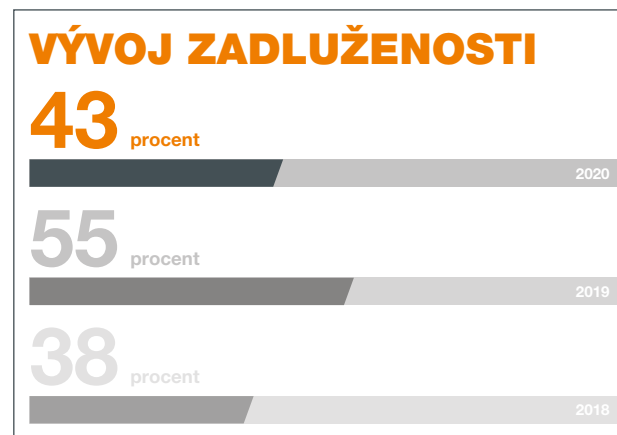
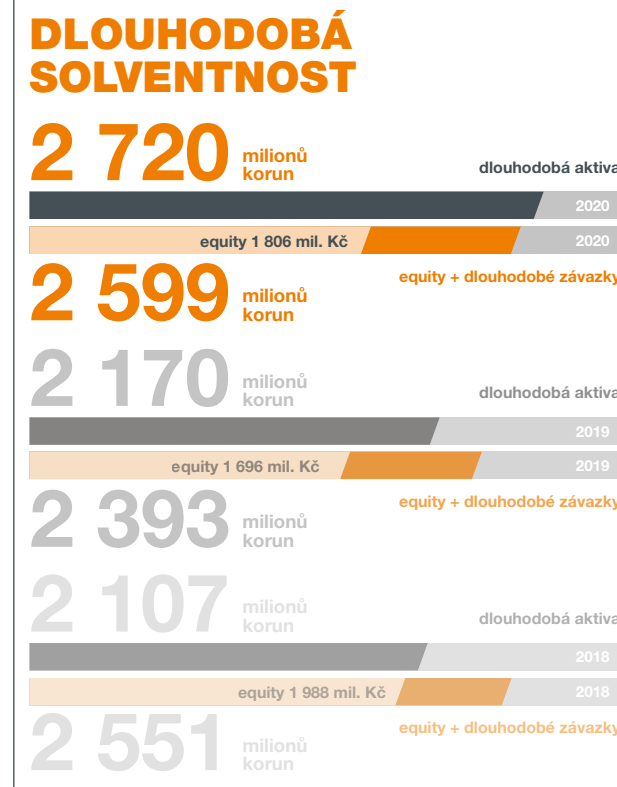
Podstatnou část uvolněných prostředků skupina Natland použila na splacení krátkodobých úvěrů přijatých od bank a ostatních regulovaných finančních institucí. V důsledku toho klesl ukazatel celkové zadluženosti skupiny, měřený jako podíl celkových závazků a celkových aktiv, z 55 procent na 43 procenta.

• Diverzifikace zdrojů financování.

V roce 2020 se díky proaktivnímu přístupu podařilo diverzifikovat zdroje financování, a to zejména prostřednictvím emise veřejných dluhopisů na základě prospektu schváleného Českou národní bankou (více informací je k dispozici na www.natland.cz/dluhopisy). Jako emitent vystupuje společnost Natland Bonds s. r. o., která v roce 2020 emitovala dluhopisy v celkové výši 153,25 milionu korun. Emise veřejných dluhopisů pokračuje i v roce 2021.

• Nahrazení části krátkodobého financování dlouhodobým.

Jedná se zejména o překlopení přijatého revolvingového bankovního úvěru s roční prolongací na úvěr se splatností 5 let v pravidelných čtvrtletních splátkách; získání nového tříletého bankovního úvěru ve výši 50 milionů korun (s nastavenými rovnoměrnými ročními splátkami); emise sedmiletých dluhopisů ve výši 120 milionů korun a pětiletých dluhopisů ve výši 33,25 milionů korun.



/ **právní část**

Akcionářská struktura

Pro investiční skupinu Natland byla v roce 2020 i nadále mateřskou holdingovou společností Natland Group, SE, s transparentní vlastnickou strukturou tří fyzických osob, což zcela odpovídá a naplňuje strategii a možnostem investování v České republice i na Slovensku.

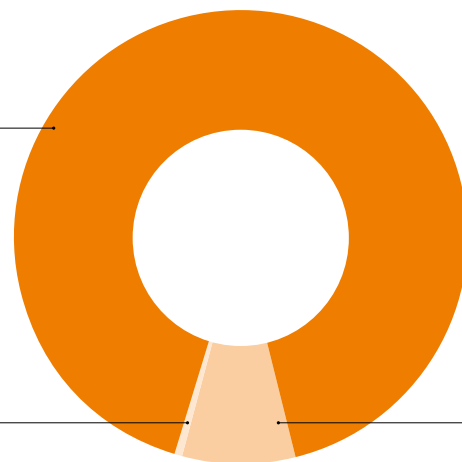
**AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA
NATLAND GROUP, SE (K 31. 12. 2020)**

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

majoritní akcionář,
Managing Partner,
4 575 ks kmenových akcií

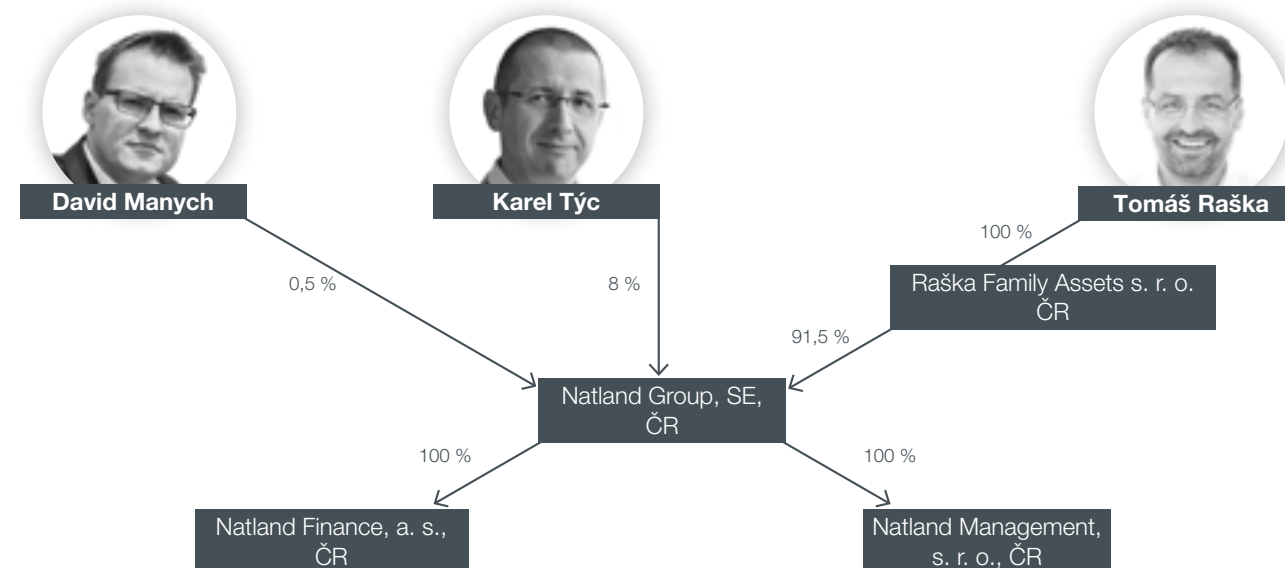
DAVID MANYCH

minoritní akcionář, Partner,
25 ks kmenových akcií,
4 ks prioritních akcií



KAREL TÝC

minoritní akcionář,
Managing Partner,
400 ks kmenových akcií



Již v roce 2018 došlo v důsledku fúze sloučením zanikající společnosti NG Holding, a. s. s nástupnickou společností Natland Group, SE, k přechodu jmění společnosti NG Holding, a.s. na nástupnickou Natland Group, SE. Akcionáři tímto krokem sledovali efektivnější řízení majetkových účastí, jež jsou přímo řízené společností Natland Group SE. Manažerský chod skupiny Natland i nadále sleduje společnost Natland Management, s. r. o.

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

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

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

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

Natland Group, SE také informuje, že představenstvo společnosti přijalo na svém zasedání dne 22. 6. 2020 rozhodnutí, jímž schválilo záměr uskutečnit fúzi sloučením se společností Natland Finance investiční fond, a. s. Společnost NGSE bude v rámci fúze vystupovat v pozici nástupnické společnosti a společnost Natland Finance investiční fond, a.s. v pozici společnosti zanikající. Společnost NGSE tak plánuje převzít veškerá aktiva a pasiva zanikající společnosti k rozhodnému dni fúze, tj. ke dni 1. 1. 2021. Důvodem tohoto kroku je optimalizace skupiny Natland včetně finančních úspor v oblasti fungování skupiny Natland.

zpráva o vztazích

**Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020
mezi Tomášem Raškou jako osobou ovládající a společností Natland Group, SE jako
osobou ovládanou a mezi společností Natland Group, SE a ostatními propojenými
osobami s osobou ovládající**

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

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

1.1. OSOBA OVLÁDANÁ

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

1.2. OSOBA OVLÁDAJÍCÍ

Tomáš Raška (dále také jen „Ovládající osoba“)

1.3. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

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

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

Ovládající osoba byla v účetním období vlastníkem podílu na společnosti Raška Family Assets s. r. o. o velikosti 100 %, odpovídající plně splacenému vkladu do základního kapitálu společnosti Raška Family Assets s. r. o. ve výši 300.000,- Kč. Společnost Raška Family Assets s. r. o. byla v účetním období vlastníkem 4575 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000,- Kč, odpovídajících plně splacenému základnímu kapitálu ve výši 4.575.000,- Kč, emitovaných Ovládanou osobou, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech, tj. 91,50 %. Vztah ovládání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového akcionáře prostřednictvím společnosti Raška Family Assets s. r. o.

1.5. OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

- / Raška Family Assets s. r. o.**, IČ: 07820381, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
- / N.R.P, a. s.**, IČ: 28252721, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- / NG AQ Slovakia, a. s.**, IČ: 24147885, se sídlem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4
- / ABC KLÍMA KOŠICE s. r. o.**, IČ: 35 798 840, se sídlem Drieňová 3, Bratislava - městská část Ružinov 821 01, Slovenská republika
- / CALENIOR INVESTMENTS LIMITED**, Reg. No. HE377323, se sídlem Poseidonos 1, 2407 Egkomi, Lefkosia, Kypr
- / G.I.H.G. LIMITED** Registered office: Kritis 2, Pelekanos Buildings, 2nd floor, Flat/Office 201, Nicosia, P.C. 1060, Cyprus, Registration number: HE145507
- / CAPAMERA LTD** Registered office: Faneromenis, 145, PATSIAS COURT, 1st floor, Flat/Office 102, 6031, Larnaca, Cyprus, Registration number: HE307837
- / NIG N.V.** Registrated office: Bachstraat 15, Amsterdam, postcode 1077GE, Registration number: 000017861047

1.6. OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY, SKUPINA

1.6.1. Dceřiné společnosti:

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

/// Natland Finance, a. s., IČ: 03073866, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., IČ: 24130249,
 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 89,84 % podíl na základním kapitálu
/// EC Financial Services, a. s., IČ: 24243744, se sídlem Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany
 72 % podíl na základním kapitálu
/// Manconata a. s., IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
 91 % na základním kapitálu
/// ORION 001, a.s., IČ: 27960021, se sídlem Rooseveltova 166/10, 160 00, Praha 6 – Bubeneč
 99,51 % podíl na základním kapitálu
/// LiSdT, SE (původně Natland Ventures, SE), IČ: 05101603,
 se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 90,25 % podíl na základním kapitálu
/// Natland Majetková a. s., IČ: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Prague City Golf, s. r. o., IČ: 01484397, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Prague City Golf – Service, s. r. o., IČ: 24791873, se sídlem K Radotínu 15, Zbraslav, 156 00 Praha 5
 100 % podíl na základním kapitálu
/// GOLF MOST s. r. o. v likvidaci, IČ: 25428161, se sídlem Zdeňka Fibicha 2825/47, 434 01, Most
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Natland Real Estate, a. s., IČ: 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % podíl na základním kapitálu
/// MELIT a. s., IČ: 28369955, se sídlem Politických vězňů 912/10, Nové Město, 110 00 Praha 1
 60 % podíl na základním kapitálu
/// KLIKA - BP, a. s., IČ: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
 72 % 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
/// NatEn, a. s., IČ: 04260732, 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
/// CPCFS a. s., IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % na základním kapitálu
/// Company New a. s., IČ: 08111979, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 92 % na základním kapitálu
/// N Tower, a. s., IČ: 29192854, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
 100 % na základním kapitálu

/// IFISEKO s. r. o., IČ: 08208077, se sídlem Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno
 50 % 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
/// Vlčie hrdlo Business Park s. r. o., IČ: 52504182, se sídlem Vlčie hrdlo 90, Bratislava - mestská časť Ružinov 821 07,
 Slovenská republika
 100 % na základním kapitálu
/// REALITY INVEST, spol s. r. o., IČ: 36021164, se sídlem Mičinská cesta 35, Banská Bystrica 974 01
 80 % 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
/// BESODEIA, s. r. o., IČ: 03211771, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Slovenská republika
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Natland Pohledávková IV. s. r. o., IČ: 09001051, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % podíl na základním kapitálu
/// Natland Pohledávková III. s. r. o., IČ: 08862966, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 100 % podíl na základním kapitálu
/// ANYGENCE, s. r. o., IČ: 09715908, 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 50 % na základním kapitálu připadající na Společnost umožňuje jmenovat a odvolat většinu členů statutárních orgánů těchto ovládaných osob.

1.6.2. Další osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností

/// Express Cash s. r. o., IČ: 27660117, se sídlem Kolbenova 882/5a, 190 00, Praha 9 - Vysočany
/// SODAT Technologies, a. s., IČ: 25323989, se sídlem Lidická 700/19, Veveří, 602 00 Brno
/// CleverCity s. r. o., IČ: 08311862, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
/// ClubHouse a. s., IČ: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
/// ClubHouse Phase II, a. s., IČ: 28410173, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
/// Lipenecký statek a. s., IČ: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
/// VILMOT s. r. o., IČ: 27445470, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
/// BP Veleslavín, a. s., IČ: 27393283, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
/// Rezidence Kubištova s. r. o., IČ: 04555791, se sídlem Věžeňská 912/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
/// M&K WEST, s. r. o., v likvidaci, IČ: 27212971, 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: 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// Natland Pohledávková II. s. r. o., IČ: 07558040, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// MCM – IMMO a. s., IČ: 28199936, se sídlem Národní 341/23, Staré Město, 110 00 Praha 1
// Gaspera s. r. o., IČ: 24793078, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// EKOKLIMA a. s., IČ: 00474835, se sídlem Jeřábkova 730, 399 01 Milevsko
// Energo Příbram, s. r. o., IČ: 06122108, se sídlem Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram
// Výroba a prodej tepla Příbram a. s., IČ: 28179498, se sídlem Žežická 181, Příbram VII, 261 01 Příbram
// Natland Energo Management s. r. o., IČ: 01396391, 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
// ZOOT a. s., IČ: 28206592, se sídlem Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
// BOREM s. r. o., IČ: 29148855, se sídlem Zubatého 295/5, Smíchov, 150 00 Praha 5
// Invest East, a. s. v likvidácii, IČ: 46967478, se sídlem Vlčie hrdlo 90,
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 07, Slovenská republika

Způsob ovládání: Propojené osoby uvedené v tomto článku 1.4.2. jsou ovládány prostřednictvím výkonu práv akcionáře/ společníka.

1.7. SUBJEKTY ZANIKLÉ/PRODANÉ MIMO SKUPINU

// CleverMaps, a. s., IČ: 01403729, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// AE PPC, a. s., IČ: 05213371, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// A.S.I. s. r. o., IČ: 05921694, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
// Arespo, s. r. o., IČ: 07795475, se sídlem Římská 103/12, Vinohrady, 120 00 Praha 2
// SCF SERVIS, s. r. o., IČ: 27680339, se sídlem Pražákova 1008/69, Brno-město, 639 00 Brno

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

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

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD OVLÁDAJÍCÍ OSOBY

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

Ovládaná osoba	Ovládající osoba	Název smlouvy/jednání	Datum smlouvy
N Tower, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o zástavním právu k listinným akciím (Sberbank a. s.)	4. 12. 2020

N Tower, a. s.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení Natland Group, SE (Sberbank a. s.)	19. 3. 2020
EC Financial Services, a. s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě s ručitelským prohlášením (Banka Creditas a. s.)	30. 10. 2020
EC Financial Services, a. s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě o zřízení zástavního práva k cenným papírům (Banka Creditas a. s.)	30. 10. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě s ručitelským prohlášením (Banka Creditas a. s.)	30. 9. 2020
Vlčie hrdlo Business Park s. r. o.	Natland Group, SE	Zástavní smlouva k obchodnímu podílu (AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.)	19. 5. 2020
Natland Pohledávková III. s. r. o.	Natland Group, SE	Ručitelské prohlášení Natland Group, SE (Banka Creditas a. s.)	23. 3. 2020

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
AE PPC, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	9. 8. 2020
AE PPC, a. s.	Invest East, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	27. 8. 2020
AE PPC, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o postoupení a započtení vzájemných peněžních pohledávek	30. 8. 2020
Clever Farm, a. s.	LiSdT, SE	Smlouva o převodu kmenových listů	2. 12. 2020
Company New a. s.	ZOOT a. s.	Smlouva o úvěrovém financování	20. 2. 2020
Company New a. s.	ZOOT a. s.	Smlouva o úvěrovém financování	8. 4. 2020
Company New, a. s.	ZOOT a. s.	Dohoda o poskytnutí příplatku	29. 5. 2020
EC Financial Services, a.s.	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	17. 7. 2020
Natland Bonds s. r. o.	Natland Group, SE	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	1. 9. 2020
Natland Bonds s. r. o.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	24. 11. 2020
Natland Energo Holding, a. s.	Natland Finance, a. s.	Smlouva o převedení práv a povinností	11. 8. 2020
Natland Energo Holding, a. s.	Natland Finance, a. s.	Smlouva o vypořádání v souvislosti s převodem práv a povinností	11. 8. 2020
Natland Energo Holding, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení a započtení vzájemných peněžních pohledávek	30. 8. 2020

Natland Finance, a. s.	Energo Příbram, s. r. o.	Smlouva o podřízení	20. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	LiSdT, SE	Dodatek č. 13 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	17. 1. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Smlouva o převzetí dluhu	21. 1. 2020
Natland Finance, a. s.	EC Financial Services, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 31. 12. 2017	1. 2. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dodatek č.1 ke smlouvě o převzetí dluhu	11. 2. 2020
Natland Finance, a. s.	N Tower, a. s.	Smlouva o úvěru	17. 2. 2020
Natland Finance, a. s.	N Tower, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 17. 2. 2020	17. 2. 2020
Natland Finance, a. s.	LiSdT, SE	Dodatek č. 14 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 6. 2017	19. 2. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o převodu kmenových listů	17. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Smlouva o podřízení dluhů	23. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o úvěru	17. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 17. 3. 2020	17. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Dohoda o započtení pohledávek	17. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 8. 2019	17. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	N Tower, a. s.	Smlouva o podřízení pohledávek	25. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Smlouva o úvěru	26. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Dodatek č.1 ke smlouvě o úvěru ze dne 26. 3. 2020	26. 3. 2020
Natland Finance, a. s.	EC Financial Services, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 19. 12. 2019	30. 4. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 12. 2017	6. 5. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	3. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o započtení pohledávek	3. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o poskytnutí příplatku	31. 12. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o započtení pohledávek	3. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Majetková a. s.	Dodatek č. 2 smlouvy o úvěru ze dne 19. 12. 2016 (dodatek 30. 11. 2018)	3. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	23. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o postoupení pohledávky	23. 6. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o započtení pohledávek	3. 7. 2020

Natland Finance, a. s.	Natland Pohledávková s. r. o.	Dohoda o započtení pohledávek	3. 7. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	6. 7. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávek	5. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 15. 12. 2017	10. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	10. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Dohoda o započtení pohledávek	11. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě úvěru ze dne 17. 3. 2020	11. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Energo Holding, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o podřízení ze dne 20. 3. 2020	11. 8. 2020
Natland Finance, a. s.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	1. 11. 2020
Natland Finance, a. s.	N Tower, a. s.	Smlouva o podřízení pohledávek	4. 12. 2020
Natland Group, SE	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o úpisu akcií	28. 1. 2020
Natland Group, SE	Prague City Golf, s. r. o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	4. 2. 2020
Natland Group, SE	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o převodu KL	17. 3. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o úvěru	18. 5. 2020
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s. r. o.	Smlouva o převodu podílu	2. 6. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	23. 6. 2020
Natland Group, SE	Vičie Hrdlo Business Park s. r. o.	Smlouva o nadřazenosti závazku	14. 7. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávek	31. 7. 2020
Natland Group, SE	Vičie Hrdlo Business Park s. r. o.	Dohoda o způsobu úhrady	11. 8. 2020
Natland Group, SE	Natland Pohledávková IV. s. r. o.	Smlouva o převodu podílu	25. 8. 2020
Natland Group, SE	Raška Family Assets s. r. o.	Smlouva o započtení vzájemných peněžních pohledávek	30. 8. 2020
Natland Group, SE	Raška Family Assets s. r. o.	Smlouva o zápůjčce	9. 9. 2020
Natland Group, SE	CPCFS, a. s.	Smlouva o úvěru	30. 9. 2020
Natland Group, SE	ZOOT a. s.	Rámcová smlouva o ručení	5. 10. 2020
Natland Group, SE	Vičie Hrdlo Business Park s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	13. 10. 2020
Natland Group, SE	Vičie Hrdlo Business Park s. r. o.	Smlouva o převodu obchodního podílu	14. 10. 2020
Natland Group, SE	Natland Pohledávková s. r. o.	Smlouva o úvěru	15. 10. 2020
Natland Group, SE	AE PPC, a. s.	Třístranná dohoda o splnění dluhu třetí osobou	31. 10. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o převodu cenných papírů - Gauss	12. 11. 2020

Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o převodu cenných papírů - CleverFarm	12. 11. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o převodu cenných papírů - Clevermaps	12. 11. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o převodu cenných papírů - Augmented	24. 11. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Dohoda o započtení pohledávek	30. 11. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	30. 11. 2020
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic a. s.	Smlouva o úvěru	14. 12. 2020
Natland Group, SE	LiSdT, SE	Smlouva o převodu cenných papírů	11. 12. 2020
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Smlouva o převodu akcií	21. 12. 2020
Natland Group, SE	Natland Management, s. r. o.	Dohoda o započtení pohledávek	31. 12. 2020
Natland Group, SE	CPCFS, a. s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	31. 12. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	31. 12. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení smlouvy	29. 5. 2020
Natland Group, SE	Company New, a. s.	Dohoda o poskytnutí příplatku	29. 5. 2020
Natland Group, SE	Company New, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávek	29. 5. 2020
Natland Group, SE	CleverFarm, a. s.	Smlouva o úvěru	9. 11. 2020
Natland Group, SE	Gauss Algorithmic, a. s.	Smlouva o úvěru	9. 11. 2020
Natland Group, SE	Natland Finance, a. s.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o podřízenosti dluhů	10. 11. 2020
Natland Management, s. r. o.	Prague City Golf, s. r. o.	Dohoda o ukončení poskytování služeb	2. 1. 2020
Natland Management, s. r. o.	Company New, a. s.	Dohoda o ukončení poskytování služeb	2. 1. 2020
Natland Management, s. r. o.	Orion 001, a. s.	Dohoda o ukončení poskytování služeb	2. 1. 2020
Natland Management, s. r. o.	BP Veleslavín, a. s.	Dohoda o ukončení poskytování služeb	2. 1. 2020
Natland Management, s. r. o.	LiSdT, SE	Dohoda o ukončení poskytování služeb	2. 1. 2020
Natland Management, s. r. o.	Natland Energo Holding, a. s.	Smlouva o poskytování služeb	20. 2. 2020
Natland Management, s. r. o.	N.R.P., a. s.	Smlouva o podpoře marketingu	26. 8. 2020
Natland Management, s. r. o.	Natland Group, SE	Smlouva o úvěru	4. 12. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Smlouva o postoupení smlouvy	20. 1. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Pohledávková III. s. r. o.	Smlouva o postoupení smlouvy	20. 1. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Vlčie Hrdlo Business Park s. r. o.	Smlouva o postoupení pohledávek	2. 4. 2020

Natland Pohledávková s. r. o.	Vlčie Hrdlo Business Park s. r. o.	Smlouva o převzetí dluhu	29. 4. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	3. 6. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Finance, a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	23. 6. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Finance, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky ze dne 3. 6. 2020	1. 7. 2020
Natland Pohledávková s. r. o.	Natland Finance, a. s.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky ze dne 23. 6. 2020	2. 11. 2020
Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Natland Majetková a. s.	Smlouva o úvěru	21. 12. 2020
ovládající osoba - Tomáš Raška, MBA, LL. M.	Natland Group, SE	Čtyřstranná dohoda o splnění části dluhu třetí osobou	5. 10. 2020
ovládající osoba - Tomáš Raška, MBA, LL. M.	N.R.P., a. s.	Smlouva o postoupení pohledávky	18. 12. 2020
Vlčie Hrdlo Business Park s. r. o.	Natland Management, s. r. o.	Nájemní smlouva	13. 11. 2020
Natland Group, SE	Vlčie Hrdlo Business Park s. r. o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru ze dne 4. 12. 2019	31. 12. 2020

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. ZHODNOČENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH Z ČLENSTVÍ VE SKUPINĚ

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

V Praze dne 31. 3. 2021



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

/ konsolidované výsledky

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2020 sestavená v souladu
s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví přijatými právem Evropské unie
Datum sestavení: 30. července 2021

Statutární orgán

Tomáš Raška, MBA, LL. M.

Ing. David Manych

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

(tis. Kč) k 31. 12.

	Bod	2020	2019
Aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9	54 434	103 713
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10	77 240	811 001
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	11	206 385	177 727
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	12	29 308	21 788
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností	13	467 336	921 598
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetkové účasti v dceřiných společnostech	7, 8, 14	2 146 881	1 690 147
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	8, 14	97 358	5 742
Opce	8, 14	10 718	10 467
Cenné papíry určené k obchodování	8, 14	61 724	40 000
Nehmotná aktiva		53	411
Pozemky, budovy a zařízení		2 510	3 293
Aktiva celkem		3 153 947	3 785 617
Závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	15	71 283	600 334
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	16	498 051	850 035
Jiné zápůjčky	18	331 827	363 276
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	14, 17	299 909	161 266
Ostatní závazky		4 853	4 955
Rezervy	19	142 519	109 804
Závazky celkem		1 348 442	2 089 670
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	20	5 051	5 051
Emisní ažio		11 449	11 449
Výsledek hospodaření běžného období		167 622	169 309
Nerozdělený zisk		857 772	746 527
Ostatní kapitálové fondy		763 611	763 611
Vlastní kapitál celkem		1 805 505	1 695 947
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 153 947	3 785 617

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(tis. Kč) za rok končící 31. 12.

	Bod	2020	2019
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů, z toho:	21	139 465	94 709
realizované tržby z prodeje investic		291 257	82 225
náklady na prodané investice		-261 775	-82 581
nerealizovaný zisk z přecenění na reálnou hodnotu		109 983	95 065
Výnosové úroky vypočtené metodou efektivní úrokové míry		65 892	77 630
Výnosy z dividend	22	158 984	42 668
Výnosy z pohledávek		51 415	43 664
Nákladové úroky		-52 676	-44 147
(Tvorba)/Rozpuštění rezerv		-31 073	8 762
Opravné položky a odpis pohledávek		-144 565	-5 383
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		187 442	217 903
Tržby z prodeje služeb	23	49 192	35 732
Ostatní výnosy	23	19 539	9 999
Projektové náklady		-13 814	-8 155
Osobní náklady	24	-21 147	-20 106
Administrativní a ostatní obecné náklady	25	-49 063	-61 750
Ostatní výnosy a náklady		-15 293	-44 280
Výsledek hospodaření před zdaněním		172 149	173 623
Daň z příjmů	26	-4 527	-4 314
Výsledek hospodaření po zdanění		167 622	169 309
Ostatní úplný výsledek			
Položky, které budou upraveny ve výkazu zisku a ztráty v následujících účetních obdobích		-	-
Kurzové rozdíly z přepočtu cizoměnových operací			
Daňový efekt		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři		-	-
Úplný výsledek po zdanění připadající akcionáři celkem		167 622	169 309

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (tis. Kč) k 31. 12. 2020

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2019	5 051	11 449	763 611	565 809	641 926	1 987 846
Dividendy	-	-	-	-7 645	-453 563	-461 208
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	188 363	-188 363	0
Zisk po zdanění	-	-	-	-	169 309	169 309
Stav k 31. prosinci 2019	5 051	11 449	763 611	746 527	169 309	1 695 947
Dividendy	-	-	-	-44 767	-13 381	-58 148
Převod výsledku hospodaření	-	-	-	155 928	-155 928	0
Ostatní úpravy	-	-	-	84	-	84
Zisk po zdanění	-	-	-	-	167 622	0
Stav k 31. prosinci 2020	5 051	11 449	763 611	857 772	167 622	1 805 505

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

	2020	2019
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	172 149	173 623
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	-	-
Změna stavu opravných položek, rezerv	32 037	-156 775
Odpisy stálých aktiv	149 785	5 252
Výnosové úroky	-65 892	-77 630
Výnosy z dividend	-158 984	-42 668
Nákladové úroky	52 676	44 147
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	463 609	-321 799
Změna stavu půjček mimo skupinu	-28 658	177 337

Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-565 070	-162 616
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	586 305	-62 182
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	138 643	17 395
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	-548 592	15 883

Přijaté úroky	49 025	29 457
Přijaté dividendy	158 984	42 668
Zaplacené úroky	-103 939	-11 155
Platby na daň z příjmů	4 178	2 467
Peněžní toky z provozní činnosti:	336 257	-326 595

Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-511	-8 724
Peněžní toky z investiční činnosti:	-511	-8 724

Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	-	-
Vyplacené podíly na zisku	-52 836	-185 605
Ostatní změny vlastního kapitálu	84	-
Čerpání bankovních úvěrů	124 000	120 000
Splátky bankovních úvěrů	-441 637	-90 008
Splátky ostatních úvěrů	-14 600	323 986
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-385 025	168 373
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-49 279	-166 946
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	103 713	270 659
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. 12.	54 434	103 713

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Obecné informace o skupině 96

2. Východiska pro vypracování konsolidované účetní závěrky 96

 2.1. Konsolidovaná účetní závěrka

 2.2. Východiska pro konsolidaci

3. Významné účetní zásady 97

 3.1. Finanční nástroje

 3.2. Vykazování výnosů

 3.3. Daně

 3.4. Transakce v cizích měnách

 3.5. Leasing

 3.6. Výpůjční náklady

 3.7. Rezervy

4. Změny účetních metod 105

 4.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2020

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

5. Významné účetní úsudky, odhady a předpoklady 108

6. Informace o skupině 109

7. Investice do dceřiných a přidružených společností 110

8. Nové akvizice a prodeje investic 112

9. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty 114

10. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky 114

11. Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu 115

12. Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem 115

13. Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností 115

14. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 116

 14.1. Hierarchie reálné hodnoty

 14.2. Oceňovací postupy pro ocenění na úrovni 3

15. Závazky z obchodního styku a OSTATNÍ závazky 118

16. Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí 118

17. Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty 119

18. Jiné zápůjčky 119

19. Rezervy 120

20. Vlastní kapitál 120

21. Čistý zisk/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a jiných investic 120

22. Výnosy 120

23. Výnosy ze smluv se zákazníky 121

24. Osobní náklady 121

25. Administrativní a ostatní náklady 121

26. Daň z příjmů 121

27. Majetek a závazky nevykázané v rozvaze 122

28. Řízení finančních rizik 122

29. Informace o spřízněných osobách 124

30. Významné události po datu účetní závěrky 128

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 2020.

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 2019.

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

Akcionář	Podíl k 31. prosinci 2020
Raška Family Assets s. r. o.	91,5 %
Ing. Karel Týc	8 %
Ing. David Manych	0,5 %*

* Ing. David Manych disponuje také 4 ks prioritních akcií bez hlasovacích práv, které představují 1% podíl na základním kapitálu.

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2020:

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

Dozorčí rada	
Předseda:	Mgr. Lukáš Sobotka
Člen:	Simona Káčerková
Člen:	Petr Bartoň

2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

2.1 KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

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

Účetní období Skupiny je od 1. ledna do 31. prosince. Skupina zvolila prezentaci všech aktiv a závazků ve Výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020 a 2019 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 zjištělné, rozdíl mezi transakční cenou a reálnou hodnotou se vykáže ve výkazu zisku a ztráty, až když je vstup objektivně zjištělný 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 zjištělné faktory, jako např.:

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

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

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

POPIS PORTFOLIA

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

Test SPPI

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

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

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

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

Odúčtování

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum z výkazu o finanční situaci v případě, že došlo k expiraci práva na smluvní platby nebo k převodu finančního aktiva (buď převedením práv na smluvní platby z finančního aktiva 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.

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

Bankovní úvěry a finanční výpomoci

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

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

Závazky z obchodního styku a jiné závazky

Závazky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě.

Odúčtování

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

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

3.1.4 Investice do dceřiných a přidružených společností

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

3.1.5 Ocenění reálnou hodnotou

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

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

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

3.2.2 Výnosy z dividend

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

3.2.3 Úrokové výnosy

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

3.2.4 Výnosy ze smluv se zákazníky

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

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

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

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

3.3 DANĚ

Splatná daň z příjmů

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

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

Odložená daň

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

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

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

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

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

Odložené daňové pohledávky se účtují pro všechny odčitatelné přechodné rozdíly a pro převedené nevyužité daňové odpocety 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 odpocety 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 vykázány 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 aktívum a závazek, a pokud odložené daně podléhají stejnému správci daně.

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

3.4 TRANSAKCE V CIZÍCH MĚNÁCH

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

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

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

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

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

3.5 LEASING

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

Leasing u nájemce

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

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

Leasingové platby zahrnují:

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

- platbu za nákup aktiva, pokud je pravděpodobné, že k odkoupení aktiva po ukončení leasingu dojde,
- platbu penále za realizaci opce na ukončení leasingu, pokud je pravděpodobné, že k využití této opce dojde.

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

Krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty

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

3.6 VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

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

3.7 REZERVY

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

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

V případech, kdy je významným faktorem časová hodnota peněz, se výše rezervy stanoví metodou diskontování

4. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

4.1 APLIKACE NOVÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ IFRS V ROCE 2020

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2020. Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

Změny koncepčního rámce pro finanční výkaznictví

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

Novely IFRS 3 Podnikové kombinace: Definice podniku

V říjnu 2018 vydala IASB novely IFRS 3 Podnikové kombinace týkající se definice podniku. Změny upravují definici podniku. Podnik musí mít vstupy a věcný proces, který společně významně přispívá ke schopnosti vytvářet výstupy. Nové pokyny poskytují rámec pro vyhodnocení toho, kdy jsou přítomny vstupy a věcný proces, a to i pro společnosti v rané fázi, které negenerovaly výstupy. Organizovaná pracovní síla by měla být přítomna jako podmínka pro klasifikaci jako podnik, pokud neexistují žádné výstupy. Definice pojmu „výstupy“ je zúžena tak, aby se zaměřila na zboží a služby poskytované zákazníkům, vytvářející investiční výnosy a jiné příjmy, a vylučuje výnosy ve formě nižších nákladů a jiných ekonomických výhod. Rovněž již není nutné posuzovat, zda jsou účastníci trhu schopni nahradit chybějící prvky nebo integrovat získané činnosti a aktiva. Účetní jednotka může použít „test

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.

koncentrace“. Nabytá aktiva by nepředstavovala podnikání, pokud by v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv byla soustředěna do jediného aktiva (nebo skupiny podobných aktiv). Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

Novely IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

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

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

Změny byly vyvolány nahrazením benchmarkových úrokových sazeb, jako je LIBOR a dalších nabízených mezibankovních sazeb („IBOR“). Novela poskytuje dočasné osvobození od uplatňování specifických požadavků na zajišťovací účetnictví na zajišťovací vztahy přímo ovlivněné reformou IBOR. Tato změna nemá významný dopad na tuto účetní závěrku.

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

Dodatek poskytuje nájemcům (ale ne pronajímatelům) úlevu v podobě volitelné výjimky z posuzování, zda je sleva na nájemném související s COVID-19 modifikace

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

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

Skupina v současné době vyhodnocuje potenciální dopady nových a novelizovaných standardů a interpretací, které budou závazné, resp. budou schváleny EU k 1. 1. 2021 nebo po tomto datu. Z hlediska činnosti Skupiny mají největší význam následující standardy a interpretace:

Novely IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Cílem těchto novel je odstranit rozpor mezi IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených podniků týkající se účtování ztráty kontroly nad dceřinou společností v případě jejího prodeje nebo vkladu do přidruženého či společného podniku. Jestliže aktiva, která jsou předmětem vkladu nebo prodeje mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem, představují podnik v souladu s definicí v IFRS 3 Podnikové kombinace, bude se související zisk nebo ztráta vykazovat v plné výši. Naproti tomu zisk nebo ztráta z prodeje či vkladu aktiv, která nepředstavují podnik, se bude vykazovat pouze do výše podílů, jež na přidruženém nebo společném podniku mají nespříznění

investoři. IASB odložila termín závaznosti novel na neurčito, nicméně účetní jednotka, která se je rozhodne uplatnit, tak musí učinit prospektivně.

Novely IFRS 10 a IAS 28 nemají významný dopad na prezentované výkazy.

Klasifikace závazků jako krátkodobých a dlouhodobých – dodatky k IAS 1

(vydaný 23. ledna 2020 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později). Tyto dodatky objasňují, že závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé nebo dlouhodobé, v závislosti na právech, která existují na konci vykazovaného období. Závazky jsou dlouhodobé, pokud má účetní jednotka na konci účetního období podstatné právo odložit vypořádání nejméně o dvanáct měsíců. Už není potřeba, aby toto právo bylo bezpodmínečné. Očekávání vedení, zda následně uplatní právo na odklad vypořádání, nemá vliv na klasifikaci závazků. Právo na odklad existuje pouze tehdy, pokud účetní jednotka ke konci vykazovaného období splní veškeré příslušné podmínky. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud dojde k porušení podmínky k datu účetní závěrky nebo před tímto datem, a to i v případě, že se věřitel vzdá této podmínky po skončení vykazovaného období. Naopak, půjčka je klasifikována jako dlouhodobá, pokud dojde k porušení úvěrové smlouvy až po datu vykazování. Kromě toho dodatky obsahují vyjasnění klasifikačních požadavků na závazek, který by společnost mohla vyrovnat převedením na vlastní kapitál. „Vyrovnání“ je definováno jako zánik závazku penězi, jinými zdroji představujícími ekonomické výhody nebo vlastními kapitálovými nástroji účetní jednotky. U převoditelných nástrojů, které mohou být přeměněny na vlastní kapitál, existuje výjimka, ale pouze u těch nástrojů, kde je možnost převodu klasifikována jako kapitálový nástroj jako samostatná součást složeného finančního nástroje. Dodatky IAS 1 o klasifikaci závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých byly vydány v lednu 2020 s původním datem účinnosti 1. ledna 2022.

V reakci na pandemii Covid-19 však bylo datum účinnosti odloženo o jeden rok, aby společnosti měly více času na provedení změn klasifikace. Tyto dodatky nemají dopad na tuto účetní závěrku

Dodatky k IFRS 17 a dodatek k IFRS 4

(účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později) Dodatky obsahují řadu objasnění, která mají usnadnit implementaci IFRS 17, zjednodušit některé požadavky standardu a přechod. Změny se týkají osmi oblastí IFRS 17 a jejich účelem není změnit základní principy standardu. Tyto dodatky nemají dopad na tuto účetní závěrku.

Reforma úrokových sazeb (IBOR) – fáze 2 dodatků IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16

(účinné pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později) Změny ve fázi 2 se zabývají problémy, které vyplývají z provádění reforem, včetně nahrazení jedné referenční hodnoty alternativní. Společnost v současné době posuzuje dopad změn na její účetní závěrku.

Výnosy před zamýšleným použitím, nevýhodné smlouvy - náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční rámec - dodatky IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 a roční vylepšení IFRS 2018–2020 - dodatky IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41

(účinné pro roční období počínající 1. ledna 2022 nebo později). Novela IAS 16 zakazuje účetní jednotce odečíst od pořizovací ceny majetku veškeré výnosy získané z prodeje vyrobených položek během přípravy aktiva na zamýšlené použití. Výnosy z prodeje těchto položek spolu s náklady na jejich výrobu jsou nyní vykázaný v zisku nebo ztrátě. Účetní jednotka použije IAS 2 k ocenění nákladů na tyto položky. Cena nezahrnuje odpisy testovaného aktiva, protože není připraveno k zamýšlenému použití. Dodatek IAS 16 rovněž objasňuje, že účetní jednotka „posuzuje, zda aktivum řádně funguje“, když hodnotí technickou a fyzickou výkonnost aktiva. Finanční výkonnost aktiva není pro toto posouzení relevantní. Aktivum proto může být schopné provozu tak, jak to zamýšlelo vedení, a podléhá odpisům, než dosáhne úrovně provozního výkonu očekávané vedením.

Dodatek IAS 37 objasňuje význam „nákladů na splnění smlouvy“. Dodatek vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění této smlouvy; a alokace dalších nákladů, které přímo souvisejí

s plněním. Dodatek rovněž vyjasňuje, že předtím, než bude vytvořena samostatná rezerva na nevýhodnou smlouvu, účetní jednotka uzná jakoukoli ztrátu ze snížení hodnoty, která nastala u aktiv použitých při plnění smlouvy, spíše než u aktiv určených pro tuto smlouvu.

V IFRS 3 přidána nová výjimka pro závazky a podmíněné závazky. Výjimka specifikuje, že u některých typů závazků a podmíněných závazků by se účetní jednotka aplikující IFRS 3 měla místo Koncepčního rámce z roku 2018 odkazovat na IAS 37 nebo IFRIC 21.

Dodatek IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10 % testu na odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky lze zaplatit třetím stranám nebo věřiteli. Podle tohoto dodatku nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do testu 10 %.

IFRS 1 umožňuje výjimku, kde dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiná společnost může ocenit svá aktiva a závazky v účetní hodnotě, která by byla zahrnuta do konsolidované účetní závěrky mateřské společnosti, na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS, pokud by nebyly provedeny úpravy pro konsolidační postupy a dopady podnikové kombinace při které mateřská společnost získala dceřinou společnost. IFRS 1 byl upraven tak, aby umožňoval účetním jednotkám, které využily této výjimky v IFRS 1, také měřit kumulativní rozdíly z přepočtu pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Dodatek IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady na prvotní adopci. Tato změna se bude vztahovat také na přidružené podniky a společné podniky, které aplikovali stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl zrušen požadavek, aby účetní jednotky vyloučily peněžní toky ze zdanění při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41. Účelem této změny je uvést do souladu s požadavkem standardu diskontovat peněžní toky na základě po zdanění.

Skupina v současné době posuzuje dopad dodatku k IFRS 9 na její účetní závěrku. Ostatní změny nemají dopad na tuto účetní závěrku.

5. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY

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

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

Definice investiční jednotky

Subjekty, které splňují definici investiční jednotky podle IFRS 10 nekonsolidují své dceřiné společnosti, místo toho ocení investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty. Kritéria pro definici investiční jednotky jsou:

- investiční jednotka je účetní jednotka, která získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům)
- je to jednotka, která se svému investorovi (investorům) zaváže, že jejím obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojího, a
- jednotka, která oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

Skupina podává roční hlášení svým investorům prostřednictvím informací pro investory a svému vedení prostřednictvím interních hlášení pro management na základě reálných hodnot. Všechny investice jsou posuzovány na základě reálné hodnoty. Pro všechny své investice má Skupina jasné zdokumentovanou výstupní strategii. Své investice Skupina pořizuje s cílem jejich ekonomické či formální restrukturalizace, následné stabilizace, zainvestování, optimalizace provozu a/nebo

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

V případě investic do společností vlastnicích nemovitosti (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. 2020
Natland Group, SE ¹	Holdingová společnost	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	-
Natland Management, s. r. o. ²	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Real Estate, a. s. ³	Skupinový poskytovatel služeb	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Finance, a. s. ⁴	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Pohledávková s. r. o. ⁵	Transakce s pohledávkami	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%
Natland Bonds s. r. o. ⁶	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%

¹ Mateřská společnost Natland Group, SE je holdingová společnost, která se primárně zabývá správou a zhodnocováním majetkových účastí.
² Společnost Natland Management, s. r. o., ve skupině zajišťuje poskytování manažerských a sdílených služeb.
³ Společnost Natland Real Estate, a. s., ve skupině zajišťuje podporu a služby realitním projektům.
⁴ Společnost Natland Finance, a. s. zajišťuje financování celé skupiny z úvěrů přijatých od bank, neregulovaných subjektů i dceřiných společností. K 1.1.2021 tato společnost zanikne fúzí s nástupnickou společností Natland Group, SE.
⁵ Společnost Natland Pohledávková s. r. o. vznikla v roce 2019 za účelem konsolidace pohledávek nakoupených nebo vzniklých z projektů ve skupině zahrnujících zejména reorganizace a insolvence.
⁶ 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 2020 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2020	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. ¹	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	542 016	337 250
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	354	354
EC Financial Services a. s. ²	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72	180 397	306 140
Manconata, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 661	31 014
CPCFS a. s. ⁸	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	361 212	387 206
Prague City Golf, s. r. o. ³	K Radotínu 15, Praha 5	100	4 731	70 000
Prague City Golf – Service, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	239	1 366
KLIKA - BP, a. s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52	2 626	9 385
BELLO spol. s r. o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	136 895	91 971
Natland Ventures, SE ⁷	Slováková 279/11, Brno	90,25	-127 472	0
CleverFarm, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,75	21 872	66 477
CleverMaps, a. s.	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno	48,76	22 326	62 948
Gauss Algorithmic, a. s.	Jana Babáka 2733/11 Brno, 612 00	48,5	6 284	20 026
Cognito.CZ, s. r. o.	Slováková 279/11, Veverří, 602 00 Brno	49	2 573	1 400
Company New a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260 066	287 638
Natland Majetková, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 090	12 762
MELIT a. s. ⁵	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 356	83 188
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	74 517	79 104
Víčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Víčie hrdlo 90, Bratislava, Slovenská republika	100	96 800	152 250
Reality Invest, spol. s. r. o.	Mičinská cesta 35 974 01 Banská Bystrica	100	-498	4 215
Natland Pohledávková II	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	675	675
Natland Pohledávková III	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 9	100	-19 933	27 408
Natland Pohledávková IV	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 10	100	1	24
Anygence, s. r. o.	Poděbradská 173/5, 190 00 Praha 9	100	-494	0

IFISEKO s. r. o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-6 512	0
NatEn, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	2 980	2 980
BESODEIA, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-16	0
GOLF MOST s. r. o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-9 199	0
Natland Energo Holding, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	11 501	110 840
M&K West, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	260	260
Celkem			2 146 881	

Seznam investic do dceřiných a přidružených společností k 31. prosinci 2019 (v tis. Kč):

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2019	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	323 556	413 866
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	99,51	1 478	1 478
EC Financial Services a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	72	132 702	266 224
Manconata, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	12 660	26 469
CPCFS a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	333 135	333 135
Prague City Golf, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	1 830	72 784
Prague City Golf – Service, s. r. o.	K Radotínu 15, Praha 5	100	-144	1 366
KLIKA – BP, a. s.	8. března 4812/2a, Jihlava	52	14 804	8 592
BELLO spol. s r. o.	Věžeňská 912/6, Praha 1	50	122 984	92 611
Natland Ventures, SE	Slováková 279/11, Brno	90,25	-19 407	45 520
Company New a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	40 341	40 340
Natland Majetková, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	6 364	6 364
BP Veleslavín, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	25 212	12 712
MELIT a. s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60	76 395	82 949
N Tower a. s.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	100	- 4 255	35 102
SCF Servis s. r. o.	Pražákova 1008/69, Štýřice, Brno	99	21 676	20 000
Víčie hrdlo Business Park, s. r. o.	Víčie hrdlo 90, Bratislava, Slovenská republika	100	-60	17 043
IFISEKO s. r. o.	Čechyňská 419/14a, Trnitá, Brno	50	-2 255	0
NatEn, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	78 101	106 910
BESODEIA, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-14	0
GOLF MOST s. r. o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100	-572	0
A.S.I., s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50	9 162	3 000

Arespo s. r. o.	Na Balkáně 450/25, Praha 3	34	1 561	1 569
Natland Energo Holding, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	1 761	1 683
Natland Energo Management, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	145	145
Energo Příbram	Obecnická 269, Příbram VI-Březové Hory, 261 01 Příbram	100	65 054	100 010
Natland Pohledávková II, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	-147	0
M&K West, s. r. o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100	275	275
Celkem				1 690 147

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 společností nezahrnuté do konsolidace.

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

tis. Kč	31. 12. 2019	Akvizice	Divestice	Změna struktury	Přecenění	31. 12. 2020
Investice – dceřiné	1 685 578	638 247	-220 206	-156 619	49 030	1 996 030
Investice – přidružené	4 569	1 369	-4 569	95 232	54 255	150 851
Investice – ostatní	5 472	85 072	-17	3 000	3 831	97 358
Opce	10 467	251	-	-	-	10 718
Cenné papíry k obchodování	40 000	-	-40 000	58 387	3 337	61 724
Celkem	1 746 086	724 934	-264 792	-	110 453	2 316 681

Nové akvizice/pohyby v 2020

Natland Pohledávková III. s. r. o.

Dne 17. ledna 2020 byla založena společnost Natland Pohledávková III. s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

Natland Energo Management s. r. o.

Dne 22. ledna 2020 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti Natland Energo Management s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika dceřiné společnosti Natland Energo Holding, a. s.

Natland Energo Holding, a. s.

Dne 28. ledna 2020 Skupina prodala 20 % hlasovacích práv ve společnosti Natland Energo Holding, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Maidavale, s. r. o.

Arespo, s. r. o.

Dne 12. února 2020 Skupina prodala 34 % hlasovacích práv ve společnosti Arespo, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Emity Group a. s.

BP Veleslavín, a. s.

Dne 10. března 2020 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti BP Veleslavín, a. s. se sídlem Praha,

Česká republika, dceřiné společnosti Natland Rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

A.S.I., s. r. o.

Dne 21. května 2020 Skupina prodala 50 % hlasovacích práv ve společnosti A.S.I., s. r. o. se sídlem v Hradci Králové, Česká republika, společnosti DRFG a. s.

Natland Pohledávková IV. s. r. o.

Dne 25. srpna 2020 Skupina získala 100 % hlasovacích práv ve společnosti Natland Pohledávková IV. s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa vlastního majetku.

SCF SERVIS, s. r. o.

Dne 13. října 2020 Skupina prodala 85 % hlasovacích práv v SCF SERVIS, s. r. o. se sídlem v Brně, Česká republika, společnosti SCF SERVIS BRNO.

REALITY INVEST, spol. s r. o.

Dne 14. října 2020 Skupina získala 80 % hlasovacích práv ve společnosti REALITY INVEST, spol. s r. o. se sídlem v Banské Bystrici, Slovenská republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je rezidenční výstavba.

CleverFarm, a. s.

Dne 12. listopadu 2020 Skupina získala 98% účast ve společnosti CleverFarm, a. s. se sídlem v Brně, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je vývoj a prodej software v oblasti zemědělství. Následně společnost dne 16. prosince 2020 prodala 49,25 % hlasovacích práv, panu Ondřeji Tomasovi.

CleverMaps, a. s.

Dne 12. listopadu 2020 získala Skupina 78,92% účast ve společnosti CleverAnalytics, a. s. se sídlem v Brně, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je vývoj a prodej mapové analytické platformy. Dne 20. listopadu Skupina 30,16 % hlasovacích práv prodala panu Ondřeji Tomasovi a společnost se přejmenovala na CleverMaps, a. s.

Gauss Algorithmic, a. s.

Dne 20. listopadu 2020 Skupina získala 92,5% účast ve společnosti Gauss Algorithmic, a. s. se sídlem v Brně, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti společnosti je poskytování služeb v oblasti datové analýzy. Následně 10. prosince 2020 Skupina prodala 44 % hlasovacích práv panu Johnsovi Darkwahovi.

Cognito.CZ, s. r. o.

Dne 24. listopadu 2020 Skupina získala 49 % hlasovacích práv ve společnosti Cognito.CZ, s. r. o. se sídlem v Brně, Česká republika. Hlavním předmětem činností společnosti je poskytování služeb digitální agentury.

KLIKA – BP, a. s.

Dne 26. listopadu 2020 Skupina získala 20 % hlasovacích práv ve společnosti KLIKA-BP, a. s. se sídlem v Jihlavě, Česká republika a tím navýšila svůj podíl ve společnosti na 72 %.

ANYGENCE, s. r. o.

Dne 1. prosince 2020 byla založena společnost ANYGENCE, s. r. o. se sídlem v Praze, Česká republika, ve které skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činnosti této společnosti je poskytování zdravotnických služeb.

Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond

Dne 22. prosince 2020 Skupina založila Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond, jehož obhospodařovatelem je společnost AVANT investiční společnost, a. s. se sídlem v Praze, Česká republika. Hlavním předmětem činnosti Fondu je správa pohledávek.

9. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 54 434 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 103 713 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 2020	31. prosince 2019
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	19 045	24 483
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	7 999	13 345
Opravné položky	-3 498	-1 001
Celkem	23 546	36 827

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

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

	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 1 – 90 dní	Po splatnosti více než 90 dní	Po splatnosti více než 180 dní	Po splatnosti více než 360 dní	
K 31. prosinci 2019	20 357	3 915	66	0	145	24 483
K 31. prosinci 2020	16 054	644	0	1 185	1 162	19 045

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pohledávky z titulu přijaté dividendy - krátkodobé	0	182 509
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) - dlouhodobé	30 930	0
Jiné pohledávky – transakce (prodej, postoupení) - krátkodobé	30 468	600 621
Opravné položky k jiným pohledávkám	-24 383	-25 717
Ostatní krátkodobá aktiva	16 679	16 761
Celkem	53 694	774 174

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 2020 a 2019 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2019	153 784
Rozpuštění	-127 066
Opravné položky k 31. prosinci 2019	26 718
Rozpuštění	1 163
Opravné položky k 31. prosinci 2020	27 881

Rozpuštění opravných položek v celkové výši 148 245 tis. Kč je ve výkazu o úplném výsledku v roce 2019 kompenzováno se ztrátami z transakcí s pohledávkami.

11. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU²

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – dlouhodobé	71 996	62 472
Zápůjčky a úvěry společností mimo skupinu – krátkodobé	134 389	115 255
Celkem	206 385	177 727

12. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM POD PODSTATNÝM VLIVEM²

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – dlouhodobé	-	21 788
Zápůjčky a úvěry společností pod podstatným vlivem – krátkodobé	29 308	-
Celkem	29 308	21 788

13. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDANÝM A ŘÍZENÝM SPOLEČNOSTEM²

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – dlouhodobé	317 865	346 161
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společností – krátkodobé	149 471	575 546
Celkem	467 336	921 707

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

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

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

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	2 146 881	1 667 891
Cenné papíry určené k obchodování	61 724	40 000
Opce na majetkové účasti	10 718	10 467
Ostatní finanční aktiva	97 358	5 472
Celkem	2 316 597	1 723 830

Ostatní finanční aktiva představují zejména menšinové a jiné podíly.
Cenné papíry určené k obchodování k 31. prosinci 2020 představují k prodeji určené prioritní investiční akcie dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s., a k 31. prosinci 2019 krátkodobě držené podílové listy. Skupina nemá žádné úvěry a jiné pohledávky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

14.1 HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

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

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

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

	2020				2019			
	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva:								
Investice do dceřiných společností	-	-	2 146 881	2 146 881	58 387	-	1 609 504	1 667 891
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	-	703 029	-	703 029	-	1 121 222	-	1 121 222
Opce na majetkové podíly	-	-	10 718	10 718	-	-	10 467	10 467
Ostatní finanční aktiva	-	-	97 358	97 358	-	-	5 472	5 472
Cenné papíry k obchodování	61 724	-	-	61 724	40 000	-	-	40 000
Závazky:								
Dluhové cenné papíry	-	299 909	-	299 909	-	161 263	-	161 263

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., dále také Grant Thornton Appraisal Services a. s., Jones Lang LaSalle s. r. o., Colliers International, s. r. o., KNIGHT FRANK, spol. s r. o. a jiné). 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 2020 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 0 tis. Kč (k 31. prosince 2019: 0 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z obchodního styku – dlouhodobé	2 169	3 077
Závazky z obchodního styku – krátkodobé	10 964	16 194
Závazky z titulu daně z příjmu a ostatních daní	4 236	4 291
Celkem	17 369	23 562

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

Jiné závazky ve skupině k 31. prosince 2019 a 2020 představují především krátkodobé zápůjčky, které jsou vykázány v ostatních úvěrech a jiných zápůjčkách, viz bod 18.

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	6 910	3 500
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	32 344	297 416
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	11 403	253
Jiné závazky ve skupině – dividendy	3 257	275 603
Celkem	53 914	576 772

Ostatní závazky představují zejména dohadné položky na nevyfakturované služby.

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

K 31. 12. 2020 Skupina čerpá bankovní úvěr včetně nezaplacených úroků v částce 143 571 tis. Kč od Banky Creditas, a. s. (k 31. 12. 2019: 150 000 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Equa Bank a. s. (k 31. 12. 2019: 50 000 tis. Kč), bankovní úvěr 50 000 tis. Kč od Raiffeisenbank, a. s. (k 31. 12. 2019: 0 tis. Kč) a úvěr od ostatních regulovaných institucí 254 480 tis. Kč (k 31. 12. 2019: 650 385 tis. Kč).

Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 11 628 tis. Kč (k 31.12.2019: 10 634 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 19 101 tis. Kč (k 31.12.2018: 24 860 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – dlouhodobé	151 695	270 035
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí – krátkodobé	346 356	580 000
Celkem	498 051	850 035

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

Skupina k 31. prosince 2020 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy v těchto jmenovitých hodnotách:

tis. Kč	Rok emise	Splatnost	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Dluhové cenné papíry A	2015	31. 12. 2025	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry B	2015	3. 7. 2023	65 780	65 780
Dluhové cenné papíry	2018	30. 6. 2023	14 000	14 000
Dluhové cenné papíry – Tranše 1	2019	30. 11. 2026	120 000	1 900
Dluhové cenné papíry – Tranše 2	2020	20. 8. 2025	32 450	0
Dluhové cenné papíry – Tranše 3	2020	25. 11. 2025	800	0
Celkem			298 810	147 460

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

Nezaplacené úroky činí k 31. prosinci 2020 částku 11 282 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 13 383 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 19. Veškeré výnosy z dluhopisů jsou splatné jednorázově k datu konečné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy z roku 2018 nesou fixní úrok 6 %. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2020 činí 420 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 420 tis. Kč) a jsou splatné k 30. 6. následujícího kalendářního roku.

Dluhopisy z let 2019 a 2020 nesou fixní úrok 5,75 %, resp. 5 %. Úroky jsou splatné měsíčně. Nezaplacené úroky k 31. prosinci 2020 činily 696 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 3 tis. Kč).

K upsaným dluhopisům se vážou také zaplacené transakční náklady v celkové hodnotě 11 300 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 0 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 2020	31. prosince 2019
Ostatní úvěry – krátkodobé	138 778	213 564
Ostatní úvěry – dlouhodobé	193 049	149 712
Celkem	331 827	363 276

19. REZERVY

Skupina k 31. prosinci 2020 a 31. prosinci 2019 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec 11)	126 304	109 236
Ostatní (projektové, ručení)	16 215	568
Celkem	142 519	109 804

20. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál mateřské společnosti Natland Group, SE se skládá z 5 000 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč a 4 ks prioritních akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12 627 Kč. Základní kapitál byl k 31. prosinci 2020 ve výši 5 051 tis. Kč plně splacen.

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

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

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Cenné papíry k obchodování	Ostatní přecenění	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	29 482	-	-	-	-	29 482
Přecenění na reálnou hodnotu	103 286	3 831	-	3 337	-470	109 983
Celkem	132 753	3 831	-	3 337	-470	139 465

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2019 byly následující (tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Opce	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-271	-	-84	-355
Přecenění na reálnou hodnotu	90 175	357	4 532	95 064
Celkem	89 904	357	4 448	94 709

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 2020 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti NatEn, a. s. ve výši 158 486 tis. Kč.

V roce 2019 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiné společnosti Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s. ve výši 30 000 tis. Kč a Besodeia s. r. o. ve výši 11 518 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	2020	2019
Tržby z prodeje služeb	49 192	35 732
Ostatní výnosy	19 539	9 999
Výnosy ze smluv se zákazníky celkem	68 731	45 731

24. OSOBNÍ NÁKLADY

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

	2020	2019
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	15	14
Mzdové náklady	11 862	10 805
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 860	3 549
Ostatní osobní náklady	5 425	5 752
Osobní náklady celkem	21 147	20 106

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 2020 vykazuje náklady na audit od společnosti TPA Audit s. r. o. v celkové výši 720 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 680 tis. Kč).

26. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Závazky:		
Daň z příjmů a jiné daně	4 236	4 291
Celkem závazky z daně z příjmů	4 236	4 291

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

	2020	2019
Splatná daň z příjmů	4 527	4 314
Odložená daň	-	-
Celkem	4 527	4 314

27. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Skupina poskytla ručení za úvěry k 31. prosinci 2020 v celkové výši 1 578 329 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 420 078 tis. Kč), z toho 103 335 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 208 623 tis. Kč) společností ve skupině a 1 474 995 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 230 017 tis. Kč) společností mimo skupinu. K největším věřitelům patří Banka Creditas a. s. s ručením do výše 620 000 tis. Kč za úvěry poskytnuté zejména EC Financial Services, a. s. a Natland Pohledávková III., a J&T Banka, a. s. s ručením do výše 450 000 tis. Kč za emisi dluhopisů

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.

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.

Společnost eviduje podmíněný závazek do maximální výše 83 719 tis. Kč související s konečným vypořádáním dlouhodobého projektu, které povede ke snížení vlastního kapitálu společnosti. Společnost realizovala dividendové výnosy z tohoto projektu v letech 2018 a 2020 v celkové výši 608 482 tis. Kč. Společnost neúčtuje k 31. 12. 2020 o rezervě vzhledem k tomu, že nezná titul a způsob tohoto vypořádání ani konečnou částku.

1. Úrokové riziko

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

K 31. prosinci 2020 Skupina měla dlouhodobé dluhové závazky úročené proměnlivou úrokovou sazbou v celkové výši jistiny 65 780 tis. Kč, kde při 1 % změny úrokové sazby PRIBOR by dopad na zisk před zdaněním k 31. prosinci 2020 činil 660 tis. Kč za rok, tj. 1,25 % z celkových úrokových nákladů a proto riziko změn tržních úrokových sazeb je pro Skupinu minimální.

2. Měnové riziko

Měnové riziko představuje riziko, že se reálná hodnota nebo budoucí peněžní toky finančního nástroje bude měnit v důsledku změn měnových kurzů. Riziko změn měnových kurzů, jemuž je Skupina vystavena, souvisí zejména s její dlouhodobou provozní činností (u které jsou výnosy nebo náklady denominovány v cizí měně) a čistými investicemi v zahraničních dceřiných společnostech.

Skupina vystavuje faktury převážně v CZK a nepoužívá zajišťovací nástroje.

Skupina k 31. prosince 2020 neměla žádné přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry v cizích měnách. Z tohoto důvodu Skupina vyhodnotila dopad změny

směnných kurzů mezi CZK a ostatními měnami na zisk před zdaněním k 31. prosince 2020 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. 2020	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	2 %	-	-	-	2,5 %	2 %
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	540 337	0	0	104 873	57 819	703 029
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	10 516	0	250	2 140	1 456	14 362

31. 12. 2019	Ve lhůtě splatnosti	Po lhůtě splatnosti				Celkem
		Po splatnosti 0–30 dní	Po splatnosti 30–180 dní	Po splatnosti 180–365 dní	Po splatnosti více než 365 dní	
Očekávaná míra úvěrové ztráty	1,2 %	2 %	-	-	2 %	1,4 %
Odhadovaná hodnota neuhrazených pohledávek	823 459	288 118	-	-	9 536	1 121 113
Odhadovaná ztráta z neuhrazených pohledávek	10 132	5 880	-	-	191	16 203

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

31. 12. 2019	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	120 406	0	673 159	419 746	0	1 213 311
Vydané dluhopisy	0	3	420	87 835	73 008	161 266
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	297	80 663	512 797	6 577	0	600 334
Celkem	120 703	80 666	1 186 376	514 158	73 008	1 974 911

29. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2020 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy.

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

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

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

Výnosy v tis. Kč	2020	2019
Úrokové výnosy, z toho:		
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	13 622	13 017
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	-	1 555
EC Financial Services a. s.	8 022	14 618
CPCFS a. s.	2 924	793

ZOOT, a. s.	2 959	-
Energo Příbram, s. r. o.	16 424	17 918
Company New a. s.	1 449	163
IFISEKO s. r. o.	2 116	1 133
N Tower a. s.	5 449	342
Víčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	350	5
Natland Majetková, a. s.	260	420
MELIT a. s.	108	186
Lipenecký statek a. s.	1	368
SCF SERVIS, s. r. o.	437	-
Westeros Company, s. r. o.	-	37
ClubHouse Phase II., a. s.	59	59
M&K West s. r. o.	-	14

Výnosy z dividend, z toho:

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	-	30 000
BESODEIA, s. r. o.	-	11 518
M&K West s. r. o.	-	710
NatEn, a. s.	158 486	-

Výnosy z prodeje podílů, z toho:

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	9 000	82 146
Natland Energo Holding, a. s.	83	-
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	-	79

Výnosy z pohledávek, z toho:

Company New a. s.	-	45 795
Natland Pohledávková III. s. r. o.	6 244	-

Výnosy z prodeje služeb, z toho:

Natland Majetková, a. s.	637	60
EC Financial Services a. s.	2 000	2 000
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	21 403	25 416
Lipenecký statek a. s.	600	1 800
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	1 068	1 128
Prague City Golf, s. r. o.	-	60
BP Veleslavín, a. s.	-	60
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	-	500
Natland Energo Management, s. r. o.	1 000	1 500
Natland Energo Holding, a. s.	60	60
CPCFS a. s.	120	145

Rezidence Kubištova, a. s.	1 500	-
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	6 707	-
KLIKA - BP, a. s.	250	-
Company New a. s.	-	250
N Tower a. s.	2 400	250
ZOOT, a. s.	2 402	-
Ostatní výnosy, z toho:		
Energo Příbram, s. r. o.	4	0
EC Financial Services a. s.	2 456	4 212
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	1 400	1 164
KLIKA - BP, a. s.	250	397
Vlčie hrdlo Business Park, s. r. o.	491	-
M&K Park s. r. o.	-	219
Prague City Golf, s. r. o.	41	78
ORION 001, uzavřený investiční fond, a. s.	-	45
Výnosy celkem	272 782	260 220

Náklady v tis. Kč	2020	2019
Nákladové úroky, z toho:		
Natland Rezidenční investiční fond	4 317	406
Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond	24	-
EC Financial Services	8 200	155
BELLO spol. s r. o.	2 017	791
NatEn, a. s.	100	-
Ostatní náklady		
Cognito.CZ, s. r. o.	79	446
Náklady celkem	14 737	1 798

Aktiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Natland Majetková, a. s.	úvěr + úroky	-	9 522
Natland Majetková, a. s.	pohledávky z převzetí dluhu	9 725	-
Natland Majetková, a. s.	pohledávky z obchodního styku	880	-
EC Financial Services a. s.	úvěr + úroky	102 656	103 200
EC Financial Services a. s.	pohledávky z obchodního styku	1 730	2 306
CPCFS a. s.	zápůjčky a úvěry	4 560	77 912
CPCFS a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	75

LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	pohledávky z obchodního styku	63	158
LiSdT, SE (Natland Ventures, SE)	úvěr + úroky	-	286 971
Prague City Golf, s. r. o.	zápůjčka	14 000	14 000
Prague City Golf, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	123	241
MELIT a. s.	úvěr + úroky	363	3 600
Clubhouse Phase II.	úvěr + úroky	977	1 062
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	úvěr + úroky	5 279	1 005
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	ostatní pohledávky	-	140 243
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	2 825	-
N Tower a. s.	úvěr + úroky	64 497	71 548
N Tower a. s.	pohledávky z obchodního styku	726	303
IFISEKO s. r. o.	úvěr + úroky	24 349	22 233
BP Veleslavín, a. s.	pohledávky z obchodního styku	218	218
BESODEIA, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	14	57
GOLF MOST s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	2	49
Natland Energo Management, s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	61	1 815
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	pohledávky z obchodního styku	2 121	3 436
Gauss Algorithmic, a. s.	pohledávky z obchodního styku	29	29
Gauss Algorithmic, a. s.	zápůjčka	1 557	-
CleverFarm, a. s.	zápůjčka	4 000	-
ZOOT, a. s.	úvěr + úroky	107 013	-
ZOOT, a. s.	pohledávky z obchodního styku	3 973	-
Natland Pohledávková III. s. r. o.	úvěr + úroky	64 893	-
Natland Energo Holding, a. s.	úvěr + úroky	112 973	-
Natland Energo Holding, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	72
Reality Invest, spol. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	525	-
Lipenecký statek a. s.	úvěr + úroky	55	-
Natland Pohledávková IV. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	1	-
Natland Pohledávková II. s. r. o.	pohledávky z obchodního styku	5	-
Company New a. s.	úvěr + úroky	-	71 163
Company New a. s.	ostatní pohledávky	-	108 384
Energo Příbram, s. r. o.	úvěr + úroky	-	293 998
NatEn, a. s.	dividendy	-	182 509
NatEn, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	48
KLIKA - BP, a. s.	pohledávky z obchodního styku	-	320
Celkem		530 193	734 703

Pasiva v tis. Kč	Kategorie	31. 12. 2020	31. 12. 2019
Raška Family Assets s. r. o.	dividendy	2 054	275 603
Natland Rezidenční investiční fond	úvěr + úroky	99 928	120 406
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.	přijatá záloha	855	9 692
BELLO spol. s r. o.	úvěr + úroky	122 808	95 791
EC Financial Services	úvěr + úroky	132 976	80 154
Natland Pohledávková II, s. r. o.	základní kapitál	200	200
Natland Ventures	přijatá záloha	424	543
NatEn a. s.	ostatní závazky	1 276	-
Company New a. s.	navýšení základního kapitálu	5 000	-
Fond finančního trhu a pohledávek otevřený podílový fond	úvěr + úroky	154 553	-
Lipenecký statek a. s.	přijatá záloha	1 800	-
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	závazek z postoupených pohledávek	525	-
Vlčie Hrdlo Business Park, s. r. o.	základní kapitál	-	128
ANYGENCE, s. r. o.	základní kapitál	1	-
Energo Příbram, s. r. o.	navýšení základního kapitálu	-	50 000
Natland Energo Management, s. r. o.	příplatek do ostatních kapitálových fondů	-	125
Celkem		522 400	632 642

30. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nastaly tyto dvě významné události:

- Dne 30. dubna 2021 Skupina prodala veškeré držené prioritní akcie v Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a. s.
- Dne 30. června 2021 Skupina převedla svůj majetkový podíl ve společnosti EC Financial Services, a. s. ve výši 72 % do nově vzniklého investičního fondu regulovaného Českou národní bankou s názvem ECFS Credit Fund SICAV, a. s., který spravuje AVANT investiční společnost a. s. Emisemi různých druhů investičních akcií ECFS Credit Fund SICAV, a. s. bude docházet ke zvýšení efektivity zdrojů financování postupně rostoucího aktiva.
- Po datu účetní závěrky nenastala žádná významná událost, která by měla vliv na konsolidovanou účetní závěrku sestavenou k 31. prosince 2020.

V roce 2020 se v Číně, Evropě i dalších místech světa začal masivně rozšiřovat virus COVID-19, díky kterému se jednotlivé státy rozhodly zavést nejrůznější restriktivní opatření, řada odvětví je následky pandemie velmi ochromena a v současné době není zřejmé, jak dlouho bude pandemie trvat. Rovněž není jisté, jaké konkrétní dopady na ekonomiku bude pandemie mít.

Posoudili jsme výše zmíněné události a neidentifikovali jsme skutečnosti, které by měly mít vliv na tuto účetní závěrku z titulu následných událostí.

Vedení Skupiny zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání skupiny. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. prosince 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.



zpráva nezávislého auditora

Natland Group, SE

za ověřované období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020

Identifikace účetní jednotky

Firma: Natland Group, SE

IČ: 029 36 992

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

Právní forma: Evropská společnost

Spisová značka: H.1396, rejstříkový soud v Praze

VÝROK AUDITORA

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Natland Group, SE a jejích dceřiných společností („skupina“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2020, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020, 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. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 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 Společnosti.

Náš 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 způsobilé 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 Společnosti, 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 A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI ZA KONSOLIDOVANOU ÚČETNÍ ZÁVĚRKU

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství 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 společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

■ Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

■ Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

■ Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.

■ Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok.

Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

▮ Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede kvěrnému 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 a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 4. 8. 2021

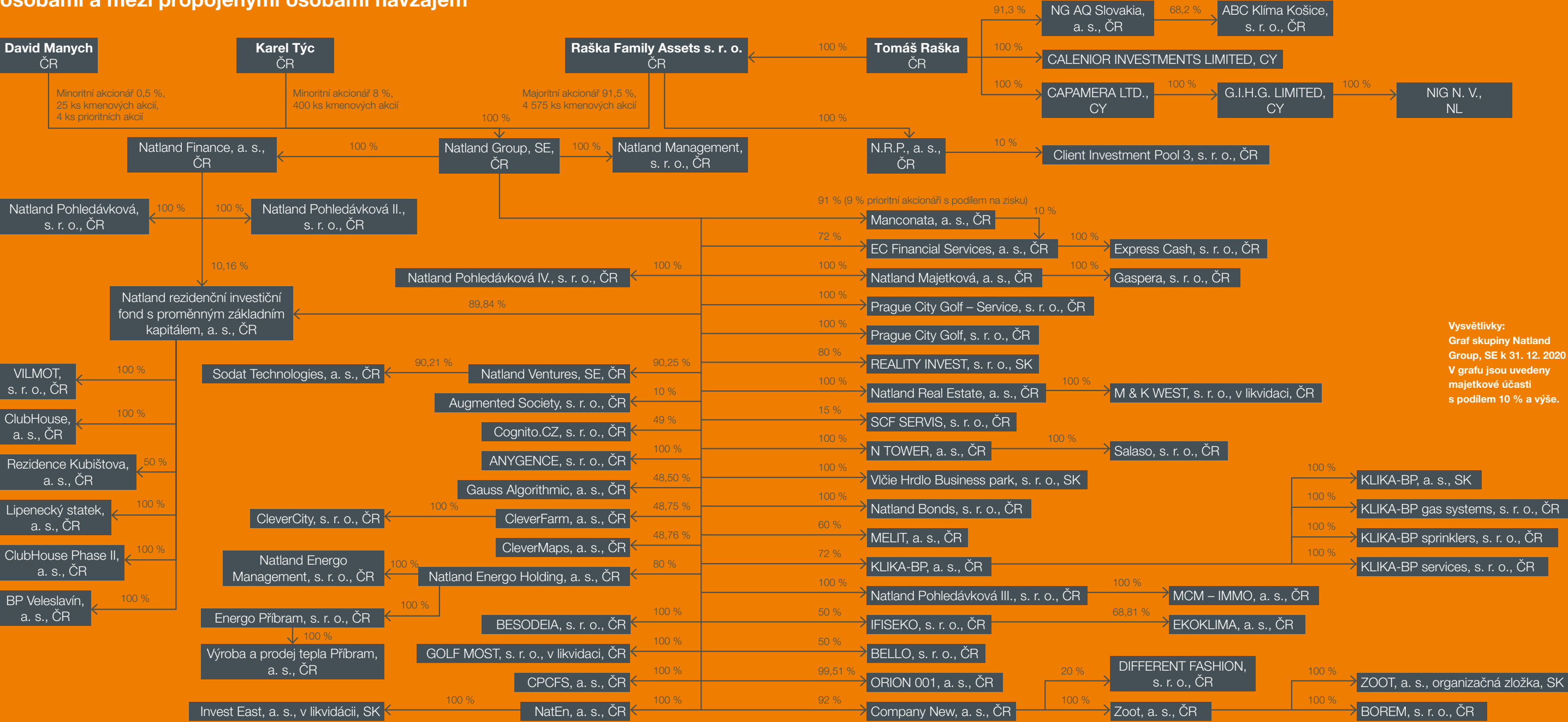


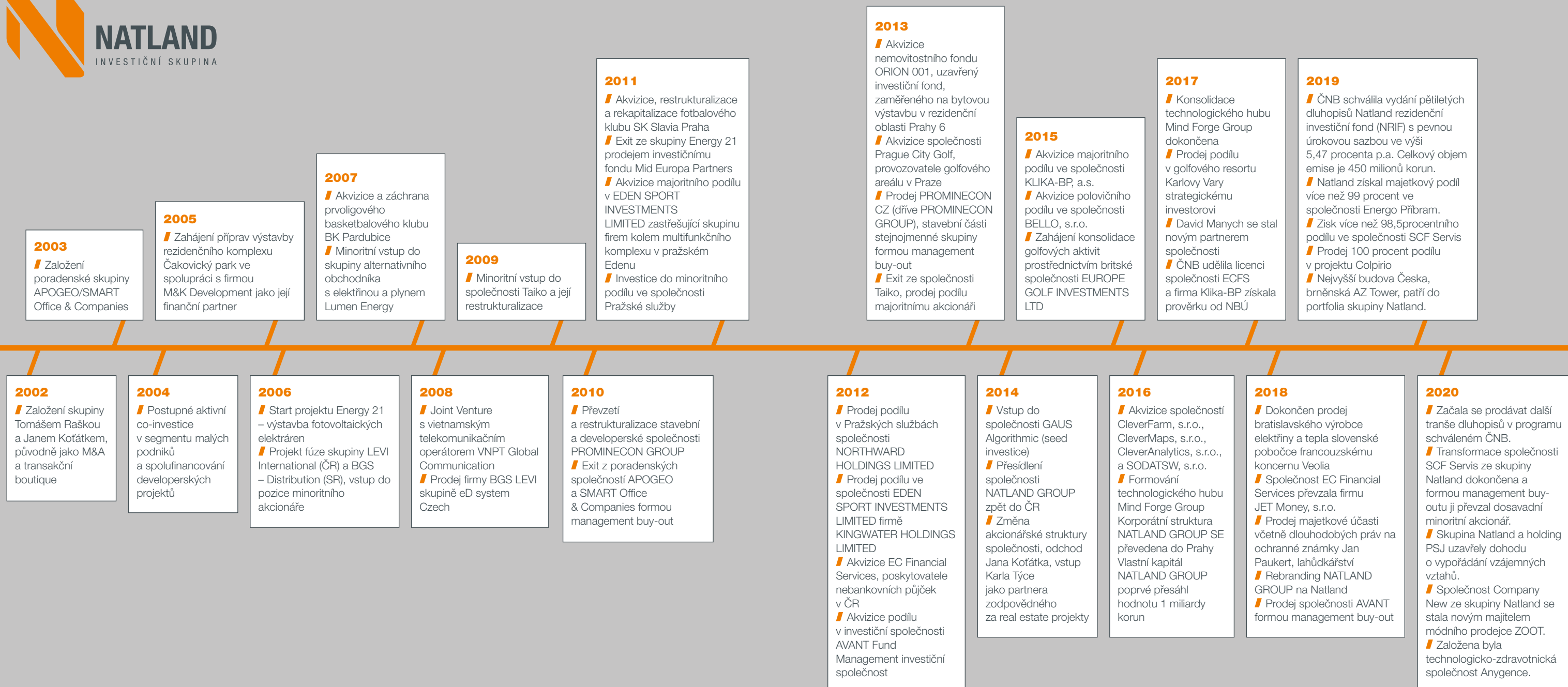
Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR



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.
Natland Finance, a. s.

ROHAN BUSINESS CENTRE
Rohanské nábřeží 671/15 / 186 00 Praha 8 – Karlín, ČR
Recepce B / 5. patro
tel.: +420 267 997 748
info@natland.cz / www.natland.cz

Pro investory / informace k investičním akciím a dluhopisům
tel.: +420 267 997 748
dluhopisy@natland.cz
fondy@natland.cz
chciinvestovat@natland.cz

Pro média
media@natland.cz

 twitter.com/NatlandCZ
 linkedin.com/company/Natland
 facebook.com/natland.cz

Vydává Natland Group, SE, Rohanské nábřeží 15/B, Praha 8 – Karlín
Náměty a připomínky posílejte na media@natland.cz
Tisk: Durabo, Čelákovice. Nепrodejné.
Neoznačené příspěvky píše redakce. Veškerá práva jsou vyhrazena.
Jakákoliv část této publikace může být rozšiřována, reprodukována
či jiným způsobem užívána se svolením vydavatele.

