



NATLAND

Výroční zpráva 2018



PRIVATE EQUITY
REAL ESTATE
DISTRESSED ASSETS

Naše investice nejsou jen peníze.



OBSAH

INVESTIČNÍ SKUPINA NATLAND

Kdo je Natland	8
Do dalších let s inovovanou značkou	9
Skupina v novém: co znamená a jaká je	10
Změny na sítích	11

TRANSAKCE

Avant jako další příběh úspěšného management buy-outu	14
Golfový rezort na Zbraslavi má vlastní akademii	15
Prodej slovenské paroplynové elektrárny byl dokončen.....	16
Značka lahůdkářství Jan Paukert změnila majitele.....	17
EC Financial Services koupila JET Money	18
ECFS ve zkratce.....	19
Měníme trh hotovostních půjček	21

PRIVATE EQUITY

Firmy technologického hubu: co se povedlo	26
Teď hromadíme hotovost	33

DEVELOPMENT

Cílem je pomoc lokalitám se skvělými možnostmi rozvoje	42
Tečku za mimořádným projektem udělá Sedmikráska.....	44
Unikátní rezidence v Bubenči získala prestižní ocenění.....	45
Bydlení golfu na dosah	46
Miliony na rozvoj	47

LIDÉ

Fungující tým pomáhá na svět jedinečným nápadům	50
---	----

V Česku je třeba znovu spojit právo a ekonomii	52
Za úspěchem firmy stojí sehraní hráči	54
Jana Sečkářová opět mezi nejlivnějšími	57

PODPORA

Důležitá podpora a rozvoj liberálních myšlenek	60
Princip Taylorova pravidla v kostce.....	61
Data a informace mají cenu zlata	64
Médium, které stojí za to číst	65
Kitan bez frází o jediném bodu.....	66
Výpověď o svobodě slovy Námořníka	68
Správná věc	69

VÝSLEDKY

Úspěšný rok na Rohanu	72
Pohledem Davida Manycha	73
Výsledky v číslech a grafech	74
Struktura portfolia	76
Fundraising	77
Executive summary úvěrového portfolia	78
Struktura financování	79

PRÁVNÍ ČÁST

Akcionářská struktura	82
-----------------------------	----

KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY

Zpráva o vztazích	123
Zpráva nezávislého auditora	130

Vážení čtenáři,

v rukou držíte publikaci, v níž vám chceme představit klíčové události roku 2018 související se skupinou Natland. Jsme investiční skupina působící na českém a slovenském trhu, kde aktivně vyhledáváme příležitosti ke zhodnocení finančních prostředků prostřednictvím investic do středně velkých firem a developerských projektů.

V uplynulém roce jsme dokončili několik důležitých transakcí, o nichž se dočtete na následujících stránkách, a pustili se do nových projektů v oblasti retailu i developmentu. K neúspěšnějším patřil dokončený prodej slovenské paroplynové elektrárny PPC Investments i management buy-out největšího správce fondů kvalifikovaných investorů společnosti Avant.

Pod značkou inovačního hubu MindForge dále rozvíjíme technologické společnosti, z nichž se Gaus Algorithmic v konkurenci devíti set technologických firem z celého světa probojovala do finále prestižního evropského akcelérátoru Kickstart.

Natland má ambice měnit své okolí k lepšímu, a to nejen prostřednictvím rezidenčních developerských projektů, jejichž, respektive naším, cílem je pomoc lokalitám se skvělými možnostmi rozvoje. Neustále se ale snažíme zlepšovat i my sami. Posílili jsme už tak skvěle fungující tým lidí o nové, kteří chápou naši vizi a směřování a jdou s námi za stejným cílem. Tím nejsou jen úspěch a dobré hospodářské výsledky, jde nám o to, aby naše podnikání bylo udržitelné a mělo pozitivní dopady. I proto projektů, které podporujeme, každý rok přibývá.

Možná nenápadnou změnou, ke které došlo v druhé polovině roku v naší společnosti, je proměna značky. Přestali jsme v názvu používat slovo „Group“ a stali se jednoduše skupinou Natland, a to se všemi atributy, které tomu významu náleží. Ať už jde o týmovou spolupráci či společné úsilí a zájem.

Věřím, že pro vás fakta o skupině Natland a jejích společnostech budou zajímavá a třeba i užitečná.

Příjemné čtení,



Tomáš Raška,
zakladatel a většinový majitel skupiny Natland







INVESTIČNÍ
SKUPINA
NATLAND

Kdo je Natland

Investiční skupina, která zhodnocuje peníze v oblasti moderních technologií, financí a služeb. Je expertem na řešení takzvaných distressed assets a zároveň patří mezi významné rezidenční developery.

4

partneři

2002

rok založení

500

zaměstnanců

5 miliard Kč

hodnota aktiv majetkových účastí skupiny Natland

15 tisíc

zákazníků obsluhovaných prostřednictvím majetkových účastí skupiny Natland

1,3 miliardy Kč

celkové tržby majetkových účastí skupiny Natland

1,3 miliardy Kč

reálná hodnota majetkových účastí a opcí skupiny Natland

0,6 miliardy Kč

čistý zisk skupiny Natland

Do dalších let s inovovanou značkou

Rebrandingem vyvrcholila koncem roku 2018 spolupráce s týmem konzultantů agentury Lovebrand. NATLAND Group začala nově vystupovat pod značkou Natland a došlo také k upřesnění strategie inovované značky včetně její vize, mise a poslání.

Skupina jako je Natland nepotřebuje novou značku, chce jen lépe pracovat s tou stávající, jen mírně poupravenou. To, že došlo k vypuštění slova „Group“, rozhodně neznamena, že firma přestala být skupinou. Právě naopak. Všichni v Natlandu jsou týmoví hráči a míří jedním směrem, za společným cílem, a to napříč všemi investičními aktivitami ať už v jednotlivých firmách či v developmentu. Je mnohem víc jednotnou skupinou, než kdyby si slovo „skupina“ držela v názvu, a proto si to může ve jménech firmy i značce odpustit.

„Pokud jednolitou skupinou opravdu jste, zjistíte, že popisek v názvu vůbec nepotřebujete. Když dám příklad: Německá demokratická republika sice měla v názvu demokracii, ale v tom být více demokratickou jí to nijak

nepomohlo,“ vysvětluje zakladatel skupiny Tomáš Raška. „My dále zůstáváme kompaktní investiční skupinou, ještě více jsme propojili naše značky a vystupujeme pod jednotným názvem Natland,“ dodává. V souvislosti s tím samozřejmě došlo k logické úpravě webové adresy na www.natland.cz a úpravě loga společnosti.



Obchodní firmou mateřské společnosti skupiny Natland, která vlastní všechny majetkové účasti, zůstává Natland Group, SE. Zároveň došlo k upstream fúzi společnosti NG Holding, a.s. do mateřské společnosti Natland Group, SE.

Skupina v novém: co znamená a jaká je

Za více než šestnáct let fungování se změnil nejen Natland, ale i svět, ve kterém denně působí. To, co zůstává, je hlavní poslání skupiny: prostřednictvím hands-on investic do středně velkých firem a developmentu Natland mění své okolí k lepšímu.

Aby mohlo dojít k naplnění poslání společnosti, musí být splněny základní myšlenky a postupy, které přináší výsledek. Víze Natlandu jsou jasné. Chce uvádět nové nápady do praxe, pomáhat firmám, které samy nedokáží naplnit svůj potenciál a zlepšovat život v místech, kde stojí.

Jedním z cílů je, aby s Natlandem lidé vydělávali. Ať už jde o majitele firem, startupové nadšence nebo ty, kteří s ním či jeho prostřednictvím zhodnocují své volné zdroje. Lidem, kteří mají volný kapitál, přináší příležitost spoluiinvestovat primárně do nemovitostních projektů, prostřednictvím fondů a dluhopisových emisí. K tomu všem nabízí zájem schopného týmu, včetně perfektně zvládnutého procesu investování do firem a developmentu. Zkušenosti firmy dokládá mnoho úspěšně dokončených projektů.

Natland se v oblasti firem zaměřuje na ty středně velké anebo podniky, které z různých důvodů přestaly fungovat (takzvané distressed assets). Chce je postavit zpátky na nohy a nastavit jejich řízení tak, aby byly silnější. Nezaměřuje se na konkrétní odvětví, jde ale po zajímavém produktu či myšlence. Další variantou spolupráce jsou i investice venture kapitálu.

Ke všem investicím přistupuje Natland jako investor, který kromě kapitálu má i kompetence a odpovědnost za svá rozhodnutí. Neinvestuje pouze finanční prostředky, ale přidává vlastní letité zkušenosti a odbornost. Cítí takzvaný

hands-on přístup, kdy se osobně podílí na řízení a rozvoji všech investic. Investuje do firem, které mají nevyužitý potenciál. Takových, jež mohou mít před sebou příležitost pro růst, ale nemají dostatek vlastního kapitálu. Anebo jim i přes dobrý produkt brání v růstu různé problémy, ať jde například o nefungující vztahy mezi majiteli, právní spory nebo legislativní změny.

U developerských projektů, nejčastěji rezidenčních a komerčních, je cílem vytvářet smysluplné prostředí. U každého projektu je zřetelná snaha, aby místo a okolí prosperovalo. Úspěšné a udržitelné totiž může být jen podnikání, které bere v potaz dopady na všechny jeho aktéry a okolní prostředí. Vždy se vychází z potenciálu lokality, kde má projekt vzniknout. Jde o to pochopit budoucí potřeby lidí, kteří v projektu budou žít. Spokojenost s projektem, s chováním a jednáním developera je totiž základní pilíř dlouhodobě budované dobré pověsti společnosti.

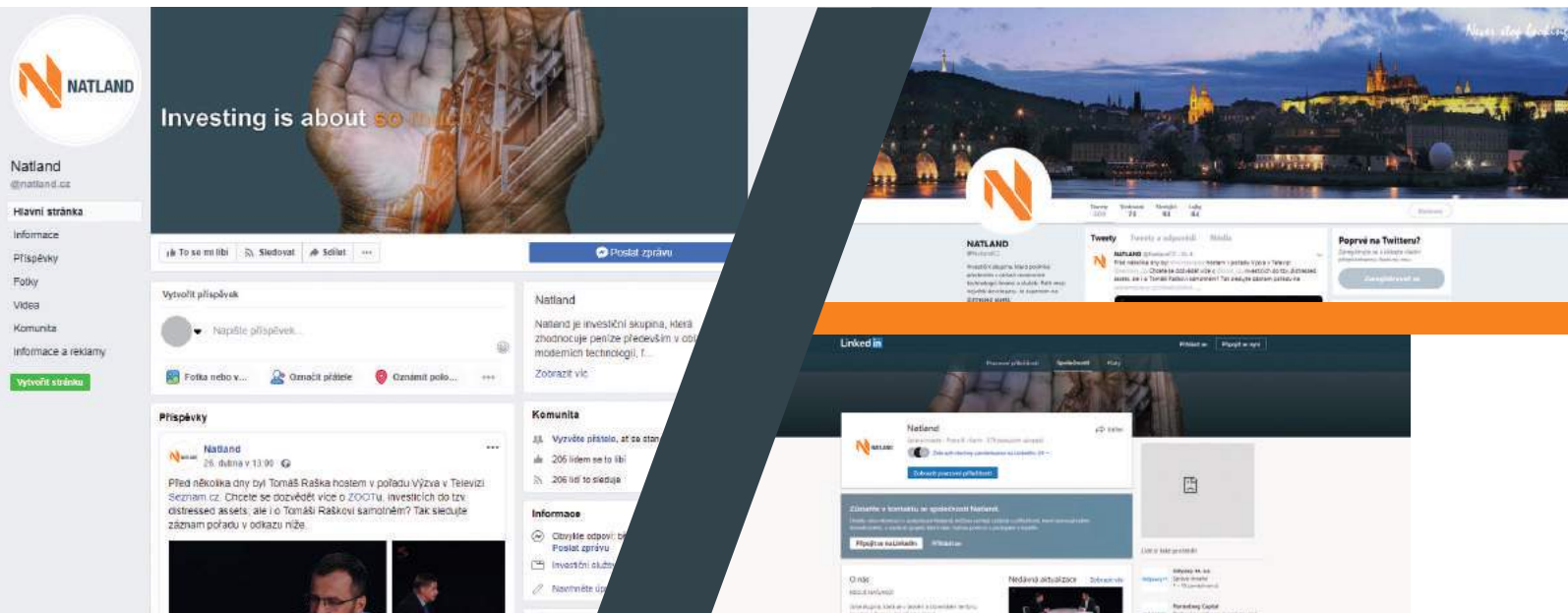
Kromě toho si Natland v developmentu vybírá pouze projekty, v nichž se dokáže s původními majiteli shodnout na společných cílech, přínosech obou stran a nutných opatřeních. O investici se nerozhoduje pouze na základě možného výnosu. Vždy chce znát a zajímá se o to, co se děje na pozadí fungování firmy, tedy jaká je motivace vlastníků, managementu a dalších klíčových lidí.

Změny na sítích

Investiční skupiny a developeři, mezi které Natland jako jeden z hlavních hráčů patří, se musejí ve stále ostřejším konkurenčním prostředí výrazněji odlišovat a nabízet navíc něco, kvůli čemu zákazník přijde právě k nim. Natland na trhu posiluje svou pozici i díky lepšímu a výraznějšímu vnímání jeho značky.

V souvislosti s budováním a posilováním povědomí o značce Natland, rozšířila společnost svou přítomnost a aktivitu i na sociálních sítích. Příznivci, anebo čistě jen zvědavci tak mohou informace o aktivitách a projektech skupiny Natland slyšet a číst mnohem více, než kdy předtím.

Kromě tradičního LinkedIn účtu na adrese linkedin.com/company/natland a uvolněnějšího Twitteru pod linkem twitter.com/NatlandCZ, nyní firma vstoupila i do zatím neznámých vod. K těmto stálícím obchodního a novinářského online světa přidává i Facebook – viz facebook.com/pg/natland.cz/.



An aerial, black and white photograph of a winding asphalt road that curves through a dense forest. The road has two white lines marking its edges. The surrounding terrain is hilly and covered in trees. In the top-left corner, there is a thick orange diagonal line. In the bottom-left corner, there are two parallel diagonal lines, one orange and one white.

TRANSAKCE



Avant jako další příběh úspěšného management buy-outu

Na začátku roku 2018 prodal Natland po šesti letech společného budování největšího správce fondů kvalifikovaných investorů – společnost Avant. Podíl odkoupil minoritní akcionář a výkonný ředitel Pavel Doležal. Po prodeji poradenské skupiny Apogeo z roku 2011 se jednalo o další případ, kdy výkonný manažer převzal akcionářská práva a osamostatnil se.

Natland držel v Avantu, který spravuje 48 investičních fondů s majetkem přes 23 miliard korun, podíl ve výši osmdesát procent od roku 2012. „Dostali jsme nabídku, která odpovídala našemu očekávání ohledně zhodnocení investice,“ uvedl k transakci partner Natlandu David Manych s tím, že šlo o standardní management buy-out podílu, který skupina ovládala. Za roky svého působení Natland výrazně přispěl k růstu Avantu – počet fondů se více než zdvojnásobil a objem spravovaného majetku vzrostl o osmnáct miliard korun.

Spolupráce obou společností má pokračovat i nadále. „Strategický rozvoj a řízení klientských vztahů už ale bude plně na týmu vedeném Pavlem Doležalem,“ dodal David Manych.

Nový jediný majitel společnosti Pavel Doležal ocenil především osobní nasazení, vstřícnost a zájem partnerů skupiny: „Těším se na pokračování spolupráce na klientské úrovni. Management buy-out je zcela logickým převzetím plné odpovědnosti za další rozvoj firmy poté, co jsme se společně stali leaderem trhu fondů kvalifikovaných investorů,“ doplnil Doležal.

Avant

Golfový rezort na Zbraslavi má vlastní akademii

Prague City Golf ze skupiny Natland se na začátku roku rozšířil o populární golfovou akademii, která zde fungovala léta pod vedením Tomáše Slavička.

Mistrovské hřiště o osmnácti jamkách pro hráče všech úrovní, s jedním z největších driving range v Česku i rozsáhlými tréninkovými plochami, patří pod křídla skupiny Natland už od roku 2013. V loňském roce se společnost Prague City Golf rozhodla, že své služby na Zbraslavi ještě rozšíří a bude pokračovat v rozvoji celého rezortu, mimo jiné i prostřednictvím vlastní golfové akademie. Odkoupila proto jednu z nejdéle působících škol golfu – Slaviček Golf Academy. „Cílem je rozšířit portfolio našich služeb o akademii, která bude vychovávat nové reprezentanty klubu a ke golfu přivádět nové zájemce,“ uvedl šéf klubu Prague City Golf Michal Vlček. I proto pro nově pojmenovanou Prague City Golf Academy angažoval bývalého reprezentačního

trenéra Jiřího Němečka, který má za sebou nesčetnou řadu sportovních úspěchů a zkušeností.

Společnost Prague City Golf zároveň v loňském roce získala v jubilejním 20. ročníku soutěže sta obdivovaných firem České republiky cenu za profesionální kvalitu služeb. Žebříček soutěže, kterou organizuje Czech Top 100, vzniká na základě hlasování manažerů významných firem, zástupců oborových sdružení, svazů a profesních asociací. „Ocenění si velmi vážíme, neboť jsme se dokázali prosadit mezi největšími a nejzajímavějšími firmami na trhu. Náš golfový areál si vždy zakládal na kvalitě a jsme rádi, že to bylo oceněno,“ sdělil na slavnostním večeru Tomáš Raška, zakladatel Natlandu.



Prodej slovenské paroplynové elektrárny byl dokončen

Jeden z důležitých zdrojů tepla a elektřiny pro východní část Bratislavy změnil majitele, stal se jím francouzský koncern Veolia. Transakce se zařadila k nejvýznamnějším obchodům Česka a Slovenska v loňském roce.

Fond Avant Energy, který patří finanční a investiční skupině Natland, prodal na začátku srpna bratislavskou paroplynovou elektrárnu a výrobu tepla slovenské pobočce francouzského energetického koncernu Veolia. Pro Natland je tento projekt dalším z řady úspěšně zvládnutých řešení takzvaných problémových aktiv neboli distressed assets.

Společnost PPC Investments se dostala do problémů v roce 2013, kdy přišla o životodárné zakázky. Tržby jí v následujícím roce spadly prakticky na nulu a původní majitel se rozhodl situaci řešit prodejem. Problémové aktivum nakonec koupil fond kvalifikovaných investorů Avant Energy. „Byl to téměř číťankový příklad problémového aktiva. Na jedné straně jednoznačně potřebný produkt a kvalitní technologie, která potřebuje doinvestovat pro lepší využití, na straně druhé zablokovaný obchod a provoz vybízející k optimalizaci. Postupně jsme museli všechny spory rozplést, navzdory nejasné budoucnosti vsadit na jednu cestu rozvoje, která se nakonec ukázala jako správná,“ vysvětluje spolumajitel a zakladatel Natlandu Tomáš Raška.

Firma byla v krizi. Neměla klíčové zakázky a vlastník byl ve finančních problémech. „Museli jsme rozhodnout o investicích a směřování firmy na dlouhou dobu dopředu. Byl to velký risk, který vyšel. Nyní je firma stabilizovaná, má nastavený funkční byznys plán na mnoho let dopředu, obnoveny jsou klíčové zakázky a díky investicím má

k dispozici moderní a spolehlivé technologie,“ dodává Tomáš Raška.

S Natlandem v zádech došlo k velkým změnám a v roce 2015 byla navíc zahájena rozsáhlá přestavba druhého energetického zdroje, která původní instalovaný výkon 58 MW na výrobu elektřiny doplnila zdrojem o výkonu 57 MW na výrobu tepla. Proto mohlo být už koncem roku 2016 opět zahájeno zásobování bratislavských podniků a domácností energiemi získanými díky vysoce účinné kogenerační výrobě. Na dodávku tepla se podařilo uzavřít desetiletou smlouvu se společností Bratislavská teplárenská, a.s., s pětiletou opcí na další prodloužení.

Avant

Značka lahůdkářství Jan Paukert změnila majitele

Majetkovou účast včetně dlouhodobých práv na ochranné známky Jan Paukert, lahůdkářství, prodala investiční skupina Natland společnosti Emity Group a kuchaři Gianfranco Coizovi.

Před více než sto lety uvedl lahůdkář Jan Paukert na pražský trh obložený chlebiček, stálíci české studené kuchyně. V tradici pokračovalo lahůdkářství s rodinnou značkou i po sametové revoluci, ovšem v roce 2015 se dostalo do problémů a bylo nuceno uzavřít svou provozovnu na Národní třídě. Natland však značce věřil a věřil také, že si má udržet čestné místo na gastronomickém trhu, jehož pestrost se neustále rozšiřuje. Tradiční českou lahůdkářskou značku se tak podařilo zachránit.

Natland připravil nový koncept rozvoje značky, který se ve spolupráci se známým italským kuchařem Gianfrancem Coizou naplňuje v pilotním provozu bistra Jan Paukert v Karlíně. Do pilotního bistra zainvestoval a dokázal jej uvést do fungujícího stavu.

„Gastronomie nebyla historicky v popředí našeho zájmu, soustředíme se na projekty vyšších finančních objemů. Přesto jsme pečlivě vybírali nové majitele konceptu Jan Paukert a jsme velmi rádi, že jsme se domluvili s Emity Group a Gianfranco Coizou. Jsou zárukou úspěšného rozvoje celého konceptu,“ říká Tomáš Raška, zakladatel a většinový majitel Natlandu.

Gianfranco Coizza je známý italský kuchař, který v České republice pomáhal otevřít několik úspěšných restaurací, a to například Aldente či Alforno Foccacceria na Petřském náměstí v Praze. Posléze se věnoval cateringu a je jedním z šéfkuchařů, který nabízí své kurzy v rámci prestižní Gourmet Academy.



EC Financial Services koupila JET Money

Poměry na trhu hotovostních půjček se loni v září začaly měnit. Společnost ECFS z investiční skupiny Natland se dohodla na převzetí konkurenční JET Money s.r.o. Celková hodnota transakce se pohybuje ve vysokých stovkách milionů korun.

Nebankovní poskytovatel spotřebitelských úvěrů EC Financial Services se svou značkou Express Cash se stává jedním z nejvýznamnějších hráčů českého trhu hotovostních půjček. Spojil se s firmou JET Money, která má silné zastoupení především na Moravě. „Když jsme jako první získali licenci pro poskytování spotřebitelských půjček, vyhlásili jsme, že jsme připraveni přebírat obchodní zástupce i celé firmy, podporovat tak rozvoj a růst tržní hodnoty. Máme velmi dobře nastaveno řízení rizika a procesy poskytování a inkasa pohledávek. Jsme přesvědčeni, že spojení bude úspěšné a využijeme řadu synergií,“ říká David Manych, jenž má z pozice partnera Natlandu společnost ECFS na starosti.

JET Money je olomoucká společnost, která poskytuje hotovostní úvěry až do výše 70 tisíc korun pod obchodní značkou Smart půjčka. V roce 2017 společnost JET Money umístila zhruba třicet tisíc nových smluv o úvěru v celkovém objemu 650 milionů korun. Aktiva firmy dosáhla téměř miliardové hodnoty, hospodářský výsledek před zdaněním pak necelých 27 milionů korun.

„Mohli jsme v našem businessu pokračovat, jsme stabilní a úspěšná společnost. Na druhou stranu se začínáme zajímat o jiné příležitosti, a tak naším cílem bylo spojení s někým, kdo to dělá dobře a udrží kontinuitu pro klienty, obchodní zástupce i zaměstnance. Jsme rádi, že jsme se dohodli právě s ECFS,“ dodává jednatel JET Money Milan Staněk.

ECFS má jako jedna z mála firem na českém trhu úspěšnou zkušenost se začleněním stovek obchodních zástupců konkurenčních subjektů a obhospodařování jejich klientského portfolia čítající desítky tisíc klientů v různých fázích splatnosti svého závazku. To byl jeden z důvodů rychlé a oboustranně výhodné dohody se společností JET Money. „Obě firmy do sebe vhodně zapadnou. Důležité je, že stávající klienti, obchodní zástupci a zaměstnanci zaznamenají po spojení pozitivní změny. Věříme, že zaměstnanci JET Money budou vnímat náš bonusový systém jako motivační a obchodní zástupci ocení například vylepšený a atraktivní provizní systém,“ doplnil Miroslav Kučírek, předseda představenstva ECFS.

Pro společnost ECFS znamenala tato akvizice posílení jejího postavení, splnění rozvojových cílů a zejména potvrzení správně zvolené strategie v řízení a rozvoji podporované akcionáři. Ke konci roku společnost ECFS na bilanci spravovala více než 1,2 miliardy aktiv, přičemž netto pohledávky – tedy po korekci opravných položek – dosáhly zhruba 800 milionů korun při administraci 51 tisíce zákazníků. Hodnota goodwillu z transakce byla oceněna ve výši 96 milionů korun.



ECFS ve zkratce

Součástí skupiny Natland se ECFS stala v roce 2012. Hlavní značkou na českém trhu je Express Cash. Spojení s JET Money přineslo nové portfolio více než třiceti tisíc klientů a také přes 400 nových obchodních zástupců.

OBJEM ÚVĚRŮ A POČTY KLIENTŮ

Firma servisuje víc než 51 tisíc klientů, kterým půjčila finanční prostředky v celkovém objemu asi 1,2 miliardy korun. Každý měsíc společnost poskytuje nové půjčky v hodnotě nejméně 30 milionů korun. ECFS spravuje také několik tisíc klientů jiných věřitelů, jejichž jménem inkasuje splátky jejich úvěrů.

ZISKOVOST A STABILITA

Po restrukturalizaci v roce 2015 je ECFS stabilizovaná a zisková společnost. Roční zisk přesáhl v letech 2016 a 2017 výši 20 milionů korun. Po akvizici JET Money se v roce 2018 zisky zvýšily na 30 milionů korun a pro rok 2019 se odhadují zisky v hodnotě přibližně 100 milionů korun.

FINANCOVÁNÍ

Společnost je z velké části financována střednědobým úvěrem seniorní banky ve výši 500 milionů korun s možností navýšení. Vklady akcionářů činí 250 milionů korun a společnost využívá dalších půjček i jiných bank v celkové výši přibližně 75 milionů korun.

SÍŤ

Obchodní síť ECFS je tvořena víc než sedmi sty licencovanými obchodními zástupci působícími po celé České republice. Společnost má zhruba 130 stálých zaměstnanců a čtyři strategicky rozmístěné pobočky. Provozuje také vlastní inkasní agenturu se čtyřiceti pracovníky, která působí pod názvem Express Inkaso.

LICENCE ČNB

Express Cash byla mezi prvními čtyřmi držiteli licence, kteří ji získali 30. listopadu 2017. ECFS má pověst bezúhonné instituce u všech regulatorních orgánů a organizací na ochranu spotřebitele. Společnost není v žádném význačném sporu, ani jí nebylo vyměřeno žádné penále.

CESTA VPŘED

V plánu je zavedení bezhotovostní formy překlenovacích úvěrů nazvaných „Smart půjčka“. První pilot byl zahájen v březnu 2019 ve spolupráci s partnerem z průmyslu cestovního ruchu s obratem asi jedna miliarda korun. Tento produkt by měl posléze tvořit 30 procent celkového objemu úvěrů poskytovaných ECFS. Další produkt „Express Hypo“ (úvěry zajištěné nemovitostí) je připraven k uvedení na trh, jakmile bude zjištěna dostatečná poptávka na českém trhu.

Naším cílem je vybrat
zákazníky, kteří od
nás potřebují finanční
výpomoc, kterou
nám následně vrátí.
A mimochodem, do
dluhových pastí se lidé
obvykle nedostávají
kvůli spotřebitelským
úvěrům.



Měníme trh hotovostních půjček

Trh se spotřebitelskými úvěry je výrazně regulován. Už druhým rokem platí zákon, který zavedl mimo jiné povinnost získat k tomuto podnikání licenci. Část firem z trhu odešla, zůstalo pětasedmdesát poskytovatelů. EC Financial Services koupila konkurenční JET Money a zařadila se mezi tři největší v segmentu hotovostních půjček. David Manych, partner investiční skupiny Natland odpovědný za transakci, hovořil o budoucnosti trhu i samotné skupiny v rozhovoru pro magazín epravo.cz.

Ze ztrátové firmy jste udělal štiku trhu hotovostních půjček. Nemáte ale pocit, že vaše půjčky Express Cash přispívají k zadlužování obyvatel?

Ne, ale je to obvyklé vnímání tohoto podnikání. Nedal bych ruku do ohně za všechny konkurenty na trhu. Naše filozofie je ale úplně jiná. Především schvalujeme pouze 40 procent žádostí o půjčku, zbytek odmítáme. Dříve to bylo naopak. Většina našich klientů díky tomu své půjčky splatí. Řízení dluhové služby je u nás postavené na tom, že klienti své půjčky splatí.

Viděno čistě ekonomicky, nejste tak trochu sami proti sobě?

Někteří mohou mít „podnikání“ postaveno na tom, že neplatiče prostě pošlou k inkasním firmám, exekutorům a podobně. To je úplně špatně. Nevlastníme žádnou exekutorskou firmu a příjmy z prodeje pohledávek tvoří nepodstatnou, nevýznamnou část tržeb EC Financial Services. Nehodláme na tom nic měnit. Mimochodem, lidé se do dluhových pastí obvykle nedostávají kvůli spotřebitelským úvěrům.

Narážíte na exekutorské odměny?

Nadace Člověk v tísni zveřejnila zajímavou statistiku – kolik stojí vymáhání dluhu ve výši 500 korun. Celkem to vyjde na 8 765 korun. Samotný věřitel získá tu pětistovku, zbytek náleží především exekutorům, přes sedm set advokátovi. Před deseti lety to bylo ještě horší – na vymáhanou pětistovku to bylo 18 496 korun a většina šla exekutorům.

Ovšem na začátku mohl být spotřebitelský úvěr, ne?

Ano. Nezapomínejme ovšem prosím, že neméně zastoupeny jsou na začátku také nedoplatek za plyn či elektřinu, nezaplacená pokuta, například z MHD, nezaplacená faktura za mobilní služby nebo nějaký hřích typu nezaplacené alimony, nájemné. Naším cílem je vybrat zákazníky, kteří od nás potřebují finanční výpomoc, kterou následně vrátí. Vypomůžu si statistikou Českého statistického úřadu – zhruba třetina lidí nemá úspory na to, aby dokázala zaplatit nenadálý výdaj.

Například novou ledničku, když stará přestane fungovat?

Pronikají k nám stále více trendy v zahraničí běžné. Sázíme na to, že budeme úspěšní, podléháme reklamě, preferujeme nákup řady věcí na dluh, nikoliv z úspor. Ne nadarmo titulujeme společnost přídomkem konzumní.

Ano, taky opravu auta, ale třeba také doplatek za roční zúčtování energií. To jsou naši klienti – nemají dostatečné úspory, pro banky jsou nezajímaví. Pokud jim jsme schopni pomoci, neskončí v černé, nelegální zóně. Je bohužel naivní myslet si, že by si tito lidé nevzali půjčku, pokud by neexistovaly spotřebitelské úvěry.

Ovšem vy se snažíte mít stále více klientů. Lákáte je marketingem, ne?

Za prvé, nechceme mít stále více klientů. Na trhu jsme známí tím, že máme velmi pečlivé řízení rizika. Pokud bychom chtěli více zákazníků, stačilo by schvalovat všechny žádosti o půjčku. Do roka bychom byli na dvojnásobku. A ohledně marketingu – mýlíte se. Nemáme žádné televizní kampaně, nesnažíme se být za každou cenu vidět a přesvědčovat, že to bez nás nejde. Podporujeme obchodní zástupce v terénu, vybíráme je tak, aby znali daný region, motivujeme je nikoli prodejem za každou cenu, ale schopností jejich klientů půjčky splácet.

Kam se dnes ubírá trh se spotřebitelskými úvěry?

Trh kopíruje změnu myšlení lidí. Dříve si lidé nechtěli půjčovat, ale stále více k nám pronikají trendy, které jsou v zahraničí běžné. Sázíme na to, že budeme úspěšní, podléháme reklamě, preferujeme nákup řady věcí na dluh, nikoli z úspor. Ne nadarmo titulujeme společnost přídomkem konzumní.

Mám však obavy z finanční gramotnosti. To je téma, které se až v poslední době častěji skloňuje a začíná se s tím pracovat. Bohužel pomalu. Mít dluh není špatné, ale přístup k němu musí být obezřetný a míra zadlužení zdravá. A pozor – platí to pro všechny. Musíme zároveň odlišovat případy, kdy je úvěr opravdu jediným východiskem zabezpečení

základních životních standardů. To je však téma spíše sociální politiky státu.

Jakou roli zde vlastně hraje stát?

Trendem je určitě rozšiřování regulace poskytování půjček, jejíž zpřísnění nejen u spotřebitelských úvěrů, ale také u hypoték. Povede to k větší univerzálnosti a automatizaci. Podmínky a schopnost uspět a získat půjčku se budou u věřitelů sblížovat.

Jak to myslíte?

O získání půjčky rozhodne šablona, algoritmus, čili proces, který vyloučí lidskou práci a přístup. Už dnes jsou běžné předschválené limity úvěrů, pokud o sobě poskytnete dostatek údajů. Tolik ke vzdálenější budoucnosti. Velice moderní jsou nyní vzájemné půjčky, chcete-li sdílená ekonomika. Je zatím bez regulace, takže i tam čekám nějaký zásah.

Mají spotřebitelské úvěry budoucnost?

Spotřebitelské úvěry jsou zlomkem celkových úvěrů. Do budoucna ovšem jejich podíl na celkovém zadlužení poroste. Přestane se rozlišovat, zda jde o hotovostní nebo bezhotovostní půjčky. Finanční služba bude v zásadě součástí širší nabídky služeb zákazníkovi. Prodej a financování dostane ideálně z jednoho místa. My se chystáme rozšířit nabídku na bezhotovostní půjčky. Ideální by bylo, kdybychom dokázali posouvat bezproblémové klienty na vyšší úroveň – tedy půjčky bychom jim posílali na bankovní účty. Předpokládám, že tuto možnost nabídneme už na začátku roku 2019. Byl bych rád, aby EC Financial Services poskytovala do roka 30 procent úvěrů bezhotovostně. A vedle toho připravujeme několik smíšených produktů.

Co si pod tím můžeme představit? Jde o nabídku s jinou firmou?

Ano, jde o společné parametrizované řešení zákaznických potřeb někoho jiného. Představte si firmu, která má dostatek zákazníků, ale neumí jim sama nabídnout financování. Přichází tedy o část byznysu, vazbu se zákazníkem. Navíc nemá licenci na poskytování úvěrů a nechce jít klasickou cestou a své zákazníky poslat či předat splátkové firmě, bance či nebankovnímu poskytovateli. My jim umíme pomoci. A smysl to dává oběma stranám. Pro zákazníky to bude určitě přidaná hodnota. Věřím, že tuto službu představíme také v příštím roce.

Myslíte, že je potřeba stále inovovat?

Jsem o tom hluboce přesvědčen. Možná je to mým naturelem. Natland je investiční skupina, myslíme o několik tahů dopředu. Nejsme uvnitř trhu, který má hranice, které nás omezují. Vidíme příležitosti, analyzujeme i to, co se děje

mimo český trh. Mimochodem, pracujeme na nabídce, která by skvěle odpovídala i modernímu trendu takzvané sdílené ekonomiky.

O co půjde?

To bych nerad prozrazoval. Věřím, že společně s kolegy a týmem, který se tomu bude věnovat, můžeme propojit řadu zkušeností, know-how a postavit nabídku, která si může najít své místo na trhu. To propojení několika stran bude klíčové. Jsou to nápady, které ještě musejí uzrát a vyvíjet se.

JET Money tedy nemusí být poslední akvizicí?

Nemusí, ale aktivně v tomto segmentu další nevyhledáváme. Čekáme prostě na příležitost a není kam spěchat. Nyní se EC Financial Services a JET Money integrují. Snažíme se rozvíjet i organicky, spoluprací s obchodními partnery, nabídkou produktu, který je nadstandardní a posune nás zase o krok dál.





PRIVATE
EQUITY



Firmy technologického hubu **MINDFORGE:** co se povedlo

Balík společností Colpirio, Gauss Algorithmic, Sodat, Clever Analytics, Clever Farm, Cognito a Clever Maps, v nichž má Natland majetkovou účast, zastřešuje technologická skupina MindForge sídlící v Brně. Cílí na projekty s globální ambicí, které se svými nápady a inovacemi vzájemně obohacují. Jaké jsou novinky ve světě technologií?

Colpirio

Investiční skupina Natland posílila svou účast ve firmě Colpirio vykoupením zbylých akcionářů. Důvodem je snaha konkrétněji ověřit potenciál ještě lepšího cílení internetových reklam i podle analýzy profilů jednotlivých návštěvníků či zákazníků. Je to výrazem důvěry v potenciál řešení, které Colpirio nabízí. „Využíváme unikátní technologii umělé inteligence na analýzu dat o chování, zájmech a potřebách uživatelů. Tím jsme schopni vytvořit jejich unikátní behaviorální profily a z nich v reálném čase zjišťovat, o jaké zboží a témata se uživatelé zajímají, jaké jsou jejich oblíbené značky,“ říká Karel Pavlíček, CEO společnosti Colpirio.

The logo for Colpirio, featuring the word "COLPIRIO" in a bold, red, sans-serif font. The letter "O" is replaced by a red bullseye symbol.

Gauss Algorithmic

Loni společnost uspěla v soutěži o účast v akcelérátoru Elevator Lab pořádaném ve Vídni skupinou Raiffeisen Bank International. „Díky tomu realizujeme projekty pro slovenskou Tatrabanku a českou pobočku Raiffeisenbank,“ připomněl Jan Janča, bývalý CEO Gauss Algorithmic.

Na nedávné vítězství pak Gauss Algorithmic navázala dalším mezinárodním úspěchem a další mezinárodní zakázkou. Na pozvání se zúčastnila jednoho z největších a nejprestižnějších evropských akcelérátorů Kickstart ve švýcarském Curychu. V konkurenci 900 technologických firem z celého světa se probjovala až do finále – práci na konkrétním projektu s některým z korporátních partnerů.

Na spolupráci v oblasti datové analytiky se nakonec dohodla s bankou Credit Suisse. „Zaujalo je naše řešení datové integrace interních a externích datových zdrojů a jejich následná analýza s využitím umělé inteligence. Máme rozsáhlé zkušenosti se zpracováním webových nebo telco dat, ze kterých umíme vytěžit informace použitelné v oblasti bankovníctví a pojišťovnictví,“ uvedl Johnson Darkwah, nový CEO společnosti, který švýcarskou misi vedl.

Detaily společného projektu podléhají v duchu nejlepší tradice švýcarských bank přísnému utajení, nicméně základem řešení bude unikátní Customer Data Platform (CDP) vyvinutá v Gauss Algorithmic.



gauss
algorithmic

Sodat

Společnost uvedla na trh novou verzi produktu Protection & Analytics, která chrání firemní data včasnou detekcí bezpečnostních incidentů.

Každodenní produkce nových dat na světě se blíží třem trilionům bajtů, což je číslo s osmnácti nulami. V roce 2020 každý člověk na planetě vyprodukuje zhruba 1,7 MB dat každou vteřinu dnem i nocí. A tato data je potřeba chránit. Nejde zdaleka jen o bezpečná hesla. Existují různé „vektory útoku“, a čím dál zranitelněji vystupuje lidský faktor. Zejména rizikové chování pracovníků ve firmách.

Právě v tomto směru pomáhá Sodat Protection & Analytics 2.3. Jakémukoli správci dat, například obchodní firmě, umožňuje sbírat informace o chování uživatelů na koncových stanicích a detekovat anomálie. Využívá moderních přístupů strojového učení, proto jej lze flexibilně nasadit do různých systémů. Zodpovědné osoby na straně klienta mají tak vizuální přehled o tom kdo, kdy a jak přistupuje k citlivým souborům, jak využívá externí paměťová média nebo jestli někdo nenahrál citlivý firemní soubor například na veřejně přístupný server ulozto.cz.

„Díky Sodat Protection & Analytics jsme odhalili například obchodního ředitele výrobní společnosti, který si přeposílal část zakázek do vlastní firmy. Také jsme byli schopni zjistit, kdo smazal ze serveru konstrukční výkresy,“ popisuje CEO společnosti Sodat Jan Vobruba.

System si lze vyzkoušet na <http://sodat.com/online-demo>



Clever Farm

Málokterý obor je tak konzervativní jako zemědělství, firma Clever Farm se ho rozhodla rozhýbat. A to prostřednictvím chytrých technologií. Že má šanci uspět, dokazuje zájem jak nadšenců do internetu věcí, tak farmářů a manažerů zemědělských podniků z celého světa.

Primárním vstupem v zemědělství jsou dnes vedle práce a půdy také data. Clever Farm například propojuje sběr místních dat pomocí online senzorů atmosférických dat na farmě s daty ze satelitních snímků družic. Farmář si pak snadno připraví variabilní mapu hnojení, ušetří na vstupech a zvýší hektarový výnos. Díky produktovému posunu v chytrých řešeních začala Clever Farm na podzim 2018 i faktickou mezinárodní expanzi, a to až na opačnou polokouli.

Datová řešení pro zemědělství ale nejsou nijak omezena národními hranicemi. Clever Farm tak dále rozvíjí obchodní styk s klienty ze Slovenska, Anglie, Srbska, Ukrajiny, Austrálie či Indonésie.

Moderní a „clever“ přístup ale neznamená jen prodávat sensory s mobilní aplikací. „Díky nám například jeden chilský podnik po mnoha letech pěstování révy překvapeně zjistil, že zdaleka nemusí rostliny tolik zalévat a běžné zásoby vody mu umožní výrazně rozšířit vinice,“ říká ředitel Clever Farm Adam Zlotý. „Má náš senzor pro řízení kapénkové závlahy. Zajímavé na tom je, že ani zkušený farmář, který zná místní podmínky celý život, zrakem ani hmatem nepozná, že půda není tak suchá, jak se jeví.“ Chytrá farma dokáže z dat také predikovat výskyt chorob a škůdců. Tato řešení pak firma nabízí i v tuzemsku, už jen proto, že Jižní Morava je dlouhodobě nejzasaženější nedostatkem vody v celém českém zemědělství.

CLEVER^o
FARMⁱ



Clever Analytics

Firma byla zařazena mezi 10 nejnadějnějších startupů WebSummitu v roce 2018. WebSummit je největší evropská technologická konference, která každoročně přiláká přes 70 tisíc návštěvníků.

Celosvětová ratingová agentura pro inovativní malé a střední podniky Early Metrics ocenila Clever Analytics 76 body ze 100, což firmu řadí mezi nejlepší pětinu startupů na světě. Ve svém hodnocení oceňuje zejména to, jak se hlavní tři partneři doplňují, a přitom mají jasně popsané role v rámci manažerské struktury. Produkt je pak skvěle načasován vzhledem k rychlosti růstu trhu s lokační analýzou.

Společnost je nyní na světové špičce se svou integrovanou platformou analyzující veškeré relevantní aspekty lokačních dat. V současné době přichází s novou verzí produktu Location Intelligence and Analysis Platform, která již stačila nasbírat plejádu ocenění na mezinárodní scéně. FinancesOnline, specialista na B2B software, udělil platformě cenu „Rising Star“ za rok 2018 a zařadil ji mezi desítku nejlepších nástrojů na „business intelligence“. Cena byla udělena za efektivnost řešení konkrétních problémů zákazníků. „Clever Analytics vám umožňují jednoduše se zorientovat v záplavě informací z různých zdrojů tak, aby mohl uživatel jednoduše dělat informovaná strategická rozhodnutí“, stojí v ocenění.

The logo for Clever Analytics, featuring the company name in white, bold, sans-serif capital letters on a solid red square background.

**CLEVER
ANALYTICS'**

Cognito

Digitální řešení, webové prezentace a kampaně, čistý design. To vše a mnohem víc nabízí klientům digitální agentura Cognito, která se stará o srozumitelnou digitální komunikaci značek. Ke klientům patří jedna z největších českých bank, jednička na trhu e-shopů, telekomunikační operátor, cestovní agentura anebo rádia. Například pro Frekvenci 1 se Cognito staralo na podzim loňského roku o kampaň v digitálním prostoru, která cílila na takzvanou sandwich generation, tedy posluchače, kteří se musejí starat jak o děti, tak částečně i o své rodiče. „Jednalo se o jednu z nejmasivnějších kampaní stanice, jež pokrývala nejen online prostor, ale i venkovní plochy, tištěná média a televizi,“ říká CEO Cognito Jan Janča.

Cognito dostalo na starost digitální oblast kampaně. Kromě produkce bannerů a krátkého videa zajistilo správu reklam v inzertní síti Google Ads a Seznam.cz. Kampaň byla také propagována v RTB systému sesterské firmy Colpirio, protože její algoritmy využívají kontextové cílení, umělou inteligenci a analýzu dat o chování, zájmech a potřebách uživatelů.



cognito

Clever Maps

Živý rok má za sebou společnost Clever Maps. Nejprve prodala projekt Moře půdy, který má za sebou celkem 138 aukcí půdy o celkové ploše 4,16 milionů metrů čtverečních. Kupujícím byla firma CORFIN Capital Partners, SE, pod jejímž vedením pak už v dubnu vznikla nová společnost s názvem Moře půdy se sídlem v Modřicích u Brna.

Cílem projektu bylo od počátku vracet půdě její skutečnou cenu a zabránit spekulantům nakupovat pozemky za nevýhodných či nejasných podmínek. Zprovoznění aukčního portálu pro prodej a nákup půdy pomohlo obchodování s pozemky udělat transparentnější a dát možnost každému potenciálnímu zájemci pozemky koupit. Velmi rychle se pak rozvinul i přímý prodej, což byl sice úspěch, původní zaměření se ovšem natolik odchylovalo od zamýšleného směřování Clever Maps, tedy od tvorby chytrých map, že bylo rozhodnuto o odprodeji.

Dalším krokem společnosti byl loni prodej části závodu Roads a jeho projekt SyMAP formou částečného management buy-outu. Tento projekt se dlouhodobě věnoval vývoji softwarových řešení a poskytování služeb v oblasti dopravy a infrastruktury, primárními zákazníky byly investoři a projektanti velkých liniových a infrastrukturních staveb. Aby se mohl projekt dál úspěšně rozvíjet, došlo k prodeji i této části. „Za Clever Maps i MindForge jsme přesvědčeni o tom, že tyto kroky povedou k lepšímu a širšímu využití aplikace SyMAP v budoucnu,“ doplňuje Ondřej Tomas, statutární ředitel společnosti Clever Maps.

The logo for Clever Maps, featuring the words "CLEVER" and "MAPS" in a bold, white, sans-serif font, with a small degree symbol (°) to the upper right of "CLEVER". The text is set against a solid red square background.

**CLEVER°
MAPS'**

Teď hromadíme hotovost

Jeho investiční skupina vyrostla z poradenství, dnes je Natland takřka synonymem specialisty na řešení aktiv v problémech a rezidenční development. „To, co se lidem vybavovalo před pár lety, bylo logické. Kupovali jsme distressové projekty, které byly napojené na komunál a byznys kolem něj. A problémy se přenesly na nás,“ popisoval v červnu roku 2018 zakladatel a největší akcionář Natlandu Tomáš Raška historii i současnost skupiny v rozhovoru pro deník E15.

Firmu jste založil před 16 lety, teď je z ní kolos s milionovými zisky. Už jste se zbavili nálepky společnosti spojované s kontroverzními lidmi?

Začínali jsme poradenstvím, rostli z nuly, organicky a investovali vždy vlastní peníze. To má člověk relativně omezené možnosti. Nejdřív musíte investovat, zlepšit, prodat a pak se teprve rozhlédnout po další investici a koupit. Někdy jsou investice i větší, než byste zrovna chtěli. Oblast distressu byla proto z tohoto pohledu logická. Nerozhoduje jen to, kolik máte peněz, ale schopnost přizpůsobit se, řídit změny a přístup k riziku. V každém případě máte příležitost a varianty jsou jen dvě – nepovede se, což je přirozené, anebo se povede, a máte výrazně větší zisky než u klasického private equity.

Chápu, ale co ta pověst?

Není důležité, od koho kupujete, ale kdy. V jednu dobu se nám sešly projekty, které byly dříve napojeny na komunální sféru, ale my jsme to přitom kupovali jen jako distress. V době, kdy ta firma vůbec nefungovala nebo byla v úpadku, zkrachovala a šla do konkursu. Někdy šlo o nepovedené mezigenerační výměny, spory společníků, ekonomické problémy. Ale přeneslo se to na nás. Extrémně si vyčítám, že jsme nebyli schopni vysvětlit podstatu našeho byznysu. Podceňovali jsme, že se někdo může ptát a že je relevantní

odpovědět, než říkat, že jsme soukromý subjekt a nikomu do toho nic není. To byla moje největší chyba. Nedohlédl jsem, že distress vyvolává emoce sám o sobě: odcházejí lidé, něco rozprodáváte, zavíráte.

Dnes už s tím starosti nemáte?

Myslím, že ne. Lidé se na nás obracejí, abychom jim pomohli řešit složité situace, žádají o pomoc v okamžiku, kdy jsou v krizi. To je silné. Teď řešíme jednu velkou příležitost i díky tomu, že majiteli se líbilo, jak jsme v letech 2010 až 2013 řešili firmu Prominecon. Takže věc, za kterou jsem při každé příležitosti dostával nařekávání, což nikomu nevyčítám, se za pár let stala referencí.

Jak vůbec celá story kolem stavební společnosti Prominecon dopadla? (původní firma Navatyp byla spojována se jmény Janoušek, Hrdlička, Navrátil – pozn. aut.)

Vstoupili jsme tam v roce 2010, kdy firmě významně propadl byznys, měla vypovězené úvěrové smlouvy od bank. Byla to spíše změť firem, padaly všechny ukazatele výkonosti, nic nebylo v růstu, pro banky to muselo být nečitelné. Byli jsme schopni s bankami domluvit restrukturalizační plán, převzali jsme část záruk za financování, něco přefinancovali sami, skupinu rozřezali na



kusy a přeskládali. Většina se v průběhu času prodala a zbyl čistě stavební byznys.

Ten jste si chtěli nechat?

Naše původní úvaha byla, že začneme přikupovat další stavební specializované firmy, které byly levné kvůli situaci na trhu a jeho propadu. Ale ustoupili jsme z toho, protože jsme oblast stavebnictví úplně neznali. Stavební část jsme prodali managementu, který vedli Pavel Pražák s Petrem Kuchárem, a nechali si některé developerské projekty. Zbytek se rozprodal.

Nezůstalo vám nic? Promineconu patřil dům v Revoluční ulici.

Šlo o třetinu domu, ale zůstala Promineconu. Rekonstrukce na kanceláře byla kvůli památkové ochraně příliš složitá a ekonomicky riziková. Pak už nebylo nic, co by dávalo byznysový smysl pro náš rozvoj.

Dává pro váš rozvoj smysl golf? Patří vám hřiště na Zbraslavi, což je zas trochu mimo hlavní byznys.

Kupovali jsme to zase jako aktivum v problémech, kdy se dva společníci dostali do patu a firmu tím zničili. Na tom hřišti to bylo hrozně vidět. Získali jsme nájemní smlouvy k pozemkům a hřišti od vlastníků, kteří chtěli stabilního partnera. Začali jsme na tom budovat „nové“ Prague City Golf. A jelikož jsou 2/3 golfistů registrovány v Praze, dávala investice ekonomický smysl.

Kolik teď musíte ročně investovat, aby golf fungoval tak, jak chcete?

Nemusíme hřiště provozně dotovat, ale plánované investice v dalších pěti letech dosáhnou ke 100 milionům korun.

Hřiště je v poměrně lukrativní části Prahy. Dá se tam ještě stavět?

Lipence – Zbraslav mají dobrý rozvojový potenciál, i co se volnočasových aktivit týká. Je to kombinace přírody a dostupnosti z centra. Jsou tam vodní plochy, uvažujeme o využití pro rybaření, vodní sporty, zvažujeme plochy pro

běžce, cyklisty, bruslaře. Pro velkou část Pražanů to může být místo, kde aktivně trávit čas.

Máte tam ještě volné pozemky?

Historicky jsme tam koupili poměrně rozsáhlé plochy navazující na golf, které chceme rozvíjet. Část je vhodná pro bytovou výstavbu, další pro služby, sportovní aktivity a navazující vybavenost.

Jsou tam ještě možnosti nakupovat, kdybyste chtěli developerské projekty kolem Lipeneckého parku, respektive Lipeneckého statku dále rozšiřovat?

Do pozemků v lokalitě jsme investovali nižší stovky milionů korun, zatím další koupě neřešíme a věnujeme se variantám rozvoje. Chceme, aby tam lidi nejezdili jen přespat a na víkendy, ale aby vzniklo místo, kde chtějí žít a trávit svůj volný čas.

Kdy projekt odstartujete a kdy bude hotovo?

Lipenecký park, který jsme koupili od britských investorů, už má stavební povolení. Celkově lze projekt pojmout na pět let. Nespěcháme. Projekt tam prostě musí zapadnout, souznít s tím, co už tam je.

Chcete se dál držet jen rezidencí, anebo jsou v plánu třeba i kanceláře, hotely a podobně, když už máte golf?

Nikdy neříkej nikdy. Ale v DNA Natlandu je dělat věci, kterým rozumíme. Naše kompetence je v rezidenčním developmentu. Teď ale máme v procesu jeden projekt, kde funguje rezidence i obchodní část i kanceláře.

Kde to je?

V Praze a dalších dvou velkých městech, víc neprozradím. Jeden z nich je dost velký projekt na zelené louce, dokonce největší, co jsme kdy zvažovali. Pokud bychom ale developovali i obchodní a kancelářskou část, pravděpodobně bychom spolupracovali s nějakým partnerem, který se na tento segment trhu specializuje. Yieldové výnosy pro nás nejsou v principu cílem, ani nekorelují s naším byznys modelem.

Bavíme se tu o dvou hlavních nohách vašeho byznysu: developmentu a distressových aktivech, respektive private equity. Jakou váhu která má?

Development roste a dál poroste. Jsme někde na 40 procentech celkového objemu investic, ale postupně se ty váhy vyrovnají. U distressu jde o příležitosti. Nemám to nakresleno jako nohu byznysu, tím je klasické private equity. Ale řešení distress je jejich součástí, které extrémně věřím, protože je to něco, co umíme. A v private equity jde hodně o investice do technologických firem sloučených pod značku MindForge Group.

Jak dlouho v těchto tech-projektech zůstáváte?

Vstupujeme tam relativně brzy, ale nejsou to už start-upy. Asi před dvěma lety jsme si uvědomili, že význam tech-investic roste, takže bylo potřeba vytvořit strukturu a zastřešit ji značkou. Všechny firmy jsou zaměřené na práci s daty v různých oblastech: kybernetická bezpečnost, zobrazování klientských dat, interpretace dat v mapách, internetový marketing, cílení reklamy, specifické projekty pro zemědělství, IoT, družicová data. Je to homogenní skupina 170 analytiků, vývojářů, programátorů a datových vědců, kteří dovedou významně sdílet velké synergie mezi sebou a projekty v různé vývojové fázi.

Když je to homogenní skupina, znamená to, že teď z toho nic neprodáte, aby jeden z článků nevypadl?

Sice jsou tam významné synergie, ale projekty jsou samostatné. Mají vlastní týmy i strategii. Vůbec nevyklučujeme prodej, aniž částečný, všechny firmy na něj připravujeme. Je to nutné, aby mohly uskutečnit své globální ambice. Všechny projekty testujeme v Česku, kde získávají první klientské zkušenosti, ale jsou určeny na globální trhy.

Dáte mi příklad, co se chystá na zahraniční trh?

Například Clever Analytics, který zobrazuje a vizualizuje klientská data v mapách a využívá toho třeba Česká spořitelna a drogerie Teta pro optimalizaci pobočkové sítě, Rohlík a Damejdllo.cz pro optimalizaci logistických

tras. S ním pravděpodobně ještě letos půjdeme na britský trh. Už teď tam probíhají pilotní projekty. Novou verzi pro český a slovenský trh spustil Sodat, který se zabývá kyberbezpečností, ale nejbližší expanze je naplánovaná pro německy hovořící země. Projekty Clever Farm, které se dotýkají farmaření, se zaměřují na evropské země se silným zemědělstvím, ale máme za sebou i dva pilotní projekty podporované z EU na africkém kontinentu.

A už jste nějaký projekt prodali?

Investoři přicházejí stále, neustále nás oslovují, že mají zájem do něčeho vstoupit. Ale nejde jen o peníze. Je důležité, co danému projektu investor dovede nabídnout: zda distribuci, trh, synergie, posun na produktové bázi. Jsou to dlouhé námluvy. V každém případě myslím, že v následujícím roce od teď nás čeká určitě jeden částečný exit, do dvou let dva. Pravděpodobně půjde vždy o partnerství, abychom eskalovali trajektorii do zahraničí.

Takže spíš nějaké fondy, strategický investor?

V principu se vždy snažíme o strategického hráče, protože chceme, aby nám pomohl s expanzí. Firmy mají svoje tržby, celá skupina MindForge zhruba 200 milionů korun, což není málo. Řada projektů je samofinancovatelných, byť samozřejmě expanze na trhy jako Británie nebo USA je drahá a složitá.

Jsou-li samofinancovatelné, už je nedotujete?

Investujeme do jejich rozvoje. Provozně je sice většina projektů už soběstačná, ale jsme připraveni investovat stále desítky milionů korun.

Máte představu optimálního zhodnocení investic, které do projektů dáváte, když tedy pustíte nějakého strategického investora alespoň do části?

Na to neumím seriózně odpovědět. Nabídek bylo snad dvacet, ale nešlo o investory, kteří by mohli pomoci s dobýváním cizích trhů. Byť jsme investiční skupina, nečekáme jen na násobek původní investice. Čekáme na

Dřív jsem se bál, že když pořád neinvestuji, dělám něco špatně. To už neplatí. Teď když mi to nebude dávat velký smysl, dělat to nebudu.

fázi dva: chceme s produkty ven, chceme se usadit na podstatně větších trzích. Až v tomto kole můžeme čistě posuzovat ekonomickou výhodnost. Ale ne teď.

Chybí vám v té komplexní skupině něco, co zvažujete koupit?

Nepotřebujeme nakupovat, máme dobře zainvestováno. Díváme se spíš na doplňky k některým částem. Třeba na malé firmy, které ale mají dobrou distribuci, což nám může pomoci něco zrychlit, protože čas jsou peníze.

Když se objeví příležitost – ať už na doplňky, anebo vhodné pozemky – kolik volných peněz na investice máte?

Letošek je paradoxní v tom, že jsme nedávno pár věcí prodali, prodáváme také v developmentu. Začala se nám slušně hromadit hotovost. Dřív jsem se bál, že když pořád neinvestuji, dělám něco špatně. To už neplatí. Teď když mi to nebude dávat velký smysl, dělat to nebudu. Takže hromadíme hotovost, a když je příležitost, refinancujeme bankovní závazky a čekáme.

Takže se trochu nudíte?

Roky 2017 a 2018 bereme jako léta vnitřní změny ve skupině. Po době, kdy organicky rosteme od malých do středně velkých projektů, se teď v řadě případů se díváme na projekty podstatně větší, což přináší řadu změn. Nejen v týmu, ale i ve způsobu řízení. Poprvé začínáme připravovat varianty vlastní emise dluhopisů, podílových listů, abychom mohli „přivolat“ a zafinancovat opravdu velké projekty, které máme připravené. Už nemůžeme fungovat na sekvenčním modelu, kdy něco prodáme, získáme hotovost, najdeme příležitost a podobně.

To se týká hlavně nákupu firem, ať už jsou distress?

Ne nutně. V developmentu vidíme na potenciální akvizice v řádech vysokých stovek milionů korun. Máme dobrou spolupráci s bankami, jsme schopni kombinovat seniorní i juniorní složky financování na některých projektech, ale chceme do těchto investic více zapojovat i další nástroje peněžního trhu. Dosud pro nás bylo jednodušší pracovat s vlastním kapitálem.

Zvažujete nějaké projektové dluhopisy na jednotlivé developerské projekty, nebo obecně korporátní dluhopisy?

Na malý trh pražské burzy jsme uvedli nemovitostní fond, kde máme Čakovický park a máme povolenou kotaci. Rozprodali jsme prvních pár desítek milionů korun, prioritní podílové investiční akcie s nějakým limitovaným výnosem, ale zafungovalo to velmi dobře a z trhu chodí poptávka, takže je to varianta. Preferujeme dluhopisové programy či emise speciálních tříd akcií zejména na developerskou část či jednotlivé projekty našeho portfolia. Nemovitostní projekty rostou, jsou čitelné, jasné, jsou tam vidět naše dosavadní výsledky, je to v kombinaci se seniorním financováním bank, takže tam budeme začínat.

Pro technologickou větev nic extra nechystáte?

Možná časem uděláme nějaký nástroj, jenž by umožňoval nějak participovat hráčům na trhu. Ale záleží na tom, jak věci budou přicházet. Momentálně má otevřené druhé investiční kolo Clever Analytics s cílovou částkou 750 tisíc dolarů.

Pro investory chystáte spíše další fond, anebo se dá využít ten existující?

Určitě se dá využít stávající, nejen pro nemovitosti – je připraven a má splněné technické předpoklady. Ale nejsem zastáncem toho, když si někdo postaví fond, kde má oblíbené věci a pak druhý, kde má ostatní. S tím se neumím úplně sžít. Chci, aby to bylo jasné, na jedné hromádce konkrétní aktivum, na kterém vyděláme nebo proděláme společně.

Řešili jsme prodeje, v procesu máte prodej bratislavského paroplynu. Je něco dalšího v běhu?

Neukončené transakce nekomentujeme, ale opravdu nyní máme rozprodáno. Jsme spíš ve fázi investic, investiční cyklus je tři až pět let, u distressu často do tří let. Aktiva rozprodáváte, nebo nějaké části exitujete, ale není to zdaleka tak rychlé, že bychom museli z něčeho utíkat.

Neutíkáte ani z prodělečných aktiv? Co jste kdy musel odepsat?

Byl jsem „úspěšný“ investor v gastrobyznysu, na tom jsem prodělal asi milion euro, než jsem přišel na to, že to neumím a dělat to nebudu. Něco jsme měli v segmentu hotelnictví nebo jsme konsolidovali investice do hudebních festivalů. Myšlenka nebyla úplně špatná, ale neměli jsme dobré personální vybavení, tak jsme to radši ukončili. Celkově se nám ale daří ztráty limitovat na nějaký zaokrouhlovací rozdíl k nule. Ale na něčem můžete pracovat tři roky, věnujete tomu velkou část kapacit a na konci z toho vyjdete kolem nuly. Takže co? Prodělali jste na tom, nebo ne? Nejspíš to není úplně úspěšná investice, ale to se prostě děje.

Jak jste na tom z hlediska finančních výsledků celkově?

Máme zhruba tři miliardy aktiv ve správě, vlastní kapitál nad 1,35 miliard korun. Loňský rok bude stabilně odpovídat zhruba desetiprocentnímu růstu. Tedy EBITDA očekáváme někde mezi 100 miliony a 150 miliony korun.

Proč předcházející rok aktiva i zisk klesly?

Předpokládali jsme, že přijde korekce na trhu, zohledňovali jsme to v oceňování majetkových účastí a drželi se víc při zdi. U investiční skupiny jde vždy o kombinaci ocenění aktiv

a tvorbu rezerv. Snažíme se být kritičtí i v tom, co vytváříme na opravných položkách, rezervách a v ocenění. Chceme mít relevantní čísla, nechceme žádné velké výkyvy. Ke korekcím nakonec nedošlo, takže jsme byli příliš přísní.

Říkáte, že už jste čekali korekce na trhu loni. Jaká opatření kvůli přehřívání ekonomiky krom zmíněných ještě děláte v realitách i v rámci ostatních svých aktivit?

Korekci na trhu předvídám už třetí rok, takže očividně nejsem dobrý věštec. Inflaci vidím hlavně v segmentu korporátních investic a v oblasti technologických a start-upových firem. Tam mi to přijde nebezpečné. Je to vidět ve valuacích, jsou velmi často utržené od reality. I to je důvod, proč jsme minimálně nakupovali. Spekulovat na to, že přijde někdo, kdo to koupí ještě za víc, není úplně investiční strategie, kterou bych chtěl. Trh je hnán tím, že každý všude čte, že peněz je spousta a banky budou schopny financovat řadu projektů. Pocit snadno dostupného kapitálu způsobuje, že investoři nabízejí víc, než odpovídá ekonomickému fundamentu.

V realitách nebezpečí není?

Z globálního pohledu se o nemovitostní trh nebojím. Na trhu je prostor pro růst, ale záleží kde a na kvalitě projektu. I při poslední krizi byl problém u projektů, které v principu neměly nárok přežít. Desítky kilometrů za Prahou si „developer“ namodeloval metr čtvereční bytové plochy za 80 tisíc, ale dopravní dostupnost, služby ani vybavenost nebyly na adekvátní úrovni. Takové projekty dostanou pohlívek jako první, tehdy i teď. My se na satelitní projekty nezaměřovali, držíme se v širší Praze, a proto nenakupujeme zdaleka tolik, ale racionálně. Dám vám příklad: dávali jsme z našeho pohledu fakt dobrou cenovou nabídku na projekt v širším centru, ale přišel jiný investor a přihodil o 150 milionů víc než my. To ve stomilionové transakci vypovídá mimo jiné o tom, jaké nároky mají investoři na zhodnocení vlastního kapitálu. My se nechceme nechat strhnout, musí nám to dávat ekonomický smysl. Prostě aby to bylo funkční ve špičce, ale i v situaci nějaké lehké korekce na trhu.





DEVELOPMENT



Cílem je pomoc lokalitám se skvělými možnostmi rozvoje

Development dávno není pouze jednou z doplňkových aktivit investiční skupiny Natland, naopak je jedním z jejích pilířů. Spolu s partnery Natland Real Estate za více než deset let zrealizoval projekty za sumu přesahující tři miliardy korun.

NATLAND RE V ČÍSLECH

108

předaných bytů

80

nových bytů zkolaudováno

73

bytů prodaných

43

nových bytů připraveno pro prodej

19

rodinných domů připraveno pro prodej

NATLAND RE V UDÁLOSTECH

doprodal projekt
Čakovický park

dokončil přípravu dvou
menších bytových
projektů v Praze

zúčastnil
se veletrhu
For Habitat

byl pozván k účasti
na prestižní výstavě
Architecture Week

sponzoroval oslavy školy
v lokalitě, kde chystá výstavbu
a zlepšení celého okolí

sponzoroval
handicapovaného
sportovce

významně pokročil v přípravě
velkého polyfunkčního
projektu v centru Prahy



JANA SEČKÁŘOVÁ

Partnerka společnosti Natland, věnuje se řízení developerských projektů a společností spojených s nemovitostmi

„Více než čísla mě odjakživa zajímá, co se skrývá za nimi, co firmy vytvářejí.

Vím proto, že jsem udělala dobře, když jsem kdysi kývla na nabídku z developmentu. Tam nejlépe cítím, jak čísla, tolik podstatná u zrodu každého projektu, přestávají být v rámci jeho budování záhy jedinou mantrou. Potřebuji vědět a sledovat, jak naše projekty mění krajinu, ve které rostou, k lepšímu.“

„Mám rád nemovitosti. Jsou krásné, jsou hmatatelné a jejich množství je konečné. Nedají se vyrábět, ale pouze zhodnocovat a z dlouhodobého investičního pohledu jsou nejstabilnější.“



KAREL TÝC

Výkonný partner společnosti Natland, zodpovídá za investice do nemovitostí, řídí a vede strategii portfolia projektů v real estate a developmentu

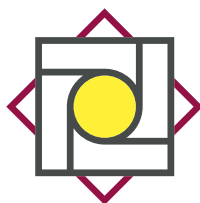
Tečku za mimořádným projektem udělá Sedmikráska

Jako symbol přírody a zdravého životního stylu byla vždy brána oblast Čakovic. Pro mnohé je to ideální místo k bydlení a právě tady Natland RE dokončil přípravné fáze nového projektu Sedmikráska.

Zahrady a parky mají být plné rostlin. Komplex Čakovického parku, jehož budovy nesou názvy květin jako Azalka, Slunečnice či Tulipán, doplní další kráska. Sedmikráska. Uprostřed zeleně a přitom na dosah veškerého pohodlí a infrastruktury hlavního města vyroste 24 nových bytů ve velikostech od 2+kk až 4+kk. Jde o výborně řešené byty ve vyhledávané a atraktivní lokalitě a projekt Sedmikráska –

krásné bydlení sedm dní v týdnu – je tečkou za úspěšným projektem Čakovického parku. Přípravné fáze nového projektu Natland RE byly dokončeny v druhém pololetí roku 2018.

Začátek prodeje bytů je plánován na přelom prvního a druhého čtvrtletí roku 2019, samotná výstavba začne v létě 2019.



Unikátní rezidence v Bubenci získala prestižní ocenění



V konkurenci mnoha pražských developerských počínů získal Natland RE s projektem Bubeneč Gardens v již osmém ročníku přehlídky Realitní projekt roku Cenu Architektů 2018.

Uprostřed prestižní a vyhledávané lokality v Praze 6 se nachází ojedinělý rezidenční projekt s názvem Bubeneč Gardens. Exteriér stavby i samotné řešení bytů vyniká unikátní architekturou pro nejnáročnější klienty. Ve zcela atypické luxusní vile vzniknou byty velkoryse navržené jako otevřené plochy se zimními zahradami, lodžii či samostatně zatravněnými terasami a překrásnými výhledy.

Dům si i přes použití moderních technologií zachovává

tradiční hodnoty bydlení spolu s udržitelným rozvojem a vysokým komfortem. Výjimečnost domu potvrzuje i fakt, že v něm nejsou dva shodné byty, každý je originál a solitér. Navrženy jsou jako otevřené obytné plochy s velkými ložnicemi se šatnami a koupelnami, jako bonus zpříjemňující život jsou designovány možnosti sauny, herny či whirlpoolu na terase.

Stavební práce na projektu již byly zahájeny.



Bydlení golfu na dosah

V květnu začala výstavba moderního rodinného projektu Lipenecký park. Oáza klidného a zdravého života nedaleko řeky Berounky i golfového rezortu má být pro své nové obyvatele připravena na jaře roku 2020.

V sousedství pražských částí Zbraslav, Radotín a obce Černošice vyroste celkem 43 bytových jednotek a 19 rodinných domů. Investice se pohybuje okolo 350 milionů korun. V blízkosti domů vznikne nový přírodní park respektující krajinný ráz oblasti. „Navázali jsme spolupráci s panem Ondřejem Fousem, který se v poslední době mimo jiné podílel na zahradnických úpravách okolí rekonstruovaného Národního muzea v Praze. Jeho jméno je pro nás i obyvatele Lipenců zárukou nejvyšší kvality,“ uvedla partnerka Natlandu zodpovědná za developerské projekty Jana Sečkářová. Přední zahradní architekt Ondřej

Fous například rozdělil prostor do několika relaxačních zón spojených křivolakými cestičkami a dřevěnými lávkami přes potok. Harmonicky rozložené objekty nízké, střední i vysoké zeleně vytvářejí perfektní přírodní kulisu, z níž vystupují vodní tělesa v podobě jezírka s molem a biotopového koupaliště.

V rámci projektu dojde k revitalizaci území o rozloze šesti hektarů, součástí záměru je také hřiště pro plážový volejbal, tenisové kurty či badminton, dráha pro BMX i inline bruslaře. Klidná, až vesnická atmosféra projektu uprostřed přírody představuje protipól každodenního stresu velkoměsta. To je přitom vzdálené pouhých pětadvacet minut.



Miliony na rozvoj

Financování akvizic a příprava rezidenčních developerských projektů jsou hlavní důvody vydání první tranše dluhopisů skupiny Natland ve výši sto milionů korun s úrokovou sazbou šest procent ročně.

V druhé polovině roku 2018 umožnil Natland investorům zhodnotit prostředky na základě přímých či nepřímých investice do nemovitostí. A to prostřednictvím fondu První rezidenční investiční fond s proměnným základním

kapitálem, jehož investiční akcie se obchodují na Burze cenných papírů Praha. Dále Natland Group, SE vydal první tranši dluhopisů v objemu 100 milionů korun se splatností pět let a úrokovou sazbou šest procent ročně.

Realizované projekty Natland Real Estate

2008

BYTOVÝ DŮM KOPRETINA

Rezidenční nemovitost o ploše 2 634 m², výše investice 81 milionů Kč, kumulovaná návratnost investice 106 milionů Kč



BYTOVÝ DŮM ČTYŘLÍSTEK

Rezidenční nemovitost o ploše 2 666 m², výše investice 107 milionů Kč, kumulovaná návratnost investice 124 milionů Kč



2012–2015

ČAKOVICKÝ PARK I

Rezidenční nemovitost o ploše 26 156 m², výše investice 564 milionů Kč, kumulovaná návratnost investice 755 milionů Kč



2016–2018

ČAKOVICKÝ PARK II

Rezidenční nemovitost o ploše 31 187 m², výše investice 624 milionů Kč, kumulovaná návratnost investice 902 milionů Kč



A black and white photograph showing a person's legs in a trench. The person is wearing light-colored trousers and a dark shoe with a white sole. The trench walls are made of rough, textured earth. At the top of the trench, there are some plants and leaves. An orange diagonal line runs from the top left towards the center. The word 'LIDÉ' is written in white, uppercase letters in the upper left quadrant.

LIDÉ



Fungující tým pomáhá na svět jedinečným nápadům

Ambice měnit něco k lepšímu se v Natlandu netýká jen prostředí, v němž společnost působí, ale také lidí, kteří pro firmu pracují. Natland neustále posiluje o nové kolegy, kteří podporují směřování společnosti a sledují stejný cíl. „Umím ocenit píli a nadšení pro věc. Jen se skvělým týmem můžeme na svět pomoci jedinečným projektům,“ říká zakladatel Natlandu Tomáš Raška. V druhém pololetí roku 2018 tak přibyly do rodiny Natland další posily.



KAREL PAVLÍČEK

V druhém pololetí roku 2018 byl potvrzen do pozice CEO společnosti Colpiero ze skupiny MindForge Group. Do skupiny přišel po letech ředitelské praxe v různých firmách, má zkušenosti z operativního, projektového i krizového řízení. Například v letech 2006 až 2013 pracoval jako generální ředitel společnosti Internet Billboard, předního výrobce a poskytovatele softwarových aplikací pro správu a řízení internetového reklamního prostoru.

JOHNSON DARKWAH

Koncem roku 2018 přijal pozici CEO ve společnosti Gaus Algorithmic spadající pod MindForge Group. Do firmy, která se specializuje na řešení pomocí umělé inteligence a strojového učení pro bankovníctví či telekomunikace, přišel nejdříve jako expert na konkrétní projekt. Studoval v Brně, několik let s rodinou žil v Londýně. „Otevřený svět je vývoj pro všechny v tech sektoru, neboť tam naše řešení opravdu neznají žádné hranice a soutěžíme na celosvětovém trhu. A v této soutěži chceme vítězit i nadále,“ říká Darkwah.





PETR BARTOŇ

V listopadu se stal hlavním ekonomem investiční skupiny. Zkušenosti přináší nejen z aplikovaného výzkumu českého hospodářství, ale i ze zahraničních prestižních univerzit.

Vystudoval ekonomii na

Cambridgi a v Chicagu, kde zároveň asistoval s výukou Law and Economics. Odborným asistentem je také na vysoké škole Cevro.

V ekonomicko-právním výzkumu se zabývá především otázkami regulací a jejich nastavení nejen v tradičních hospodářských sektorech, ale i v chování jednotlivců.

„V kurzu nazvaném Regulace neřesti se snažím studentům ukázat, že i sex, drogy a rokenrol je důležité analyzovat vědeckými očima a podle výsledků nastavovat pravidla,“ říká.

V Natlandu asistuje s ekonomickou analýzou investičních projektů skupiny, aby nebyly jen změtí abstraktních čísel, ale využily skutečného vkladu know-how společnosti.

Ve své práci se snaží pokračovat – s velkým odstupem a respektem – ve šlépějích svého ekonomického guru, nositele Nobelovy ceny z roku 1992, profesora Garyho Beckera. Na všechny aspekty světa kolem se tak snaží dívat ekonomickými očima. Nejvíce jej naplňují tyto oblasti hospodářství: sdílená ekonomika, regulace nejen výroby, ale i spotřeby a chování, fiskální politika a vládní rozpočet, včetně daňových rážů, budoucnost eura, hospodářský růst a demografické změny, budoucnost práce či ekonomie ekologie, investiční pobídky a v neposlední řadě brexit a jeho hospodářské dopady.

MARTIN JANSA

Stal se novým technickým ředitelem ve společnosti Sodat ze skupiny MindForge. Přichází po patnáctileté zkušenosti ve společnosti AVG

Technologies, kde například řídil inženýrská oddělení zabývající se bezpečností či zákaznickými systémy. „Do AVG, tehdy ještě Grisoftu, jsem nastoupil v době, kdy byl tým zhruba stejně velký jako je Sodat dnes. S firmou jsem prožil růst až v úspěšnou mezinárodní společnost,“ říká. V Sodat bude mít zodpovědnost

za řízení celého vývojového týmu, včetně koordinace spolupráce s Gauss Algorithmics v oblasti security machine learningu. Věnovat se bude také technické podpoře i rozšiřování stávajícího počtu vývojářů a data security analytiků. „Moje mise bude zaměřena především na podporu týmu s využitím zkušeností z vývoje bezpečnostních řešení,“ popisuje.

Jako externí mentor působil také v programu zaměřeném na zabezpečení internetu a bezpečnost informačních a komunikačních technologií v rámci JIC StarCube.

Zrealizoval tam desítku projektů v programech JIC Master a Platinn. „Kromě toho od roku 2016 podporuji v roli konzultanta a kouče nejen softwarové společnosti v regionu. Pomáhám jim s interní efektivitou organizace i s hledáním té správné hodnoty pro jejich zákazníky,“ dodává.



V Česku je třeba znovu spojit právo a ekonomii

V anglosaském světě se obor ekonomie rodil na katedrách politické filozofie, v českých zemích později a na fakultě právnické. Česká ekonomie se od té doby od práva osamostatnila a přitom jí ujel vlak moderního oboru Law and Economics. Petr Bartoň, nový ekonom Natlandu, má s jeho výukou zkušenosti. Hovořil o nich v magazínu epravo.cz.



Jaký je vztah mezi ekonomikou a právem v současném českém vysokém školství?

Poměrně přátelský. Není snad školy, která by nabízela ekonomický titul bez povinnosti absolvovat kurzy práva, a každý český právník reálně absolvoval aspoň jeden kurz ekonomie. Leč zdání trochu klame. Pouze v lepším případě to poskytne povědomí o tom, co ekonomie zkoumá: jak lidé, tedy právnícky klienti, uspokojují své nekonečné touhy na planetě s konečnými zdroji. Ve standardním případě získá právník spíše jen pojetí o tom, jak nabídka a poptávka určují ceny na trhu. Nu a v horším případě pak taková ekonomie utvrdí ve studentovi středoškolskou představu, že ekonomie je vlastně takové glorifikované účetnictví.

A co naopak? Získají studenti ekonomie pravdivý obrázek o tom, co je právo?

V tomto směru je to možná ještě horší. V lepším případě má kurzy dva, v jednom si zopakuje středoškolskou látku o Ústavě – kdo koho volí a kdo koho jmenuje, na jedničku ze zápočtu pak i v jaké lhůtě. A v druhém se dozví, kolik potřebuje na založení a.s. a kolik na s.r.o.

Zbývá tedy jen samostudium?

Úbpec ne. Žijeme ve vysokoškolském systému, kde je již dlouhou dobu celkem běžné, že studenti studují dvě či více univerzit najednou. Svádí k tomu i absurdně nastavená pravidla financování, která počítají jen vystudované měsíce, ne školy. A zrovna studenti práv se často zapisují i na studium ekonomie.

To na Západě není?

Ne, a navíc třeba v Americe můžete jít na práva až v magisterském studiu, až vystudujete nějakého jiného bakaláře. Svě výhody to má. Vedle práva máte i něco jiného, čemu skutečně rozumíte a čehož můžete být dobrým právníkem. I fyzik či matematik dnes potřebují dobrého právníka. Ale v Praze, Brně a Ústí již kurzy L&E vznikají.

A obor Law and Economics (L&E) to na Západě tedy kombinuje? Místo aby student studoval jednu ekonomii a jedno právo na dvou školách, studuje půl ekonomie a půl práva – zato s větším nasazením?

S větším nasazením určitě, ale jinak vůbec nejde o nějaký dvojobor. Když například Oxford, a dnes i pražské Cevro, nabízejí „Philosophy, Politics and Economics“, dělají to proto, že chtějí pohled sjednotit. Tedy dívat se na ekonomii filosofickými očima, anebo zase na právo očima ekonomickými. I proto se L&E překládá jako „Ekonomická analýza práva“, není to prostě půl napůl.

Můžete uvést nějaký příklad takového pohledu?

Nejlépe to lze ilustrovat na otázce odpovědnosti za škodu. Ekonomu tak moc nezajímá, jak spravedlivě odškodnit poškozeného poté, co škoda vznikla. Chce zjistit, jak vůbec nastavit ona pravidla „kdo komu platí když“, aby do budoucna lidé měli dobré motivace; aby třeba za prevenci škody měl odpovědnost ten subjekt právního vztahu, který ji zvládne nejefektivněji, s použitím nejméně vzácných zdrojů planety.

Nevede to k právní nejistotě?

Vůbec ne. Občas panuje pocit, že když chce moderní L&E něco přenastavovat, podrývá tím takové fundamenty, jako je samotný institut vlastnického práva. Případy jasného vlastnictví však L&E zpravidla neřeší – stejně jako případy jasné odpovědnosti za škodu. Ale proč se neinspirovat při nejasných případech, kdy je třeba nějak rozhodnout? Lze to dobře ilustrovat na něčem, co se učí každý bakalář ekonomie: Coasův teorém. Ten říká, že když je vlastnické právo na něco nejisté nebo neurčené, a vy je máte někomu přidělit, bude lepší ho přidělit tomu, kdo by bez vlastnického práva měl vyšší náklady vyjednávání. Pak dospějete do konečného stavu levněji.

Dobrá, i kdyby se tak vlastnické právo pro konkrétní případ jednou ustanovilo, proč se tím dále zabývat?

Ale co když se třeba kvůli technologickému pokroku v čase mění relativní náklady zúčastněných stran na prevenci

škody? Příklad z Anglie: malé množství alkoholu v krvi tam řidič mít může. Způsobí-li ale za volantem škodu na cestě z pubu, může mít spoluodpovědnost i hospodský, že jej nechal se zpít. V době drahých testerů na alkohol toto pravidlo snad mohlo dávat smysl. Ale v době, kdy si dýchátko koupí každý gentleman za jednu libru šterlinků?

Takže L&E by pořád jen měnilo a optimalizovalo, a to s rukou na pulsu doby?

Ne nutně, to už záleží na použití. Stabilní právní systém beze změn má také svou hodnotu, a zrovna v Česku zažíváme slovy Josefa Baxy neutuchající legislativní smršť i bez L&E. Jen tím ilustruji jiný objekt zájmu. L&E zajímá, jaké systémové nastavení motivací zmenší celkovou frekvenci škod tím, že na jejich prevenci bude zainteresován ten nevhodnější. Použití L&E tak šetří zdroje planety dvakrát – škod bude méně, a bude jim bráněno tím nejlevnějším způsobem.

To ale nevypadá jako příbuzné téma pro ekonomu investiční skupiny, ta přeci nemůže ovlivňovat nastavení zákonů...

Vidíte, a přesto je to stejný princip, jaký ve skupině používáme dnes a denně. Když pracujete s private equity, snažíte se identifikovat procesy, které brání firmě v dalším rozvoji. Být externím poradcem, vyrobíme powerpointovou prezentaci, jak to mají dělat lépe, a jdeme dál. Jako private equity investor jsme připraveni ušpinit si vlastní ruce a změnit procesy přímo. To je přeci přesný ekvivalent onoho snižování míry škod pomocí L&E – snižujeme nebezpečí bankrotu. A pokud jde o ten druhý efekt L&E – snižování bankrotu nejefektivnější cestou, skrze motivace – tam je paralela ještě přímější. Měnit ve firmě vše příkazem z centra lze, nicméně nastavení správných motivací pro pracovníky i management je mnohem trvanlivější řešení.

(kráceno)

Je běžné, že studenti studují dvě či více univerzit najednou. Svádí k tomu absurdně nastavená pravidla financování.

Za úspěchem firmy stojí sehraní hráči

Mají vášeň pro to, co dělají. Jejich filozofií je nechávat věci v lepším stavu, než je převzou. I to je odlišuje od konkurence a přináší úspěch. Seznamte se s lidmi, kteří tvoří páteř a hybnou sílu skupiny Natland.



Tomáš Raška, Managing Partner



David Manych, Partner



Karel Týc, Managing Partner



Jana Sečkářová, Partner

Jan Džbánek,
Chief Investment Analyst



Petr Kubový,
Investment
Manager



Lukáš
Sobotka,
Head of Legal



Simona Káčerková,
Head of Controlling



Ondřej Bala,
Investment
Analyst



Katerina
Dorubec,
Senior Credit
Analyst



Petr Bartoň,
Chief Economist



Jana Chrenková,
Operations & HR Manager



Jan Krejčí,
Project
Manager





Jana Sečkářová opět mezi nejvlivnějšími

Partnerka skupiny Natland zopakovala v roce 2018 umístění v žebříčku magazínu Forbes, který sestavuje pořadí nejvlivnějších žen v českém byznysu. Získala 46. pozici.

Přes deset let se Jana Sečkářová věnuje developmentu. Projekty, které má na starosti v Natland Real Estate, představují zhruba polovinu majetku celé skupiny. „A brzy překročí dvě miliardy korun,“ píše Forbes ve zdůvodnění ohodnocení s tím, že v plánu jsou navíc velké komerční projekty v Praze i Brně. Kromě řízení developerských projektů a společností spojených s nemovitostmi se věnuje také vyhledávání nových příležitostí. Na starosti má u jednotlivých projektů také komunikaci s úvěrujícími finančními domy.



38. RENÁTA KELLNEROVÁ
51 LET, KELLNER FAMILY FOUNDATION

Její nadace podporuje nejen soukromou školu Open Gate, ale také i to zlepšování veřejného školství. „Chceme pokračovat v programech nadace, které už běží, a chceme vidět výsledky,“ uvedla ona pro Forbes.

39. MAGDALENA SOUČEK
57 LET, VEDOUcí PARTNERKA, EY

Magdalena Souček má i.F.V. který je co do objemu důležitých zakázek lidem tu na starosti nejen Česko, ale i záhy regiony střední a jihovýchodní Evropy. Je členkou americké obchodní komory.

kteř sdržituje většinu jeho filantropické aktivity. Spolu s ním také předsedá mezinárodnímu výboru pro kulturu v americkém Kennedyho centru.

42. MARIE CHATAROVÁ
55 LET, VELVYSLANKYNĚ, STÁLÁ PŘEDSTAVITELKA ČR PŘI OSN

Její předsednictví Ekonomické a sociální radě OSN oce na úkoru: rovnice skončila, bylo iSdílně hodnoceno jako velmi úspěšné a Marie Chatarová zůstává stále aktivní v reprezentování Česka republiky ve světě.

ložena venku zvedla do Papíru a do větrné energie ve Frsku.

45. PETRA NĚMCOVA
39 LET, ZAKLADATELKA, HAPPY HEARTS FUND

Někdejší úsporná světová točimodelka skrz svou nadaci Happy Hearts Fund rozdělila více než 30 milionů dolarů na výstavbu škol v částech světa ohrožených chudobou a přírodními katastrofami.

46. JANA SEČKÁŘOVÁ
41 LET, PARTNERKA, NATLAND GROUP

Developerké projekty, které má ve skupině na starosti, dnes představují víc než polovinu majetku celého Natlandu a brzy překročí dvě miliardy korun. V plánu jsou navíc velké komerční projekty v Praze i Brně.



PODPORA



Důležitá podpora a rozvoj liberálních myšlenek

Do Prahy na pozvání Liberálního institutu, jehož je Natland generálním partnerem, přijel přednášet stanfordský profesor John B. Taylor, jehož jméno musí znát každý centrální bankéř.



V západních demokraciích jsou ve společenských vědách dva zásadní motory poznání o fungování světa. Univerzity generují základní výzkum, jeho vliv na reálný svět však zkoumají a zároveň udávají takzvané think-tanky, mozkové trusty výzkumníků koncentrující se většinou na specifickou oblast výzkumu. Prvním think-tankem západního stříhu v Česku byl po revoluci Liberální institut, jenž byl od prvních okamžiků ekonomické transformace vůdčí silou prosazování moderních, nekomunistických pohledů na hospodářství a společnost.

Natland byl také v roce 2018 generálním partnerem institutu a zasadil se o to, že do Prahy přijel přednášet stanfordský profesor John B. Taylor. Ten už v roce 1993 přišel s relativně jednoduchým návrhem toho, co by měly centrální banky sledovat při nastavování měnové politiky. Dnes s tímto pravidlem, které lze označit také za pravidlo úrokové míry, pracují téměř všechny centrální banky. A vzhledem k tomu, jak na každém – třeba i jen naznačeném – kroku centrálních bank závisí celý finanční systém, lze profesora Taylora považovat za největšího ovlivňovatele kapitálového trhu.



Princip Taylorova pravidla v kostce

John B. Taylor objevil zákon ne nepodobný tomu, na kterém je postaven i moderní bitcoin. Jeho princip shrnuje nový hlavní ekonom Natlandu Petr Bartoň.

Otázka, co by měla dělat centrální banka, slaví letos třístapadesáté výročí. Roku 1668 byla založena Sveriges Riksbank, dnes považovaná za nejstarší centrální banku na světě. To, co centrální banka skutečně dělá, je obecně známo: od dozoru nad bankami v zemi po řízení emise peněz. Mnohem více je ale odborných názorů na to, co by dělat měla.

Měla by například stanovovat jediné oficiální množství eurocentů, za které je možno prodat jednu českou korunu? A když ji tajně prodáte za jiné množství, měla by vás nechat zavřít? To vše navíc předpokládá, že by centrální banka vůbec měla něco dělat. Podle některých ekonomů bychom ji co nevidět mohli po stoletích zase zrušit, protože jí nebude třeba. Třeba proto, že lidé začnou používat jako platidlo něco, co centrální banka neemituje.

S tím může skončit i ona potřeba dozoru nad bankami. Velká část jejich skutečně nebezpečné schopnosti položit jinak zdravou ekonomiku na lopatky pramení z toho, že spolu s centrální bankou naše současné peníze vytvářejí banky takřka z ničeho. Uložíte-li si dnes v bance korunu, vytvořili jste tím alespoň deset nových korun. Jakkoli to zní zvláštně. Nejde o konspirační teorie, nýbrž o obsah prvních lekcí ekonomie.

Centrální banky se dnes snaží udržet obyčejné banky na uzdě, ale kdo drží na uzdě je? Ona volnost emise ničím nekrytých peněz totiž centrální banky svádí k tomu, aby s námi hrály hru, ve které jsme sice za hloupé, ale má to být pro naše dobro.



Centrální banky se dnes snaží udržet obyčejné banky na uzdě, ale kdo drží na uzdě je?

Bankovky centrální banky jsme dnes ochotni přijímat za vykonanou práci jenom proto, že nám na střední nikdo nevysvětlil inflaci. Pak se však národ podívá na zprávy, kde se říká něco o Zimbabwe. Centrální banka ve snaze upokojit diváka vyhlásí, že proti inflaci zuřivě brojí všemi prostředky. Věřící věřitelé jí uvěří a nebudou chtít od svých dlužníků vysoké úroky jako odškodnění za splacení dluhu znehodnocenou měnou. Pokud lidé věří v nízkou inflaci, bude snadnější jí docílit. Po takovém aktu víry však může být v zájmu centrální banky trochu peněz do ekonomiky napumpovat a roztočit kola ekonomiky, jak rádi politici říkají. Tím však byl věřící i věřitel podveden a peníze se nakonec přece znehodnotí. Odborně se tomu však neříká podvod, nýbrž dynamická nekonzistence monetární politiky.

Když centrální banka pumpuje, je logickým následkem, že někdo v ekonomice čerpá. Politik, byznysmen – žádný rozdíl. Jedinou možností, jak takovým tokům předejít, je zastavit pumpu. Nebo aspoň rozbít ovlaďač otáček. To přesně

udělal bitcoin. Do roku 2140 sice pumpuje nové peníze, ale přesně stanoveným tempem, které nelze měnit. Pak se pumpa zastaví. Tok tak je regulován nikoli komisí v centrální bance, nýbrž matematickým vzorcem. I to stojí za jeho dnešní popularitou. Jenže stejně tak by si mohly ruce svázat centrální banky a stát se tak třeba důvěryhodnější. Několikrát se o to v minulosti i pokoušely. Historicky bylo nejprve třeba obhájit, že režim „pevné, známé pravidlo“ je lepší, než „volnost mandarínů“. Vždyť ta druhá možnost se zdá univerzálnější – mandaríni mohou sledovat známé pravidlo, ale v případě krize je opustit. To však může vést k tomu, že krize budou vznikat. Když máte v ruce kladivo, všechno vypadá jako hřebík. Ani terorista nebude unášet, když vláda neopustí pravidlo, že s teroristy se nevyjednává. Tím jsme zpátky u výše zmíněné dynamické nekonzistence.

S jedním z nejslavnějších pevných pravidel přišel kdysi Milton Friedman. Aby zůstaly ceny stálé, je třeba, aby množství peněz rostlo jen takovým tempem, jakým roste objem zboží,



Z původně neviditelné ruky, která jako by vedla Fed, se pro mnoho bank stala ruka viditelná. I když centrální banka nestanovuje úrokové míry otrocky podle Taylorova zákona, aspoň si jej propočítává a nechává se jím ovlivňovat.

keré má ono množství peněz takzvaně rozkoupit. Centrální banka tak má pouze sledovat růst dlouhodobého hrubého domácího produktu a ve stejné míře upravovat množství peněz v oběhu. Po velkou část poválečných dějin se centrální banky rozhodovaly především právě podle objemu peněz v ekonomice. Podle toho, zda se započítávají jen bankovky nebo třeba peníze na účtech, existují různé definice peněz od M0 až M4. Koncem osmdesátých let však začaly přicházet změny. Americký Fed upustil od cílování M1 v únoru 1987 a o šest let později přestala mít valný zájem i o M2. Podobný trend byl i v jiných zemích.

Když se v listopadu 1992 rozpadalo Československo, které se kdysi zrodilo z Pittsburské dohody, ve vlastním Pittsburghu se právě znovu rodila nová myšlenka. John B. Taylor, profesor Stanfordské univerzity, tam přednášel výsledky své studie o tom, jak vysvětlit chování Fedu v předešlých letech. I když oficiálně bankéři svou politiku žádnému pravidlu nepodřizovali, Taylor vypočítal, že ve skutečnosti se chovali, jako by určovali úrokovou míru podle následujícího pravidla:

Fedem stanovená úroková míra se rovná polovina odchylky růstu HDP od trendu, plus polovina odchylky meziroční inflace od dvou procent, plus průměr meziroční inflace, plus dva.

Taylor to bral jako objevený zákon. Netvrdil, že bankéři skutečně doplňovali do vzorečku a podle toho stanovovali úrokovou míru. Ale ať už ji určovali jakkoli, bylo to, jakoby do vzorečku skutečně doplňovali. Takřka vzápětí se však z čistě popisné pravidelnosti stal jakýsi návod, jak by měli bankéři úrokovou míru stanovovat. A to zejména proto, že jednotlivé členy rovnice dávaly ekonomům smysl. Tedy: pokud je růst HDP vyšší, než dlouhodobý trend, měla by se úroková míra zvýšit, aby se ekonomika nepřehřála. Pokud je inflace vyšší, než dlouhodobá (2%), měla by se úroková míra zvýšit, aby se inflace snížila. Zároveň úroková míra by měla odpovídat

meziroční inflaci, je-li reálná cena peněz nula procent. A protože je však dlouhodobá reálná cena peněz zhruba dvě procenta, měla by ji započítat i Fedem stanovená nominální úroková míra.

Z původně neviditelné ruky, která jako by vedla Fed, se dnes pro velkou spoustu centrálních bank stala ruka viditelná. I když centrální banka nestanovuje úrokové míry otrocky podle Taylorova zákona, alespoň si jej neustále propočítává a nechává se jím ovlivňovat. I když ne docela. Požadavky politiků vždy vytvoří nějaký prostor pro volnost a samotný Taylor dnes tvrdí, že realitní bublina počátků 21. století v USA a následná finanční bouře pramenily z dočasného opuštění disciplíny Taylorova zákona.

Jakkoli je testování, zda politika ČNB sleduje Taylorovo pravidlo, vděčným – nikterak však objevným – tématem absolventských prací na českých univerzitách, historicky se ČNB velmi ráda drží jiného pravidla. Dosáhnout cílené inflace. K tomu ji ostatně vede i zákon, který jí dává za úkol péči o cenovou stabilitu. A v tom je drobný háček. Když se řekne cenová stabilita, většina si asi představí stabilní ceny, tedy nulovou inflaci. Namísto stabilních cen však ČNB pod cenovou stabilitou rozumí stabilní inflaci. Inflace létající mezi jedním a třemi procenty tak může být z pohledu ČNB horší, než když je každý rok desetiprocentní. Naštěstí si zatím ČNB volí za cíl stabilně dvouprocentní a nikoli desetiprocentní inflaci, možná i pod dojmem té dvojky z Taylorova zákona. Je však škoda těch smutných tváří a lidského neštěstí centrálních bankéřů, když v mnoha posledních letech inflaci podstřelovali. Zatímco jinde by je lidé chválili za to, že se jim peníze moc neznehodnocují, oni si sypou sůl do ran, že nesplnili plán dostatečného dvouprocentního znehodnocování. Kdyby měly ceny meziročně dokonce klesat, bylo by to pro centrální bankéře často horší, než konec světa. Uvidíme, zda klesající ceny vyjádřené v bitcoinu jim tento konec světa opravdu přinesou.

Data a informace mají cenu zlata

Proměny české ekonomiky a především jednotlivých firem, konkrétních projektů a aktivit za posledních pětadvacet let, mapují projekty Czech Top 100. Natland je partnerem sdružení i projektů, které rozšiřují informovanost na tuzemském trhu.



Kdo jsou nejvýznamnější české společnosti, jaké jsou nejvíce obdivované a čí tržby jsou nejvyšší? Odpovědi na tyto otázky dává sdružení Czech Top 100 ve svých žebříčcích již čtvrt století. A to i díky dostupnosti všemožných dat, které zpracovává do srozumitelné a jednoduché podoby. Projekty, které rozšiřují informovanost na trhu, Natland podporuje a tudíž podporuje i sdružení Czech Top 100.

Většina ocenění je udělena v prvním pololetí. Podzimní sezoně vévodí vyhlášení žebříčku firemní komunikace, která hodnotí zejména výroční zprávy a firemní časopisy.

Soutěže se přitom může účastnit každá společnost, jež jako prostředek komunikace s investory, klienty, obchodními partnery, zaměstnanci a dalšími cílovými skupinami využívá výroční zprávu či firemní časopis.

Nejvýše byla hodnocena výroční zpráva společnosti ČEZ, nejlepším magazínem pro zaměstnance pak KB Journal Komerční Banky.

Třetím ročníkem také pokračovalo hodnocení značek „Česká značka“ a poprvé bylo uděleno ocenění „Management Excellence Award“ hodnocené ve spolupráci s Elektrotechnickým zkušebním ústavem.



Médium, které stojí za to číst

Vedle komerčních a polostátních médií se na českém trhu dokázala etablovat i ta, jež si zakládají na své nezávislosti. Projekt webu Hlídacípes.org působící pod Ústavem nezávislé žurnalistiky podporuje zakladatel Natlandu Tomáš Raška finančně i fyzicky jako člen správní rady ústavu.

V roce 2018 vydal Ústav nezávislé žurnalistiky, který v Česku funguje již čtyři roky, unikátní publikaci s názvem Mapa české justice. Ta obsahuje přehlednou mapu vazeb v tuzemském soudnictví a právu, žebříčky nejvlivnějších soudců, státních zástupců, advokátů i politiků s vlivem na tuzemský rezort spravedlnosti. Jsou v ní i exkluzivní obsáhlé rozhovory se špičkami české justice: Rychetským, Baxou, Šámallem, Wagnerovou, Sokolem, Vávrou, Latou a Mečlem.

Získat z Mapy ucelený obrázek je důležité zejména pro mladé adepty a adepty oboru. Zakladatel Natlandu Tomáš Raška se proto rozhodl financovat distribuci výtisku Mapy české justice každému imatrikulantovi právního oboru na českých právnických vysokých školách v akademickém roce 2018/2019.

„Milé studentky, milí studenti, první dny vysokoškolského života máte úspěšně za sebou. Podstatné ovšem je, co máte teprve před sebou. Zkoušky, zápočty, ale hlavně obrovské množství informací, které budete chtít vsírbat, a nové lidi, které budete chtít poznat. Základní otázka, s kterou se potýká každý novopecený student, zní: Jak se

v tom všem vyznat? Tomu rozumíme, a proto držíte v ruce malý dárek, který vám pomůže odpovědět alespoň na některé otázky týkající se českého právního prostředí,“ oslovil budoucí právníky, advokáty, notáře či soudce zakladatel Natlandu Tomáš Raška.

„Kniha Mapa české justice stojí na osmi rozhovorech s osobnostmi českého právního systému. Je unikátním náhledem do jeho útrob, kterým jste se jako studenti práv rozhodli věnovat svoji budoucnost. Jak si česká justice stojí? V jaké je kondici? Čemu musí čelit? My v Natlandu si uvědomujeme, že nezávislá justice je podstatou demokracie. Jako česká investiční

společnost potřebujeme fungující právní prostředí při svém podnikání. Podstatné však je, že podpora demokratických institucí je součástí hodnot, které vyznáváme a chceme šířit. Proto jsme se rozhodli podpořit vydání knihy Mapa české justice, jež je jedním z počinů, které se snaží demokratické principy zachovat. Proto podporujeme HlídacíPes.org. Má to smysl. Přejeme hodně štěstí a úspěchů ve vašem studiu.“

HlídacíPes^{org}

Kitan bez frází o jediném bodu



Konec roku 2018 se nesl ve znamení různých výročí, jedno si připsal i Svaz lyžařů České republiky. Nejstarší národní lyžařský svaz na světě oslavil v listopadu 115 let své existence. Natland byl u toho i proto, že je dlouhodobým hlavním partnerem svazu, stejně tak jako podporuje jednoho z nejlepších českých alpských lyžařů, Kryštofa Krýzla, kterému od mala přezdívací Kitan. Jaký je jeho příběh?

Obří slalom v Ga-Pa, poslední závod před olympiádou, dvě brány do cíle. Možná jsem byl unavený, možná mě rozhodila nerovnost na trati, protože jsem jel s vysokým startovním číslem 58 a pista byla rozbitá. Kousla se mi lyže. Obvykle v této disciplíně točím oblouk zhruba na deseti metrech, teď se stejná věc odehrála na půlmetru. Přišla strašná pecka, škrubnutí a katapultovalo mě to do vzduchu. Už v letu jsem cítil lupnutí v kolenu a hned věděl, že to není dobrý.

Stačil zlomek vteřiny, aby mi to bylo jasné. Nejedu na olympiádu do Pchjongčochangu. Mohla být už čtvrtou v kariéře, místo toho mám být půl roku mimo. Bez vrcholu, ke kterému se upíná každý sportovec. Snažím se najít aspoň něco pozitivního, aby mi z toho nehráblo. Možná jsem měl štěstí, přetržený přední křížový vaz a poškozený meniskus mi operovali hned po převozu do nedalekého Innsbrucku, kde je vyhlášená nemocnice.

Když jsem vyrůstal, bylo mým cílem získat jeden bod ve Světovém poháru. Nic víc jsem ke štěstí nepotřeboval.

Povedlo se mi to už před deseti lety, díky pětadvacátému místu z kombinace v Chamonix. Někdy mám pocit, že mě to brzdí. I dnes je totiž elitní třicítka v alpském lyžování neuvěřitelný úspěch. Troufám si tvrdit, že je to složitější než v ostatních zimních sportech. Konkurence je největší, podmínky nejtěžší, náročnost pokaždé extrémní.

Nedivte se, že v Čechách sází tolik lidí na rodinné klany a privátní partnery. Jinak to skoro nejde. Zdejší systém odmala separuje bohaté a talentované. Aby někdo byl dobrý závodník, musí mít nejen základ od rodičů, kteří tomu obětují všechno, ale taky peníze. Jakmile jedna z věcí chybí, je nadané dítě odsouzené k záhubě. Každý rok ve Světovém poháru mě stojí jeden a půl milionu korun. Proti soupeřům je to bída, ale jsem vděčný za jakoukoli pomoc. Američané, Švýcaři, Rakušané, Italové, Francouzi mají velké realizační týmy a nemusí nic řešit. Mně svaz pokryje třetinu rozpočtu, Dukla dvacet procent a půlku si musím sehnat sám. Lyže dostávám od partnera a hodně mi pomáhají mecenáši:

majitel firmy Sporten Tomáš Němec a Tomáš Raška ze společnosti Natland.

Je to, jako když rodina žije od výplaty k výplatě, každý den řeším jiné věci než lyžování. Je to jako mít v hlavě kalkulačku a stává se ze mě takový skrblík. Na vlastní triko si zařizuji letenky, hotely i vybavení. Vypočítávám, jestli si můžu dovolit nadváhu v letadle, jestli si vezmu čtyři nebo tři páry lyží. Pokud to přestřelím, ukecávám celníky, nedávno jsem takhle ušetřil deset tisíc. Zní to hrozně, tím spíš, že se v našem sportu nemá šetřit, ale naopak investovat. Proto aspoň všechny bonusy za závody vrazím do realizačního týmu nebo do vybavení.

Náš sport je hodně o známostech. Pokud je nemáte, jste v háji a projeví se to hlavně v možnostech tréninku. Bohužel kouč loni prodělal mrtvici a z toho pramenily psychické problémy i změny jeho chování. V létě se mnou nemohl absolvovat přípravu, neodtrénovali jsme skoro nic a před sezonou přišla krize. Byl jsem nejlepší závodník v jeho skupině, ale když mě někdo jiný porazil, dával mi to hodně sežrat. Nebavilo ho to, nechtěl nikam jezdit, vyhýbal se mi a došlo to tak daleko, že jsme si vyměňovali dost ostré osobní maily. Nakonec řekl, že už nemá sílu se mi dál věnovat. Já to akceptoval. Bral léky, cítil se bíděně, na prvním místě je jeho zdraví a náš vztah v lidské rovině. Zároveň mě strašně mrzí, že jsme oba přišli o vrchol spolupráce, zůstal jsem bezprizorní, letos se mnou jezdí jen servisman a další

rakouský kamarád Günter, provozovatel areálů na Novém Zélandu, který má skvělé kontakty.

Trochu mě to vysává. Nejhorší jsou situace před závody, kdy musím jít za cizím týmem a vnučovat se, zda se k nim můžu na chvilku přidat. Je to o náhodě, vždy jen čekám, kam mě pustí. Jinak jsem téměř bez šance dostat se na nejlepší sjezdovky v ideálních podmínkách. Lyžaři, kteří vyhrávají, se připravují ve střediscích, kde nasimulují závod. Ve světáku funguje systém uzavřených sjezdovek pro trénování. Stojí to raketu, v průměru čtyřicet tisíc korun na tři hodiny. Tahle věc dělá rozdíly.

Vývoj mi ukazuje, že kariéra je koloběh. V lyžování se stává hrozně lehce, že často začínáte od nuly. Jste na vlně, jde to samo, pak se vám jednou kousne hrana, jdete na držku a všechno se podělá. Když nepatříte mezi hvězdy, musíte se tím protlouct.

Holt si na všechno přicházím pozvolna a trvá mi to déle. Tohle jsem já. Všechno chci nejdřív vyřešit sám a pak, když mi to nejde, začínám plašit a otravovat ostatní. Mám plnou hlavu, často je z toho chaos a třeba na věci zapomínám. Jsou jen dvě možnosti. Buď se z toho podělám, nebo právě vstupuji do fáze, kdy zužitkuju všechno, co jsem se naučil.

(kráceno, celý text na <https://www.bezfrazi.cz/tag/krystof-kryzl/>)
www.krystofkryzl.cz



Výpověď o svobodě slovy Námořníka

Původně to byl námět na studentský film. Nakonec se mimo jiné díky sponzorské pomoci Natlandu z příběhu námořníka Paula Johnsona stane celovečerní dokumentární film.

Co je svoboda, jaká je její hodnota? Která životní rozhodnutí jsou svobodná a která už sobecká? Jak svobodu získáváme a jak ztrácíme?

Otázky, na které se snaží film slovenských tvůrců odpovědět prostřednictvím vyprávění životní pouti osmdesátiletého námořníka, který na souši nedokáže žít a jeho největší životní hodnotou je právě svoboda a nespoutanost.

Společnost Natland finanční podporou umožnila štábu pokrýt část prostředků potřebných na technické zabezpečení natáčení v Karibiku. Natáčení bylo v roce 2018 dokončeno a přichází fáze produkce a postprodukce. Již nyní má snímek zajištěn příslib spolupráce od zahraničních vysílacích stanic a distributorů. Ambasadorem projektu se stal úspěšný slovenský rapper Separ.

Už teď je na kanále youtube první teaser, který sbírá tisíce shlédnutí bez jakékoliv kampaně:

<https://www.youtube.com/watch?v=cHsaVuKqZik>



Správná věc

Pomoc potřebným, příspěvky na společensky prospěšné aktivity. Pro Natland to nikdy nebyla jen slova. Společenská odpovědnost je součástí jeho firemní kultury od počátku fungování. Proto vrací část finančních prostředků společnosti, kde žije, funguje a podniká. Toto jsou další projekty, kterým Natland pomohl:



VÝSLEDKY





Úspěšný rok na Rohanu

Skupina Natland má za sebou velmi povedené období. Konsolidovaný čistý zisk společnosti vystoupal přes 642 milionů korun. Bez zohlednění největší transakce loňského roku, kterou byl prodej skupiny PPC Investments vlastníci a provozující významný energetický zdroj v Bratislavě, došlo k růstu čistého zisku o více než čtvrtinu na 150 milionů korun.

Bylo to aktivních dvanáct měsíců zakončených několika velkými úspěchy. Na začátku roku prodal Natland po šesti letech největšího správce fondů kvalifikovaných investorů, společnost Avant, jehož jediným vlastníkem se stal výkonný ředitel a spolumajitel Pavel Doležal. Společnost Prague City Golf, která patří pod křídla Natlandu už od roku 2013, se zase rozhodla, že rozšíří své služby a odkoupila jednu z nejdéle působících golfových akademií – Slaviček Golf Academy.

V polovině roku pak prodal fond kvalifikovaných investorů Avant Energy ze skupiny Natland společnost PPC Investments. Ta v Bratislavě vlastní a provozuje paroplynovou elektrárnu a výrobu tepla. Kupcem byla slovenská pobočka energetického koncernu Veolia a pro Natland šlo o největší transakci roku. Významně pak ovlivnila i dosažený hospodářský výsledek, a to ve výši 450 milionů korun. Na začátku září zase úvěrová společnost EC Financial Services patřící Natlandu realizovala akvizici společnosti JET Money. Spojení přispěje k dalšímu posílení pozice EC Financial Services na trhu.

Všechny úspěšné aktivity vedly k tomu, že celkově

hodnota majetkových účastí narostla za rok 2018 o 14,4 procenta na současných 1,31 miliardy korun. Tržby majetkových účastí přesáhly 1,28 miliardy a celkově zvýšily své čisté jmění o 204 milionů korun. K úvěrovým pohledávkám má skupina vytvořeny opravné položky na úrovni 3,8 procenta, na ostatní pohledávky vytvořila specifické opravné položky ve výši 153 milionů korun.

Změna se udála i v rámci technologického hubu MindForge. Společnost Clever Maps nejprve prodala projekt Moře půdy firmě CORFIN Capital Partners. Následně pak došlo k prodeji části závodu Roads a jeho projektu SyMAP formou částečného management buy-outu.

V oblasti real estate Natland zahájil výstavbu několika nových rezidenčních projektů. Aktivní byla skupina především v posledním čtvrtletí roku v akvizicích větších balíků korporátních NPL (non-performing loans) v retailu a stavebnictví, a to v objemu dosahujícím zhruba půl miliardy korun. Růst skupiny znamená také vyšší počet zaměstnanců a spolupracovníků. V současnosti zaměstnávají společnosti s majetkovou účastí skupiny více než pět set lidí.

Pohledem Davida Manycha

Konsolidované finanční výsledky skupiny Natland sestavené podle metodiky IFRS shrnuje partner skupiny zodpovědný za finance. Kompletní finanční výkazy jsou společně s přílohou konsolidované účetní závěrky uvedeny v dalších částech výroční zprávy.

V úhrnu skupina Natland vytvořila 756,7 milionů korun výnosů a čistého efektu z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností, což je o 211 procent více, než v roce 2017. Při očištění o výnosy související s jednorázovým prodejem skupiny PPC Investments a.s. dosáhla skupina meziroční růst výnosů na úrovni devíti procent. V souvislosti s tím je vhodné připomenout, že jednotlivé položky výnosů investiční skupiny nemají ze své podstaty každoročně opakovatelný charakter, proto se skladba zdrojů pro krytí nákladů a tvorbu zisku meziročně mění, což je charakteristické pro všechny investiční skupiny s obdobným profilem a rozsahem aktivit.

Dividendové a úrokové výnosy investiční skupiny dosáhly v roce 2018 částky 535,4 milionů korun, což představuje 200procentní zvýšení těchto příjmů oproti roku 2017. Toto ukazuje charakteristický projev investičního cyklu skupiny, kdy ve chvíli završení několikaletého projektu prodejem strategickému investorovi realizujeme významný pozitivní efekt do finančních výsledků skupiny.

Čistý zisk z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností tvořil částku 186,2 milionů korun, což je významný nárůst z hodnoty 49,6 milionů korun dosažené v roce 2017.

Celkové konsolidované náklady investiční skupiny v roce 2018 klesly o 6,1 procenta na 114,1 milionů korun z částky 121,6 milionů korun za rok 2017. Tento pokles byl způsoben

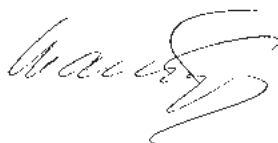
zejména rozpuštěním části vytvořených finančních rezerv v minulých letech. Úrokové náklady ve výši 33,9 milionů korun činily 29,7 procent celkových nákladů a tvorba opravných položek a odpisů pohledávek na úrovni 18 milionů korun znamenala 15,8 procenta celkových nákladů.

Díky posilování zázemí skupiny a rozšiřování týmu vzrostly osobní náklady na 20,6 milionů korun (z úrovně 13,3 milionů korun v roce 2017). K navýšení administrativních a režijních nákladů o 140 procent na částku 50,2 milionů korun došlo zejména v důsledku zahrnutí manažerské společnosti starající se o nemovitostní rezidenční projekty skupiny do konsolidace skupiny.

Daň z příjmů za rok 2018 ve výši 653 tisíc korun (pokles proti 2,5 milionům korun za rok 2017) ovlivnily vyšší provozní náklady a nižší daňové příjmy vstupující do základu daně.

V důsledku všech těchto vlivů dosáhla v roce 2018 investiční skupina Natland znamenitého výsledku na úrovni konsolidovaného zisku po zdanění ve výši 641,9 milionů korun, což znamená nárůst o 439 procent oproti výsledku 119 milionů korun v roce 2017.

Tento výsledek byl ovlivněn výnosy souvisejícími s prodejem skupiny PPC Investments a.s., která výsledkově přinesla zisk ve výši 492 milionů korun. I bez zahrnutí této transakce dokázala skupina Natland zvýšit čistý zisk na 150 milionů korun v roce 2018, tedy o 26 procent ve srovnání s rokem 2017, což je výborný výsledek.



David Manych,
partner zodpovědný za finance

Výsledky v číslech a grafech

Hlavním cílem skupiny Natland je intenzivní růst za současného udržení zdravé výkonnosti. Toho se podařilo dosáhnout i v roce 2018. Skupina pokračuje ve zvyšování hospodářského výsledku i celkové hodnoty aktiv.

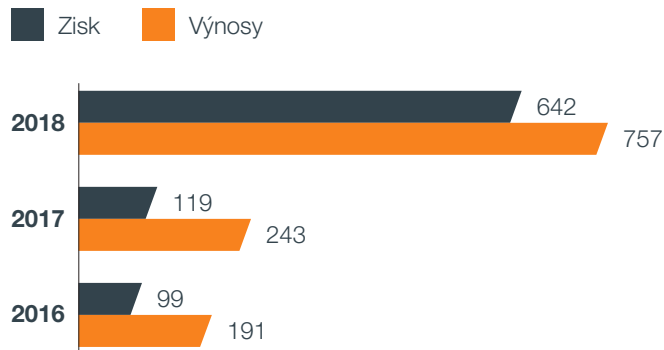
Investiční skupina Natland je díky finančnímu zdraví neustále atraktivnější pro externí investory. S nimi se otevírá další cesta nejen ke zrychlení růstu a zlepšení hospodářských výsledků, ale nese to s sebou také transformaci na kvalitativně vyšší úroveň investiční skupiny, s kterou velcí etablovaní hráči investičního trhu počítají jako s plnohodnotným partnerem, jehož spolupráci se vyplatí aktivně vyhledávat.

Správnost této cesty je potvrzena vyššími stovkami milionů korun v úvěrech, které byla skupina schopna nazdrojovat u renomovaných bankovních ústavů. Zároveň dosažené výsledky umožňují i menším investorům podílet se na úspěchu Natlandu. Pokračovaly prodeje investičních akcií kvalifikovaným investorům i příprava emise veřejných dluhopisů s prospektem. Rostoucí význam skupiny byl potvrzen také přijetím Prioritních investičních akcií Natland rezidenčního investičního fondu s proměnlivým kapitálem, a.s. k obchodování na regulovaném trhu ze strany Burzy cenných papírů, a.s. počátkem roku 2018.

Natland chce pokračovat v nabízení produktů pro udržitelné investování pro širší veřejnost i do budoucna. Vývoj portfolia v roce 2018 odráží i zvýšený zájem o expertizu s ozdravováním firem. Přibývá společností, které musí řešit svou problémovou situaci formální či neformální restrukturalizací a Natland je pevně usazen mezi respektované lídry v oboru.

V roce 2018 došlo k významnému nárůstu výnosů i zisků skupiny Natland v řádu stovek procent. Tento výsledek byl významně ovlivněn jednorázovým výnosem z prodeje skupiny PPC Investments, ovšem i bez započtení tohoto efektu udržovala skupina svůj růst. Očištěné výnosy vzrostly meziročně o devět procent a zisk se navýšil o 26 procent.

ZISK A VÝNOSY SKUPINY NATLAND (v milionech korun)



Výnosy investiční skupiny jsou tvořeny zejména dividendami, úrokovými výnosy, efektem přecenění majetkových účastí a prodejem investičních aktiv

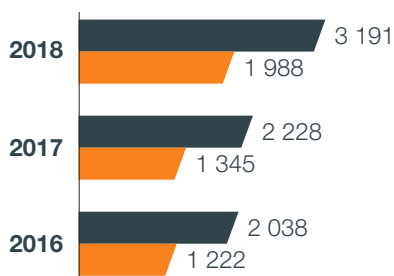
V roce 2018 došlo také k významnému nárůstu bilanční sumy skupiny, a to o 44 procent. Zhruba polovinou k tomuto nárůstu přispěl výnos z již zmiňovaného prodeje skupiny PPC Investments.

Celková aktiva ve výši 3,2 miliardy korun tvoří především tržní hodnoty majetkových účastí vlastněných společností Natland Group, SE a finančních aktiv spravovaných společností Natland Finance investiční fond, a.s., včetně zůstatku hotovosti holdingových společností na bankovních účtech. Vlastní kapitál skupiny Natland dosáhl ke konci roku 2018 téměř dvou miliard korun.

AKTIVA A KAPITÁL SKUPINY NATLAND

(v milionech korun)

■ Celková aktiva ■ Vlastní kapitál

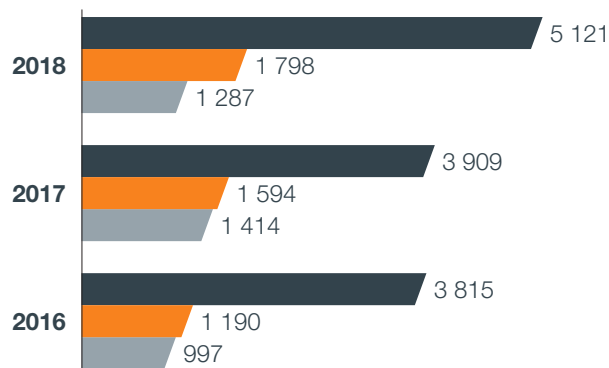


Pokud se sečtou bilance společností, v kterých skupina Natland vykonává podstatný nebo rozhodující vliv, přesáhla aktiva ke konci roku 2018 hodnotu 5 miliard korun. Meziročně jde o nárůst o více než třicet procent. Významně k tomu přispěla akvizice části podniku JET Money společností EC Financial Services, a.s. Celkový vlastní kapitál těchto majetkových účastí dosáhl téměř 1,8 miliardy korun.

V důsledku úspěšných divestic došlo v roce 2018 k poklesu výnosů majetkových účastí o devět procent oproti předchozímu roku. Tyto ukazatele dobře vypovídají o ekonomickém hodnocení investic celé skupiny, protože jednotlivé majetkové účasti Natlandu mají jen minimum vzájemných obchodních vztahů a nedochází tak k vícečetnému započítávání.

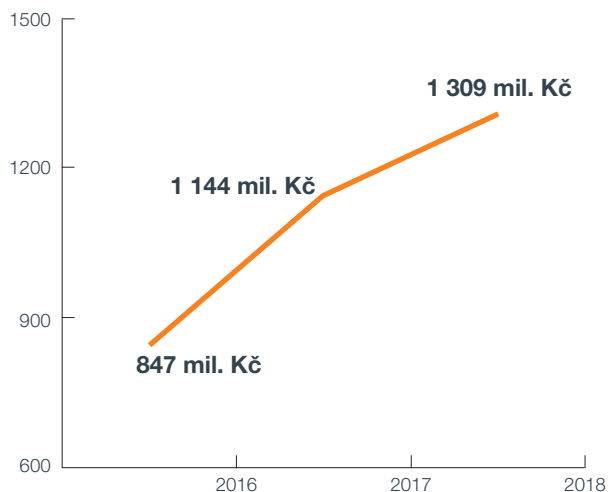
VÝVOJ CELKOVÝCH AKTIV, VLASTNÍHO KAPITÁLU A VÝNOSŮ MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ (v milionech korun)

■ Celková aktiva ■ Vlastní kapitál ■ Výnosy



Významné majetkové účasti byly oceněny Grand Thorton Valuations, a.s., na úrovni reálné hodnoty (Fair Value). Dostaly se do fáze pokračujícího růstu po předchozí stabilizaci. Některé investice dospěly do stavu, kdy jsou zajímavé pro strategické a institucionální investory. Reálná hodnota meziročně narostla o 14 procent.

REÁLNÁ HODNOTA MAJETKOVÝCH ÚČASTÍ (Fair Value)



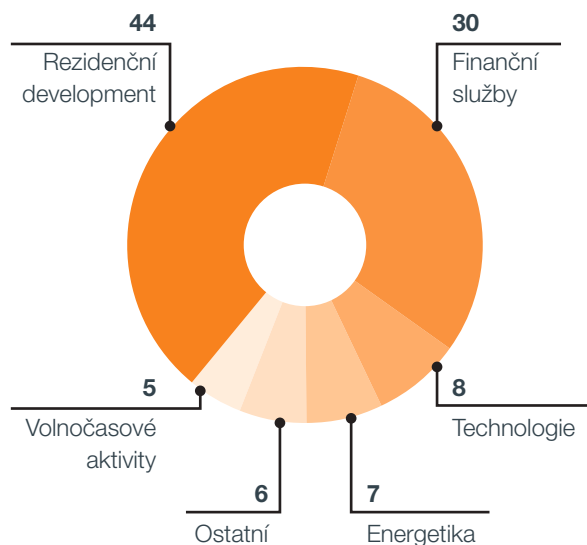
Struktura portfolia

Větší diverzita investičního portfolia vede k možnosti investora snižovat výkyvy finančních ukazatelů v průběhu času. Natland diverzifikuje své investice ve dvou rovinách.

Investice do různých, navzájem nekorelovaných oborů dovolují skupině lépe se vyrovnat s nestejným působením hospodářského cyklu. Zároveň jsou v portfoliu zastoupeny společnosti v různých fázích jejich investičního cyklu a tedy s různou dobou angažovanosti Natlandu.

OBOROVÁ DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA

(dle reálné hodnoty, v procentech)



Bezpečný vstup do investic s vyšším rizikem mimo jiné umožňuje, že téměř polovina portfolia je postavena na konzervativních investicích do projektů rezidenčního developmentu (aktuálně jsou všechny investice v Praze). Tento prostor nabízí možnost cílit vyšší výnosy v rizikovějších částech portfolia.

FÁZE INVESTIČNÍHO CYKLU

výnosy a aktiva vybraných společností, dle délky vlastnictví (v milionech korun)

Společnost	Počet let ve skupině	Výnosy 2018	Aktiva 2018
PRIF*	7	334	807
ECFS	6	381	957
Prague City Golf	5	24	23
BELLO	3	88	402
KLIKA	3	183	170

* pozn.: V dubnu roku 2019 došlo k přejmenování fondu na NRIF (Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)

Fundraising

PIA

Natland rezidenční investiční fond se rozhodl podílet na investicích spolu s dalšími investory. Požádal proto o přijetí prioritních investičních akcií (PIA) k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., aby získal potřebný kapitál prostřednictvím úpisu nových akcií na burzovním trhu (IPO). Burza přijala prioritní investiční akcie k obchodování 5. února 2018.

O tento investiční nástroj byl v průběhu roku 2018 velký zájem, nově bylo upsáno PIA ve výši 50,3 miliony korun.

NATLAND GROUP DLUHOPISY (100 MILIONŮ KORUN)

Sto milionů korun se splatností 5 let a s úrokovou sazbou 6 procent ročně. Takový je celkový plánovaný objem dluhopisů Natland Group, úspěšně vydaných ve druhé polovině roku 2018 bez prospektu. Cílem jejich emise je financování přípravné fáze rezidenčních developerských projektů.

Natland umožňuje investorům zhodnotit prostředky na základě přímých či nepřímých investic do nemovitostí

(bytových a nebytových prostorů, včetně výstavby nových nemovitostí), a to prostřednictvím fondu Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jehož investiční akcie se obchodují na Burze cenných papírů Praha.

Emise dluhopisů podpoří financování akvizic a přípravné fáze rezidenčních developerských projektů, které předcházejí samotné výstavbě. Řízení těchto aktivit zajišťuje dceřiná developerská společnost Natland Real Estate, a.s., jež má za sebou 15 let zkušeností s přípravou a řízením velkých stavebních projektů a s úspěšnou výstavbou stovek bytů. Její vizitkou je řada ocenění, která její projekty obdržely v hodnocení odborné i laické veřejnosti.

CREDITAS

Začátkem minulého roku podepsal Natland Finance investiční fond s Bankou Creditas úvěrovou smlouvu ve výši 150 milionů korun. Na základě dobré a prohlubující se spolupráce došlo k prodloužení splatnosti o 12 měsíců, tedy do třetího čtvrtletí 2020.

Executive summary úvěrového portfolia

Podstatnou část aktiv skupiny Natland představují finanční aktiva, převážně jde o úvěrové pohledávky. Poskytování financování, úvěrů, patří mezi základní činnosti investiční skupiny a úvěrové portfolio významně ovlivňuje konsolidovaný hospodářský výsledek. Ke konci roku 2018 tvořily úvěry a půjčky 29 procent z celkové hodnoty konsolidovaných aktiv.

STRUKTURA ÚVĚROVÝCH POHLEDÁVEK

(v tisících korun)

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Půjčky a úvěry společnostem ve skupině	573 414	485 540
Půjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	355 064	207 342
Celkem	928 477	692 882

V roce 2018 celková netto hodnota úvěrových pohledávek (hodnota úvěrových pohledávek po odečtení opravných položek) dosáhla výše 928 milionů korun, což představuje jejich růst o 34 procent vůči stavu na konci roku 2017. V roce 2018 narostla hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do dceřiných společností i hodnota půjček a úvěrů poskytnutých do společností mimo skupinu.

Držitelem úvěrových pohledávek ve skupině je Natland Finance investiční fond, a.s., který je regulovaným subjektem. Jeho činnost kontroluje depozitář a Česká národní banka dle zákona o investičních společnostech a fondech. Při poskytování úvěrů (jak do dceřiných

společností, tak společností mimo skupinu) se provádí analýza ekonomické výhodnosti, v jejímž rámci se vyhodnocuje dlužník. Při interním hodnocení 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.

Pravidelně se úvěry a půjčky posuzují z hlediska návratnosti. Na základě tohoto vyhodnocování se k úvěrovým pohledávkám tvoří opravné položky. Vytváří se specifické opravné položky 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 2018 byla stanovena 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 8 procent.

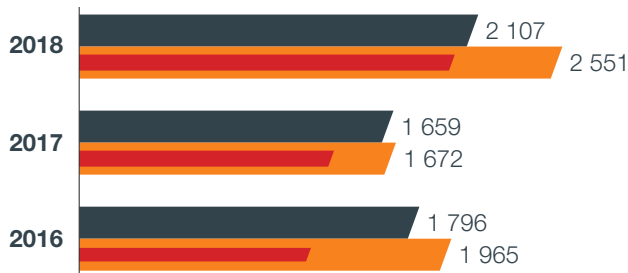
Struktura financování

Cílem skupiny je dlouhodobě udržovat míru zadluženosti, která umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji a zároveň odpovídá udržitelné míře rizika portfolia.

DLOUHODOBÁ SOLVENTNOST

(v milionech korun)

- Dlouhodobá aktiva
- Equity + dl. závazky
- Equity

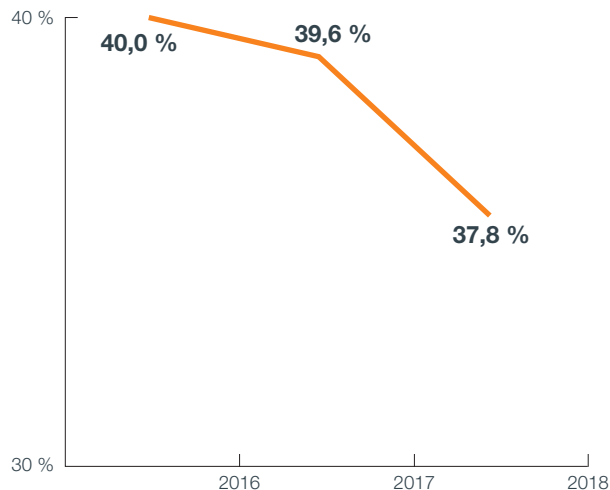


Investiční skupina Natland udržuje základní princip dlouhodobé ekonomické stability spočívající ve financování investičních (dlouhodobých) aktiv dlouhodobými zdroji financování. Finanční stabilita skupiny je velmi dobrá. Vlastní kapitál skupiny se v posledních třech letech pohyboval na úrovni 60 až 80 procent dlouhodobých zdrojů financování.

V roce 2018 ukazatel celkové zadluženosti, měřený jako podíl celkových závazků a celkových aktiv společnosti, nepatrně poklesl na 37,8 procenta ze 39,6 procent

na konci roku 2017. Cílem je dlouhodobě udržovat míru zadluženosti, která umožní efektivně a optimálně nakládat s vlastními zdroji při přijatelné rizikovitosti portfolia. Z hlediska aktuální diverzifikace investičního a finančního portfolia skupiny Natland je vidět významný prostor pro zvýšení používaných cizích zdrojů při zachování rozumného rizikového profilu. V roce 2018 došlo k prodloužení významné části úvěrových závazků skupiny a přijetí nového bankovního financování za účelem částečného refinancování úvěrových závazků. Díky proaktivnímu přístupu se podařilo doplnit zdroje financování prostřednictvím úvěrů od nebankovních institucí a ve výsledku optimalizovat strukturu zadluženosti a likviditu.

VÝVOJ ZADLUŽENOSTI



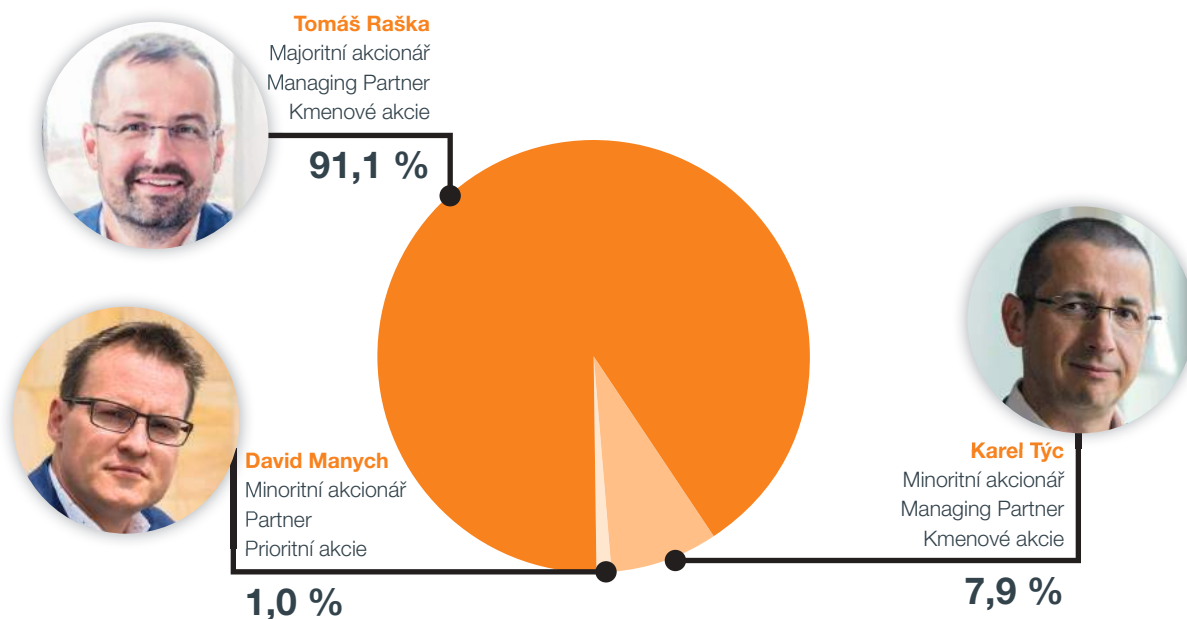


PRÁVNÍ ČÁST



Akcionářská struktura

Ačkoliv došlo k inovaci značky skupiny Natland, oficiálním názvem zůstává Natland Group, SE. Ta je nadále mateřskou holdingovou společností s transparentní vlastnickou strukturou tří fyzických osob, což zcela odpovídá strategii a možnostem investování v Česku i na Slovensku.



V důsledku fúze sloučením zanikající společnosti NG Holding, a.s. s nástupnickou společností Natland Group, SE, došlo v roce 2018 k přechodu jmění společnosti NG Holding, a.s. na nástupnickou Natland Group, SE. Akcionáři tímto krokem sledují efektivnější řízení majetkových účastí, jež jsou přímo řízené společností Natland Group SE. Kromě toho jako důsledek fúze došlo ke změně v akcionářské

struktúře Natland Finance investiční fond, a.s., kde zaniklou společností nahradila společnost Natland Management, s.r.o. Ta i nadále zajišťuje manažerský chod skupiny Natland.

Jednou z klíčových společností skupiny je pro developerskou část Natland Real Estate a. s., která zajišťuje a realizuje přípravu a výstavbu nových developerských projektů. Financování realitních projektů

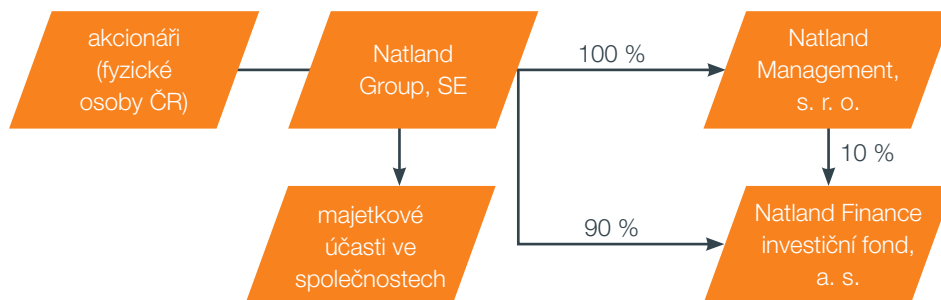
probíhá prostřednictvím Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jež emituje svoje prioritní investiční akcie na Burze cenných papírů Praha a.s.


V roce 2018 rozhodla Natland Group, SE o vydání dluhopisů, a to v celkové jmenovité hodnotě 100 milionů korun, s pevným výnosem, splatných nejpozději do 30. 6. 2023.

Investiční skupina Natland také do svých norem plně implementovala nařízení GDPR a ve svých společnostech naplňuje příslušná ustanovení o evidenci skutečných vlastníků a další ustanovení zákona č. 304/2013 Sb.,

o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob a o evidenci svěřenských fondů.

Skupina Natland díky realizovaným akvizicím a divesticím pravidelně kontroluje dodržování pravidel stanovených českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích. V portfoliu má mimo jiné společnosti podléhající regulaci České národní banky, jiné banky působící jako depozitář u fondů, společnosti obchodované na veřejném burzovním trhu a některé z majetkových účastí jsou držitelem bezpečnostní prověrky na stupeň důvěrné. Takto vypadá nová podoba majetkových účastí ve zjednodušeném grafu:





KONSOLIDOVANÉ VÝSLEDKY

Natland Group, SE

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2018 sestavená
v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

Datum sestavení: 21. června 2019

Statutární orgán: Tomáš Raška



KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI V SOULADU S IFRS

(tis. Kč) k 31. prosinci

	Bod	2018	2017
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení		7 470	7 921
Nehmotná aktiva		311	311
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společnostem	6, 9, 13	346 944	391 170
Zápůjčky a úvěry společnostem pod podstatným vlivem	6, 9, 13	37 356	19 594
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	6, 9, 13	142 376	42 289
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Majetková účast v dceřiných společnostech	6, 7	1 308 956	1 144 484
Opce	6	46 019	38 010
Ostatní dlouhodobá finanční aktiva	6, 10	28 242	8 031
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10, 13	188 945	7 652
Dlouhodobá aktiva celkem		2 106 619	1 659 462
Krátkodobá aktiva			
Zápůjčky a úvěry ovládaným a řízeným společnostem	6, 9, 13	189 114	74 776
Zápůjčky a úvěry společnostem mimo skupinu	6, 9, 13	212 688	165 053
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	10, 13	411 996	50 710
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	11	270 659	277 789
Krátkodobá aktiva celkem		1 084 457	568 328
Aktiva celkem		3 191 076	2 227 790

	Bod	2018	2017
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	15	5 051	5 051
Emisní ažio		11 449	11 449
Ostatní kapitálové fondy		763 611	276 703
Nerozdělený zisk		565 809	932 705
Výsledek hospodaření běžného období		641 926	119 032
Vlastní kapitál celkem		1 987 846	1 344 940
Dlouhodobé závazky			
Rezervy	12, 13, 21	118 516	150 926
Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty			
Dluhové cenné papíry	6, 12, 13, 21	143 871	137 821
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	12, 13, 21	294 771	0
Jiné zápůjčky	12, 13, 21	0	31 003
Ostatní závazky	12, 13	6 161	7 374
Dlouhodobé závazky celkem		563 319	327 124
Krátkodobé závazky			
Zápůjčky a úvěry od bank a ostatních regulovaných finančních institucí	12, 13, 21	500 000	524 911
Jiné zápůjčky	12, 13, 21	33 506	1 445
Ostatní finanční závazky	12, 13, 21	3 019	4 584
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	12, 13, 21	103 386	24 786
Krátkodobé závazky celkem		639 911	555 726
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 191 076	2 227 790

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉM VÝSLEDKU V SOULADU S IFRS

(tis. Kč) za rok končící 31. prosince

	Bod	2018	2017
Čistý výnos/(ztráta) z prodeje a přecenění dceřiných a přidružených společností a ostatních investic a derivátů	16	186 209	49 556
Výnosy			
Výnosové úroky		53 507	48 289
Výnosy z dividend		481 902	130 240
Výnosy z pohledávek		600	1 499
Tržby z prodeje služeb		31 086	10 391
Ostatní výnosy		3 380	3 079
Výnosy celkem	18	570 475	193 498
Náklady			
Nákladové úroky		(33 916)	(27 462)
Finanční rezervy	14	20 210	(44 795)
Opravné položky a odpis pohledávek	9, 10	(18 006)	(4 540)
Projektové náklady		(11 611)	(10 516)
Osobní náklady	17	(20 551)	(13 290)
Administrativní a ostatní obecné náklady	19	(50 230)	(20 939)
Náklady celkem		(114 104)	(121 542)
Provozní výsledek hospodaření		642 580	121 512
Zisk/ ztráta před zdaněním		642 580	121 512
Daň z příjmu	20	(654)	(2 480)
Výsledek hospodaření po zdanění		641 926	119 032

Bod	2018	2017
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	641 926	119 032

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU V SOULADU S IFRS

(tis. Kč) k 31. prosinci

	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Výsledek hospodaření běžného období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1. lednu 2017	5 000	–	268 833	850 035	98 519	1 222 387
Přirůstky	51	11 449	10	–	–	11 510
Úbytky	–	–	(3 640)	(4 349)	–	(7 989)
Převody – ostatní	–	–	11 500	(11 500)	–	–
Převod výsledku hospodaření	–	–	–	98 519	(98 519)	–
Zisk po zdanění	–	–	–	–	119 032	119 032
Stav k 31. prosinci 2017	5 051	11 449	276 703	932 705	119 032	1 344 940
Přirůstky – Natland Real Estate, a.s.	–	–	–	980	–	980
Převody – fúze NG Holding, a.s.	–	–	486 908	(486 908)	–	–
Převod výsledku hospodaření	–	–	–	119 032	(119 032)	–
Zisk po zdanění*)	–	–	–	–	641 926	641 926
Stav k 31. prosinci 2018	5 051	11 449	763 611	565 809	641 926	1 987 846

*) Ze zisku po zdanění je částka 491 879 tis. Kč rezervovaná k rozdělení majoritnímu akcionáři. Zbývající část zisku ve výši 150 047 tis. Kč lze převést a použít pro další rozvoj společnosti.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(tis. Kč) za rok končící 31. prosince

	2018	2017
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Výsledek hospodaření běžného období před zdaněním (+/-)	642 580	121 512
Úpravy o nepeněžní operace:		
Dopad změn kurzových rozdílů na peněžní prostředky	0	-252
Změna stavu opravných položek, rezerv	127 772	68 155
Odpisy stálých aktiv	1 817	28 077
Výnosové úroky	-53 507	-48 289
Výnosy z dividend	-481 902	-130 240
Nákladové úroky	33 916	27 462
Změny v pracovním kapitálu:		
Změna stavu půjček ovládaným společností a společností s podstatným vlivem	-66 008	286 589
Změna stavu půjček mimo skupinu	-147 722	60 580
Změna stavu finančních aktiv v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	-192 692	-276 481
Změna stavu obchodních a ostatních pohledávek	-252 828	-31 287
Změna stavu finančních závazků v reálné hodnotě ve výkazu komplexního výsledku hospodaření	6 050	2 522
Změna stavu v obchodních a ostatních závazcích	80 709	15 106
Přijaté úroky	31 641	34 265
Přijaté dividendy	31 906	130 240
Zaplacené úroky	-11 670	-589
Platby na daň z příjmů	-2 573	-1 711
Peněžní toky z provozní činnosti:	-252 510	285 659
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-2 706	-2 269
Peněžní toky z investiční činnosti:	-2 706	-2 269

	2018	2017
Peněžní toky z finanční činnosti:		
Změny základního kapitálu	0	51
Ostatní změny vlastního kapitálu	980	3 470
Změny bankovních úvěrů	247 614	-18 509
Splátky ostatních úvěrů	-507	-4 359
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	248 087	-19 347
Čisté zvýšení/(snížení) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-7 130	264 043
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 1. lednu	277 789	13 746
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty k 31. prosinci	270 659	277 789

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI/SKUPINĚ	94
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	95
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY	96
4. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, ODHADY A PŘEDPOKLADY	106
5. INFORMACE O SKUPINĚ	107
6. FINANČNÍ AKTIVA A ZÁVAZKY V REÁLNÉ HODNOTĚ VYKÁZANÉ DO ZISKU NEBO ZTRÁTY	108
7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ	110
8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC	112
9. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY, NETTO	113
10. POHLEDÁVKY A OSTATNÍ AKTIVA, NETTO	114
11. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY	115
12. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY, ÚVĚRY OD BANK A JINÝCH REGULOVANÝCH INSTITUCÍ, OSTATNÍ ÚVĚRY A OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY	116
13. ANALÝZA SPLATNOSTI AKTIV A ZÁVAZKŮ	117
14. REZERVY	118
15. VLASTNÍ KAPITÁL	118
16. ČISTÝ ZISK/(ZTRÁTA) Z PRODEJE A PŘECENĚNÍ DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ A JINÝCH INVESTIC	118
17. OSOBNÍ NÁKLADY	119
18. VÝNOSY	119
19. ADMINISTRATIVNÍ A OSTATNÍ NÁKLADY	119
20. DAŇ Z PŘÍJMŮ	120
21. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK	120
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	122
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI	122

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI/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 2018.

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.

OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU SKUPINY K 31. PROSINCI 2018:

Akcionář	Podíl na základním kapitálu 31. prosince 2018
Tomáš Raška, MBA, LL.M.	91,1 %
Ing. Karel Týc	7,9 %
Ing. David Manych	1,0 %

ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ K 31. PROSINCI 2018:

Představenstvo

Předseda představenstva: Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Dozorčí rada

Člen: Ing. David Manych

2. ZÁKLADNÍ 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.

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 je investiční jednotka a tudíž nekonsoliduje své dceřiné společnosti. Investiční jednotka místo toho ocení investici do dceřiné společnosti reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů. Investice do přidružených podniků se také oceňují reálnou hodnotou vykázanou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Bez ohledu na výše uvedený požadavek platí, že pokud má investiční jednotka dceřinou společnost, která poskytuje služby vztahující se k investiční činnosti investiční jednotky, musí tuto dceřinou společnost konsolidovat plnou metodou viz odstavec 5.

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

3. OBECNÉ 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. ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

3.1.1. Aplikace nových účetních standardů IFRS v roce 2018

Přijaté účetní zásady se až na výjimky neliší od zásad použitých v minulém účetním období. K 1. 1. 2018 Skupina přijala níže uvedené nové nebo novelizované standardy a interpretace schválené EU:

IFRS 9 Finanční nástroje – Klasifikace a oceňování

IFRS 9, který nahrazuje IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, byl původně vydán v listopadu 2009. Standard zavádí nové požadavky na klasifikování a oceňování finančních aktiv a finančních závazků. Požadavky upravující klasifikování a oceňování finančních závazků a odúčtování finančních aktiv a závazků byly do IFRS 9 doplněny v říjnu 2010. Většina požadavků stávajícího IAS 39 týkajících se klasifikování a oceňování finančních závazků a odúčtování finančních aktiv a závazků byla novým standardem IFRS 9 převzata bez změny. Standard ruší některé kategorie finančních aktiv, které v současnosti definuje IAS 39, konkrétně kategorie realizovatelných finančních aktiv a nástrojů držенých do splatnosti. V souladu s IFRS 9 se budou veškerá finanční aktiva a finanční závazky prvotně vykazovat v reálné hodnotě zvýšené o transakční náklady.

Finanční aktiva

Dluhové nástroje lze – s výjimkou případů, kdy je použita Fair Value Option (tj. možnost ocenit kterékoli finanční aktívum reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty) – následně přeceňovat naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- účetní jednotka drží aktívum v souladu s ekonomickým

modelem, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků z aktiva plynoucích;

- na základě smluvních podmínek sjednaných u daného finančního aktiva vznikají k určitým termínům peněžní toky, u nichž jde výhradně o platbu jistiny a úroků z dosud nesplacené jistiny.

Dluhové nástroje, u nichž nejsou obě tyto podmínky splněny, se následně přeceňují reálnou hodnotou.

Všechna finanční aktiva, která jsou kapitálovými nástroji, se oceňují reálnou hodnotou, jejíž změny se účtují do ostatního úplného výsledku či do zisku nebo ztráty. Kapitálové nástroje určené k obchodování se musí oceňovat reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. U všech ostatních kapitálových nástrojů má účetní jednotka při prvotním zaúčtování možnost volby (rozhodnutí je nevratné), zda bude změny reálné hodnoty účtovat do ostatního úplného výsledku, nebo do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky

V případě finančních závazků, u nichž je uplatněna Fair Value Option, tj. oceňují se reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, se změna reálné hodnoty připadající na změny úvěrového rizika vykazuje do ostatního úplného výsledku, zbývající část se účtuje do zisku nebo ztráty. Pokud by však účtování změn reálné hodnoty připadajících na úvěrové riziko vytvořilo nebo prohloubilo účetní nekonzistentnost výsledku hospodaření, účetní jednotka zaúčtuje veškeré zisky a ztráty z takového závazku do zisku nebo ztráty.

Znehodnocení

Požadavky standardu týkající se znehodnocení jsou založeny na modelu očekávaných kreditních ztrát (ECL – expected credit loss), který nahrazuje model vzniklých ztrát z IAS 39. Model ECL se vztahuje na dluhové nástroje oceňované s použitím efektivní úrokové míry nebo oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, dále na většinu úvěrových příslibů, smlouvy o finančních zárukách, smluvní aktiva dle IFRS 15 a pohledávky z leasingu dle IAS 17 Leasingu.

Účetní jednotky obecně účtují buď o dvanáctiměsíčních očekávaných kreditních ztrátách, nebo o očekávaných

kreditních ztrátách pro celou dobu životnosti v závislosti na tom, zda došlo k významnému zvýšení kreditního rizika od prvotního zaúčtování (nebo od poskytnutí příslibu nebo záruky). Pro některé pohledávky je možné použít zjednodušený přístup, kdy vždy dochází k účtování očekávaných kreditních ztrát pro celou životnost.

Zajišťovací účetnictví

Do IFRS 9 byla přidána nová kapitola o zajišťovacím účetnictví, která je výsledkem komplexního přepracování požadavků na zajišťovací účetnictví. Zavádí nový model, jenž do této oblasti přináší zlepšení, zejména díky užšímu propojení účetnictví s řízením rizik. Další důležitá změna se týká požadavků na zveřejnění informací o zajišťovacím účetnictví a strategii řízení rizik účetní jednotky. Skupina implementovala IFRS 9 retrospektivně od 1. 1. 2018 a upravila prezentaci srovnatelných údajů pro období začínající 1. 1. 2017. Dle IFRS 9 Skupina rozdělila kategorii Realizovatelná finanční aktiva, prezentovanou v minulých obdobích, do nových kategorií Dluhové nástroje a Kapitálové nástroje. Vliv změny prezentace ovlivnil uspořádání výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o úplném výsledku v aktuálním a srovnatelném období.

IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

IFRS 15 byl vydán v květnu 2014 a upravuje pravidla oceňování a účtování výnosů. Základním principem nového standardu je, že účetní jednotka zaúčtuje výnosy v částce předpokládané protihodnoty, kterou by měla podle očekávání obdržet za zboží převedené na zákazníka, resp. za služby mu poskytnuté.

Pro uplatňování tohoto principu definuje IFRS 15 pětistupňový model:

1. Identifikace smlouvy (smluv) se zákazníkem
2. Identifikace samostatných povinností plnit vyplývajících ze smlouvy
3. Stanovení transakční ceny
4. Alokace transakční ceny na jednotlivé povinnosti plnit vyplývající ze smlouvy
5. Zaúčtování výnosů v okamžiku, kdy účetní jednotka splní povinnost plnit

Nový standard upravující účtování výnosů platí pro všechny účetní jednotky a nahrazuje všechny stávající mezinárodní účetní předpisy týkající se účtování výnosů. Novela se zabývá zejména účtováním povinnosti plnit, přesnějším vymezením zásady „samostatné identifikovatelnosti“ produktu nebo služeb, vztahem mezi zmocnitelem a zmocněncem, včetně posuzování toho, zda účetní jednotka jedná jako zastupovaný, nebo jako zástupce, principem kontroly a licencováním – novela obsahuje mimo jiné podrobnější ustanovení upravující účtování duševního vlastnictví a licenčních poplatků. Dále novela poskytuje praktický návod účetním jednotkám, které buď aplikují IFRS 15 zcela retrospektivně, nebo se rozhodly uplatnit modifikovaný retrospektivní přístup. Nová aplikace IFRS 15 nemá dopad na zveřejňované výkazy Skupiny.

Novela IFRS 2: Klasifikace a oceňování úhrad vázaných na akcie

IASB vydala novelu IFRS 2 Úhrady vázané na akcie. Novela se zaměřuje na tři hlavní oblasti: vliv tzv. rozhodných podmínek na ocenění úhrad vázaných na akcie, které budou vypořádány v hotovosti, klasifikace úhrad vázaných na akcie, jež zahrnují prvek vypořádání netto proti závazku z titulu srážkové daně, a účtování v případech, kdy v souvislosti se změnou podmínek platných pro úhrady vázané na akcie dochází k jejich reklasifikaci z kategorie úhrad vypořádaných v hotovosti na úhrady vypořádané dodáním kapitálového nástroje, tj. akcie. Při prvním uplatnění novely účetní jednotky nebudou upravovat zůstatky za předchozí období.

Aplikace novely neměla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

Novela IAS 40: Převody investic do nemovitostí

Tato novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2018, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem.

Novela vysvětluje, kdy má účetní jednotka převést investici do nemovitostí, včetně nemovitostí ve výstavbě nebo

v rekonstrukci, do/z této kategorie. Ke změně využití dojde podle novely tehdy, pokud nemovitý majetek splní (nebo přestane splňovat) definici investice do nemovitosti a pokud existuje důkaz o změně využití. Změna plánů vedení účetní jednotky, pokud jde o využití nemovitého majetku, sama o sobě nepředstavuje důkaz o změně využití. Aplikace novely neměla na účetní závěrku Skupiny vliv.

Roční revize IFRS 2014–2016

V prosinci 2017 vydala IASB soubor dílčích novel mezinárodních standardů IAS a IFRS. Cílem těchto novel je odstranit nekonzistentnosti a zpřesnit některé formulace. Jedná se o novely následujících standardů:

IFRS 1 – První přijetí Mezinárodních standardech účetního výkaznictví

IAS 28 – Investice do přidružených a společných podniků

Tato dílčí novela objasňuje, že možnost ocenění reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty v případě investic do přidružených nebo společných podniků držených účetní jednotkou, která je společností rizikového (venture) kapitálu, případně jinou oprávněnou účetní jednotkou, lze při prvotním vykázaní jednotlivě uplatnit na veškeré investice do přidružených nebo společných podniků.

Revize neměly na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

3.1.2. 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. 2019 nebo po tomto datu. Z hlediska činnosti Skupiny mají největší význam následující standardy a interpretace:

IFRS 16 Leasing

Standard je závazný od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, lze jej ale uplatnit již před termínem jeho závazné platnosti za předpokladu, že byl již přijat standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky, nebo

bude přijat ke stejnému datu. Standard upravuje účtování, oceňování a vykazování leasingu a zveřejňování souvisejících informací v příloze účetní závěrky, a to pro obě smluvní strany, tj. jak pro zákazníka (nájemce), tak dodavatele (pronajímatele). Nájemci budou, s určitými výjimkami, používat jednotný účetní model pro všechny leasingy. Účetnictví pronajímatele se v podstatě nemění. Tento standard bude aplikován od 1. 1. 2019.

Novela IFRS 16 by dle analýzy společnosti neměla mít významný dopad na prezentované výkazy.

Novela IAS 19: Změna plánu, krácení nebo vypořádání

Tato novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Novela vyžaduje, aby Skupina použila aktualizované pojistně matematické předpoklady ke stanovení nákladů na stávající službu a čistého úroku po zbytek ročního účetního období po změně, krácení nebo vypořádání plánu. Novela rovněž objasňuje, jakým způsobem účtování změny, krácení nebo vypořádání plánu ovlivňuje uplatnění požadavků na strop aktiv. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií.

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

Novela IFRS 9: Předčasné splacení s negativní kompenzací

Tato novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem.

Na základě novely bude možné oceňovat finanční aktiva s opcí na předčasné splacení umožňující nebo vyžadující, aby jedna smluvní strana za předčasné splacení obdržela nebo uhradila přiměřenou kompenzaci (takže z hlediska držitele aktiva se může jednat o „negativní kompenzaci“), naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií.

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

Novela IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených a společných podnicích

Tato novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Zabývá se tím, zda by se oceňování dlouhodobých podílů v přidružených a společných podnicích (především snížení jejich hodnoty), které svou podstatou představují „čistou investici“ do takového podniku, mělo řídit ustanoveními IFRS 9, IAS 28, případně obou těchto standardů.

Novela upřesňuje, že účetní jednotka na tyto dlouhodobé podíly neúčtované ekvivalenční metodou použije IFRS 9 Finanční nástroje před IAS 28, přičemž nebude zohledňovat úpravy účetní hodnoty těchto dlouhodobých podílů vyplývající z uplatnění IAS 28.

Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Neočekává se, že by novela měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

Interpretace IFRIC 23 Vykazování nejistoty u daní z příjmů

Tato interpretace je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. 1. 2019, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Zabývá se vykazováním daní ze zisku v těch případech, kdy je s nimi spojena nejistota, která má dopad na uplatnění IAS 12. Interpretace obsahuje ustanovení týkající se toho, zda jsou nejisté daňové postupy posuzovány jednotlivě, nebo společně s jinými daňovými postupy, a řeší rovněž zkoumání správce daně, vhodné metody reflektující nejistotu a účtování změn skutečností a okolností.

Tato interpretace zatím nebyla schválena Evropskou unií. Neočekává se, že by tato interpretace měla na účetní závěrku Skupiny významný vliv.

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 a IAS 28 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.

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

Roční revize IFRS 2015–2017

V prosinci 2018 vydala IASB soubor dílčích novel mezinárodních standardů IAS a IFRS. Cílem těchto novel je odstranit nekonzistentnosti a zpřesnit některé formulace. Jedná se o novely následujících standardů:

IFRS 3 – Podnikové kombinace a IFRS 11 – Společná ujednání

IAS 2 – Daně ze zisku

IAS 3 – Výpůjční náklady

Revize nebudou mít na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

Skupina nepředpokládá, že některé z výše uvedených standardů, revizí nebo novel uplatní před termínem jejich závazné platnosti.

3.2. KLASIFIKACE FINANČNÍCH NÁSTROJŮ

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 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.

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.

3.2.1. 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 vykázané 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 vykázané. Změny v reálné hodnotě a kurzové rozdíly jsou vykázané 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.

3.2.2. 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 úvěrů a finančních výpomocí nebo závazků sníženou o náklady spojené s 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 vykázaní se úročené úvěry 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, která se více méně rovná reálné hodnotě.

Odúčtování

Účetní jednotka vyjme 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.

3.2.3. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

V souladu s výjimkou v IFRS 10 (Konsolidovaná účetní závěrka) Společnost v účetní závěrce nekonsoliduje své dceřiné společnosti, s výjimkou dceřiných společností které poskytují služby vztahující se k investiční činnosti investiční jednotky. Investice do dceřiných společností se 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 přečeňovanou do výsledku hospodaření.

3.2.4. FINANČNÍ AKTIVA A FINANČNÍ ZÁVAZKY URČENÉ K OBCHODOVÁNÍ

Finanční aktiva se klasifikují jako určená k obchodování, pokud byla pořízena za účelem prodeje nebo zpětného odkupu v blízké budoucnosti. Do této kategorie patří dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice a finanční deriváty. Tato aktiva jsou pořízena především za účelem tvorby zisku z krátkodobých pohybů cen. Veškeré deriváty, dluhové cenné papíry a závazky z krátkých prodejů finančních nástrojů se klasifikují jako určené k obchodování. Skupina nepoužívá zajišťovací účetnictví.

3.3. KRÁTKODOBÁ A DLOUHODOBÁ KLASIFIKACE ROZVAHOVÝCH POLOŽEK

Skupina prezentuje ve výkazu o finanční situaci aktiva a pasiva na základě klasifikace krátkodobá a dlouhodobá. Aktivum je klasifikováno jako krátkodobé, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- očekává se, že bude realizováno, určeno k prodeji nebo spotřebováno v průběhu běžného provozního cyklu
- je primárně drženo za účelem obchodování
- očekává se, že bude realizováno do 12 měsíců od rozvahového dne
- peníze nebo peněžní ekvivalenty pokud není omezena jejich směna nebo použití na úhradu závazku po dobu alespoň dvanácti měsíců po datu účetní závěrky

Všechna ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá. Závazek je klasifikován jako krátkodobý, pokud je splněna některá z následujících podmínek:

- očekává se, že bude uhrazen v průběhu normálního provozního cyklu podniku
 - je primárně držen za účelem obchodování
 - očekává se, že bude uhrazen v následujících dvanácti měsících od rozvahového dne
 - účetní jednotka nemá bezpodmínečně právo odložit splatnost závazku na dobu delší než dvanáct měsíců
- Všechny další závazky klasifikuje Skupina jako dlouhodobé. Odložené daňové pohledávky a závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobá aktiva a pasiva.

3.4. OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

K datu rozvahy Skupina přečeňuje 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 nejlepší 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.

3.5. ZNEHODNOCENÍ FINANČNÍCH AKTIV

Snížení hodnoty finančních aktiv po aplikaci přístupu IFRS 9 vychází z modelu očekávaných kreditních ztrát (ECL), který se vztahuje na následující finanční aktiva:

- 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.

Finanční aktiva nebo skupiny finančních aktiv jsou k rozvahovému dni prověřovány na snížení hodnoty. Hodnota finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv se snížila pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato událost má vliv na odhadované budoucí peněžní

toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout.

Za důkaz o snížení hodnoty lze považovat zjištění, že dlužník nebo skupina dlužníků má vážné finanční potíže, nesplácí úrok nebo jistinu, pravděpodobně vstoupí do konkurzu nebo u nich proběhne jiná finanční reorganizace, a pokud zjistitelné údaje ukazují měřitelné snížení odhadovaného budoucího peněžního toku, např. změny nedoplatků nebo ekonomických podmínek, které korelují se selháním. Jestliže existují objektivní důkazy, že došlo ke ztrátě ze snížení hodnoty, změří se výše této ztráty jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků za použití původní efektivní úrokové sazby daného aktiva. Účetní hodnota daného aktiva se snižuje o opravnou položku a výsledná ztráta se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty.

3.6. VYKAZOVÁNÍ VÝNOSŮ

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.

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.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy a náklady ze všech finančních nástrojů oceněných zůstatkovou hodnotou a všech úročených nástrojů klasifikovaných jako realizovatelné aktivum jsou vykazovány za použití metody efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je míra, kterou se diskontují

očekávané peněžní toky po očekávanou dobu životnosti finančního nástroje nebo i kratší dobu na současnou hodnotu finančního aktiva nebo závazku. Úrokové výnosy se účtují do finančních výnosů ve výkazu zisku a ztráty a v ostatním úplném výsledku.

Ostatní výnosy a příjmy

Ostatní výnosy a příjmy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

3.7. NÁKLADY S VÝJIMKOU POHLEDÁVEK A JEJICH ODPISU

Náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

3.8. DANĚ

Splatná daň z příjmů

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

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

Odložená daň

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

Odložené daňové závazky se účtují u všech zdanitelných přechodných rozdílů

- s výjimkou případů, kdy odložený daňový závazek vzniká v důsledku počátečního rozpoznání goodwillu nebo v důsledku prvotního zaúčtování majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v okamžiku transakce neovlivní ani účetní zisk, ani zdanitelný zisk (daňovou ztrátu).
- u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků, kromě případů, kdy je skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu, přičemž je pravděpodobné, že přechodné rozdíly nebudou v dohledné budoucnosti zrušeny.

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

- odložená daňová pohledávka vztahující se k odčitatelným přechodným rozdílům vzniká v důsledku počátečního rozpoznání majetku a závazků v transakci, která není podnikovou kombinací a která v době svého uskutečnění nemá vliv na účetní zisk ani na zdanitelný zisk či daňovou ztrátu, a
- u odčitatelných přechodných rozdílů spojených s investicemi do dceřiných a přidružených společností se odložené daňové pohledávky zaúčtují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v dohledné době dojde ke zrušení přechodných rozdílů a že bude dosažen zdanitelný zisk, který umožní přechodné rozdíly využít. Vždy k rozvahovému dni společnost posuzuje účetní hodnotu odložené daňové pohledávky a snižuje ji v tom rozsahu, v jakém s největší pravděpodobností nebude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti kterému bude možné započíst celou odloženou daňovou pohledávku, resp. její část. Nezaúčtované odložené daňové pohledávky jsou revidovány ke každému rozvahovému dni a jsou 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 aktivum a závazek, a pokud odložené daně podléhají stejnému správci daně.

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

3.9. 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 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.

Při konsolidaci jsou aktiva a závazky zahraničních společností, jejichž funkční měna není Kč, přepočítány na české koruny kurzem platným k rozvahovému dni a údaje uvedené ve výkazu zisku a ztráty se přepočítají průměrným kurzem platným pro každý měsíc daného roku. Kurzové zisky nebo ztráty z přepočtu pro účely konsolidace se vykazují v ostatním úplném výsledku (OÚV). Při prodeji zahraniční společnosti je ta část OÚV, která se vztahuje k této zahraniční společnosti, zaúčtována do hospodářského výsledku.

3.10. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY SPOLEČNOSTEM MIMO SKUPINU

Úvěry jsou nederivátová finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou obchodovány na veřejném trhu.

3.11. LEASING

Určení, zda se smlouva týká pronájmu, je založeno na ekonomické podstatě smlouvy při vzniku leasingového vztahu. Určení, zda se smlouva týká pronájmu, je založeno na tom, zda je plnění smlouvy závislé na užívání specifického aktiva nebo aktiv a smluvně se převádí právo na užívání aktiva i když toto právo není ve smlouvě výslovně stanoveno.

Operativní leasing

Leasing, u něhož si pronajímatel ponechává v podstatě všechna rizika i užitky spojené s vlastnictvím majetku, je

klasifikován jako operativní leasing. Splátky operativního leasingu, výjma podmíněných částí nájemného, se vykazují ve výkazu zisku a ztráty jako náklad rovnoměrně po dobu trvání nájmu.

3.12. VÝPŮJČNÍ NÁKLADY

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

3.13. POHLEDÁVKY

Pohledávky z obchodního styku se vykazují v nominální hodnotě včetně daně z přidané hodnoty a ostatních daní snížené o případné opravné položky k pochybným a nedobytným pohledávkám.

Hodnota obchodních pohledávek se snížila nebo ke ztrátám ze snížení hodnoty došlo pouze tehdy, když existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva („ztrátová událost“), a když tato událost má vliv na odhadované budoucí peněžní toky finančního aktiva nebo skupiny finančních aktiv, které lze spolehlivě odhadnout. Opravná položka se účtuje ve výši nejlepšího možného odhadu očekávaných ztrát. Nad rámec těchto specifických

opravných položek Skupina tvoří všeobecnou opravnou položku k poskytnutým úvěrům ve výši 2 %.

Zjištěné nedobytné pohledávky jsou odepsány v období, v němž bylo zjištěno, že jsou zcela nedobytné.

3.14. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

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.

3.15. REZERVY

Skupina tvoří rezervu, pokud má současný závazek (smluvní nebo mimo smluvní), 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 vyazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

4. 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 v rozsahu povoleném IFRS. Pro všechny své investice má Skupina jasně zdokumentovanou výstupní strategii.

Představenstvo se usneslo, že Skupina splňuje definici investiční jednotky. Tento závěr bude každoročně přehodnocován, zdali nedošlo ke změně těchto kritérií nebo charakteristických rysů.

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.

5. INFORMACE O SKUPINĚ

V konsolidované účetní závěrce Skupiny jsou zahrnuty tyto společnosti:

Název společnosti	Hlavní činnost	Sídlo společnosti	Procento hlasovacích práv k 31. prosinci 2018
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 investiční fond, a.s.	Poskytování financování	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100 %

¹ Mateřská společnost Natland Group, SE se k 1.1.2018 sloučila fúzí se společností NG Holding, a.s.

² Společnost Natland Management, s.r.o., se k 1.1.2018 sloučila fúzí se společností EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o.

³ Společnost Natland Real Estate, a.s., je v konsolidované účetní závěrce Skupiny zahrnuta poprvé.

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

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Aktiva:		
Investice do dceřiných společností	1 308 956	1 144 484
Opce na majetkové účasti	46 019	38 010
Ostatní finanční aktiva	28 242	8 031
Celkem	1 383 217	1 190 525

Skupina nemá žádné úvěry a jiné pohledávky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

6.1. 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 oceňovací oddělení, významné majetkové účasti a opce na majetkové podíly se oceňují na základě externího znaleckého posudku.

V oceňovacím oddělení se kontroluje také kvalita provedeného ocenění. V rámci kontroly kvality toto oddělení

ověřuje hlavní vstupy použité v posledním ocenění, přičemž se zjišťuje, zda údaje použité při výpočtech souhlasí s příslušnými dokumenty a tržními informacemi.

6.2. HIERARCHIE REÁLNÉ HODNOTY

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

Následující tabulka zobrazuje hierarchii reálné hodnoty při ocenění aktiv Skupiny.

Hierarchie reálné hodnoty při ocenění aktiv a závazků

k 31. prosinci 2018 (tis. Kč):

	Den ocenění	Ocenění reálnou hodnotou používající			Celkem
		Ceny kotované na aktivním trhu (úroveň 1)	Významné zjistitelné vstupy (úroveň 2)	Významné nezjistitelné vstupy (úroveň 3)	
Aktiva:					
Investice do dceřiných společností	31. 12. 2018	55 259	–	1 253 697	1 308 956
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	31.12. 2018	–	928 478	–	928 478
Opce na majetkové podíly	31.12. 2018	–	–	46 019	46 019
Závazky:					
Dluhové cenné papíry	31. 12. 2018	–	143 871	–	143 871

Hierarchie reálné hodnoty při ocenění aktiv a závazků

k 31. prosinci 2017 (tis. Kč):

	Den ocenění	Ocenění reálnou hodnotou používající			Celkem
		Ceny kotované na aktivním trhu (úroveň 1)	Významné zjistitelné vstupy (úroveň 2)	Významné nezjistitelné vstupy (úroveň 3)	
Aktiva:					
Investice do dceřiných společností	31. 12. 2017	–	–	1 144 484	1 144 484
Dluhové cenné papíry a ostatní úročené finanční investice	31. 12. 2017	–	692 882	–	692 882
Opce na majetkové podíly	31. 12. 2017	–	–	38 010	38 010
Závazky:					
Dluhové cenné papíry	31. 12. 2017	–	137 821	–	137 821

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

7. INVESTICE DO DCEŘINÝCH A PŘIDRUŽENÝCH SPOLEČNOSTÍ

(v tisících Kč)

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12. 2018		%	31. 12. 2017	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota		Vlastní kapitál	Reálná hodnota
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ¹	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	416 321	380 914	100%	355 096	345 501
BESODEIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	18 938	6 271	100%	7 377	22 794
ORION 001, uzavřený investiční fond, a.s.	Rooseveltova 166/10, Praha 6	97%	3 669	3 651	97%	7 801	3 892
EC Financial Services a.s.	Pražská 636, 252 41 Dolní Břežany	72%	91 101	183 730	85%	48 823	107 034
MKBD s.r.o. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	2 035	2 035	100%	2 127	2 127
Natland majetková a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	12 555	7 207	100%	14 384	8 484
Prague City Golf, s.r.o.	K Radotínu 15, Praha 5	100%	4 747	70 374	100%	4 733	71 706
Prague City Golf – Service, s.r.o.	K Radotínu 15, Zbraslav, Praha 5	100%	-298	1 366	100%	187	1 366
GOLF MOST s.r.o.	Zdeňka Fibicha 2825/47, Most	100%	-400	0	100%	-400	0
BP Veleslavín, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	25 362	12 938	100%	25 489	12 989
KLIKA – BP, a.s. ²	8. března 4812/2a, Jihlava	52%	15 512	10 050	52%	14 165	14 834
MELIT a.s.	Politických vězňů 912/10, Praha 1	60%	76 638	83 505	60%	64 438	83 019
LIBUSON a.s.	Ovocný trh 573/12, Praha 1	–	–	–	60%	19 939	11 700
BELLO spol. s r.o. ³	Věžeňská 912/6, Praha 1	50%	105 836	90 502	50%	63 064	96 200
MIND FORGE Group SE	Slovákova 279/11, Brno	100%	-4 267	109 835	87%	218	114 752
Lipenecký statek a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	4 352	64 508	100%	25 876	39 089
ClubHouse, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	8 058	17 646	100%	12 041	19 760
Czech Private Capital a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	1 761	880	50%	1 776	894
Czech Private Capital Financial Services a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	367 818	183 910	50%	364 049	182 024
A.S.I.,s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	50%	9 067	4 533	50%	8 171	4 750

Název společnosti	Hlavní místo podnikání	%	31. 12 .2018		%	31. 12.2 017	
			Vlastní kapitál	Reálná hodnota		Vlastní kapitál	Reálná hodnota
ENCOPIA, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	154	80	100%	188	80
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ⁴	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	68%	2 436 017	53 883	–	–	–
Manconata, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	2 000	20 018	–	–	–
SCS Facility s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	0	3	–	–	–
M&K West, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	1 075	1 075	–	–	–
M & K Park, s.r.o. v likvidaci	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	100%	42	42	–	–	–
GeladiaTrade, s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	–	–	–	100%	34	0
NFES, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	–	–	–	100%	-76	0
EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD	20 – 22 Wenlockroad, London N17GU, Velká Británie	–	–	–	100%	0	0
Natland Real Estate, a. s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	–	–	–	100%	981	0
Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	–	–	–	50%	977	1 489
Jan Paukert Lahůdkářství s.r.o.	Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8	–	–	–	34%	2 066	0
Celkem			1 308 956			1 144 484	

¹ Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu účetní závěrky společnosti, která byla sestavena k 30. září 2018.

² Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu účetní závěrky společnosti, která je sestavována vždy k 31. březnu.

³ Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu účetní závěrky společnosti, která je sestavována vždy k 31. říjnu.

⁴ Hodnoty vlastního kapitálu jsou uvedeny k datu zahajovací rozvahy společnosti, která byla sestavena k 11. prosinci 2018.

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

8. NOVÉ AKVIZICE A PRODEJE INVESTIC

Avant Consulting, a.s.

Dne 18. ledna 2018 došlo k převodu akcií společnosti Avant Consulting, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina nabyla 100 % hlasovacích práv. Společnost zanikla dne 20. prosince 2018 v důsledku fúze s dceřinou společností AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Westeros Company, s.r.o.

Na základě uplatnění opce Skupina dne 11. ledna 2018 nabyla 100 % podíl ve společnosti Westeros Company, s.r.o., se sídlem v Praze. Následně, dne 27. září 2018, Skupina tento podíl prodala Prvnímu rezidenčnímu investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem, a.s.

LIBUSON a.s.

Dne 15. února 2018 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti LIBUSON a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti MELIT a.s.

NFES, a.s.

Dne 26. března 2018 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti NFES, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Bára help s.r.o.

GELADIA Trade, s.r.o.

Dne 9. dubna 2018 Skupina prodala 100 % hlasovacích práv ve společnosti GELADIA Trade, s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika, panu Julkovi Tegelovi.

Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s.

Dne 28. června 2018 Skupina prodala svých 50 % hlasovacích práv ve společnosti Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti DRFG, a.s.

Europe Golf Investments Ltd.

Dne 21. srpna 2018 došlo k výmazu společnosti Europe Golf Investments Ltd, se sídlem v Londýně, Velká Británie.

Manconata a.s.

Dne 9. listopadu byla založena společnost Manconata a.s., se sídlem v Praze, Česká republika, ve které Skupina získala 100 % hlasovacích práv. Hlavním předmětem činností této společnosti je správa majetkových účastí.

SCS Facility

Dne 7. prosince 2018 Skupina založila novou společnost SCS Facility, s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika, ve které získala 100% podíl. Společnost se zabývá nákupem pohledávek.

Jan Paukert Lahůdkářství, s.r.o.

Dne 18. prosince 2018 Skupina prodala svých 34% hlasovacích práv ve společnosti Jan Paukert Lahůdkářství, s.r.o., se sídlem v Praze, Česká republika, společnosti Emity Group a.s.

AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne 21. prosince 2018 v důsledku fúze s Avant Consulting, a.s., Skupina získala 70% hlasovacích práv na společnosti AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem v Praze, Česká republika. Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

9. POSKYTNUTÉ ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY, NETTO

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Zápůjčky a úvěry dceřiným společnostem	546 705	475 375
Zápůjčky a úvěry přidruženým společnostem	38 118	19 994
Zápůjčky a úvěry třetím stranám	380 855	226 235
Opravné položky k půjčkám a úvěrům	37 200	28 722
Celkem	928 478	692 882

Skupina poskytuje zápůjčky a úvěry s úrokovou sazbou od 2,5 % do 8 % na základě individuálního posouzení ratingu každého dlužníka.

Skupina tvoří všeobecné a specifické opravné položky na základě individuálního posouzení rizika splatnosti. V roce končícím 31. prosince 2018 byly vytvořeny opravné položky celkem:

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2017	38 475
Tvorba	-9 753
Opravné položky k 31. prosinci 2017	28 722
Tvorba	8 478
Opravné položky k 31. prosinci 2018	37 200

10. POHLEDÁVKY A OSTATNÍ AKTIVA, NETTO

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Pohledávky – z titulu přijaté dividendy – dlouhodobé	181 223	0
Pohledávky z titulu přijaté dividendy – krátkodobé	268 773	0
Jiné pohledávky – transakce (nákup, postoupení) – krátkodobé	100 560	0
Pohledávky z obchodního styku – krátkodobé	177 723	36 878
Pohledávky z obchodního styku – dlouhodobé	7 999	7 999
Daň z příjmů a jiné daně	5 702	1 487
Ostatní krátkodobá aktiva	12 745	14 078
Ostatní dlouhodobá aktiva	28 242	8 031
Opravné položky k pohledávkám	153 784	2 080
Celkem	629 183	66 393

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.

Daňová pohledávka k 31. prosinci 2018 ve výši 5 073 tis. Kč představuje zejména pohledávku z titulu přeplatku a zaplacených záloh na daň z příjmů právnických osob.

Ostatní dlouhodobá aktiva představují zejména menšinové podíly.

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

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 2017	49 907	803	0	0	0	50 710
K 31. prosinci 2018	17 864	2 706	273	3 636	766	25 245

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce končícím 31. prosince 2018 vytvořeny opravné položky na základě analýzy jejich vymahatelnosti.

tis. Kč	Částka
Opravné položky k 1. lednu 2017	15 688
Rozpuštění	-13 608
Opravné položky k 31. prosinci 2017	2 080
Tvorba	151 704
Opravné položky k 31. prosinci 2018	153 784

Výnosy ze smluvních pokut ve výši 198 500 tis. jsou ve výkazu o úplném výsledku kompenzovány s tvorbou opravných položek.

11. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty ve výši 270 659 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 277 789 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.

12. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY, ÚVĚRY OD BANK A JINÝCH REGULOVANÝCH INSTITUCÍ, OSTATNÍ ÚVĚRY A OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	794 771	524 911
Ostatní úvěry	33 506	32 448
Dluhové cenné papíry	143 871	137 821
Rezervy	118 516	150 926
Jiné závazky – mimo skupinu – dlouhodobé	3 500	3 500
Závazky z obchodního styku – dlouhodobé	2 661	3 374
Jiné závazky – mimo skupinu – krátkodobé	17 345	20 860
Jiné závazky – ve skupině – krátkodobé	70 863	0
Závazky z obchodního styku – krátkodobé	16 088	9 460
Daň z příjmů a jiné daně	2 109	0
Celkem	1 203 230	882 850

K 31. 12. 2018 Skupina čerpá bankovní úvěr 150 000 tis. Kč od Banky Creditas, a.s., a úvěr od ostatních regulovaných institucí 644 771 tis. Kč (k 31.12. 2017: 524 911 tis. Kč). Náklady na úroky a poplatky vztahující se k bankovním úvěrům činily 6 670 tis. Kč (k 31.12. 2017: 472 tis. Kč) a náklady na úroky vztahující se k úvěrům od ostatních regulovaných institucí činily 24 860 tis. Kč (k 31.12. 2018: 23 367 tis. Kč). Úvěry jsou zajištěny zejména ručitelskými prohlášeními.

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

Skupina k 31.12. 2018 eviduje dlouhodobé vydané dluhopisy emitované v roce 2015 ve jmenovité hodnotě 131 560 tis. Kč (k 31.12. 2017: 131 560 tis. Kč), z toho Dluhopisy A ve výši jistiny 65 780 tis. se splatností k 31.12. 2025 a Dluhopisy B ve výši jistiny 65 780 tis. se splatností 3. 7. 2020. Dluhopisy A mají variabilní úrok vázaný na 3M PRIBOR + podíl na čistých výnosech z definovaného projektu, zatímco Dluhopisy B mají fixní úrok 3,5 % p.a. do 31. 12. 2018 a dále 4,1 % do data konečné splatnosti. Nezaplacené úroky činí k 31.12. 2018 9 311 tis. Kč (k 31.12. 2017: 6 261 tis. Kč). Na úrok z titulu podílů

na čistých výnosech z definovaného projektu byla dle emisních podmínek vytvořena rezerva viz odstavec 0. Veškeré výnosy z dluhopisů jsou splatné jednorázově k datu konečné splatnosti dluhopisů.

Skupina v roce 2018 emitovala dlouhodobé dluhopisy v celkovém objemu 100 000 tis. Kč, z nichž k 31. 12. 2018 byly upsány dluhopisy v celkové výši 3 000 tis. Kč. Dluhopisy nesou fixní úrok 6 % a jsou splatné k 30. 6. 2023. Nezaplacené úroky k 31. 12. 2018 činí 48 tis. Kč a jsou splatné k 30. 6. 2019.

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. prosinci 2018 závazky po lhůtě splatnosti více než 365 dní činily 17 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 60 tis. Kč).

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

Jiné závazky ve skupině představují především krátkodobé zápůjčky.

13. ANALÝZA SPLATNOSTI AKTIV A ZÁVAZKŮ

K 31. prosinci 2018:

tis. Kč	Do 12 měsíců	Nad 12 měsíců	Celkem
Aktiva			
Zápůjčky a úvěry dceřiným společnostem	189 114	346 944	536 058
Zápůjčky a úvěry přidruženým společnostem	0	37 356	37 356
Zápůjčky a úvěry třetím stranám	212 688	142 376	355 064
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	411 996	188 945	600 941
Celkem aktiva	813 798	715621	1 529 419
Závazky			
Závazky z vydaných dluhopisů (včetně rezervy)	0	262 387	262 387
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	500 000	294 771	794 771
Ostatní úvěry	33 506	0	33 506
Ostatní finanční pasiva	3 019	0	3 019
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	103 386	6 161	109 547
Celkem závazky	639 911	563 319	1 203 230

K 31. prosinci 2017:

tis. Kč	Do 12 měsíců	Nad 12 měsíců	Celkem
Aktiva			
Zápůjčky a úvěry dceřiným společnostem	74 776	391 170	465 946
Zápůjčky a úvěry přidruženým společnostem	0	19 594	19 594
Zápůjčky a úvěry třetím stranám	165 053	42 289	207 342
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	50 710	7 652	58 362
Celkem aktiva	290 539	460 705	751 244
Závazky			
Závazky z vydaných dluhopisů včetně rezervy	0	276 029	276 029
Úvěry od bank a jiných regulovaných institucí	524 911	0	524 911
Ostatní úvěry	1 445	31 003	32 448
Ostatní finanční pasiva	17 302	0	17 302
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	24 786	7 374	32 160
Celkem závazky	568 444	314 406	882 850

14. REZERVY

Skupina k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2017 tvořila tyto rezervy:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
Na úrokové náklady z dluhopisů (viz odstavec12)	117 998	138 209
Ostatní (projektové, ručení)	518	12 718
Celkem	118 516	150 927

Čisté tržby z majetku a investic jsou ve výkazu o úplném výsledku kompenzovány s rozpuštěním projektové rezervy z roku 2017 ve výši 12 200 tis. Kč.

15. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál mateřské společnosti Natland Group, SE byl k 31.12.2018 ve výši 5 051 tis. Kč plně zaplacený.

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

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2018 byly následující

(tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-1 239	0	-1 239
Přecenění na reálnou hodnotu	173 238	14 210	187 448
Celkem	171 999	14 210	186 209

Zisky/(ztráty) za rok končící 31. prosince 2017 byly následující

(tis. Kč):

	Dceřiné společnosti	Jiné investice	Celkem
Čistý zisk/(ztráta) z prodeje	-10 360	0	-10 360
Přecenění na reálnou hodnotu	81 010	-21 094	59 916
Celkem	70 650	-21 094	49 556

Jiné investice představují zejména menšinové obchodní podíly a nakoupené opce na majetkové podíly.

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů za rok končící 31. prosince je následující

(tis. Kč):

	2018	2017
Počet zaměstnanců na plný úvazek	15	11
Mzdové náklady	12 924	7 688
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 168	2 461
Ostatní osobní náklady	3 459	3 141
Osobní náklady celkem	20 551	13 290

Nárůst osobních nákladů je také způsoben zahrnutím společnosti Natland Real Estate, a.s. do konsolidace.

18. VÝNOSY

Výnosy zahrnují úrokové výnosy a výnosy z dividend, zisky/ (ztráty) z pohledávek, tržby z prodeje služeb, čisté kurzové zisky a ostatní výnosy.

V roce 2018 byly Skupině přiznány dividendy zejména od dceřiných společností Natland rezidenční

investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ve výši 30 000 tis. Kč a AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. ve výši 449 996 tis. Kč, která je v plné výši rezervována k rozdělení majoritnímu akcionáři.

19. 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.

Nárůst nákladů je způsoben zejména zahrnutím nákladů

Natland Real Estate s.r.o. a navýšením služeb od externích poradců a marketingu.

Skupina k 31. prosinci 2018 vynaložila náklady na audity od společnosti TPA Audit s.r.o. v celkové výši 639 tis. Kč.

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ

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

	2018	2017
Splatná daň z příjmů	654	2 480
Odložená daň	0	0
Celkem	654	2 480

21. 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 omezují 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.

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 2018 Skupina neměla žádné dlouhodobé dluhové závazky úročenými proměnlivou úrokovou sazbou a proto riziko změn tržních úrokových sazeb je pro Skupinu minimální.

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 nebo v EUR a nepoužívá zajišťovací nástroje.

Následující tabulka zobrazuje přijaté úvěry, poskytnuté úvěry a dluhové cenné papíry podle jednotlivých měn, netto:

tis. Kč	31. prosince 2018	31. prosince 2017
CZK	-42 215	-853
EUR	-1 456	-1 445
Celkem	-43 671	-2 298

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.

Riziko likvidity

Skupina pravidelně monitoruje svou likviditní pozici, což jí umožňuje udržovat dostatečné finanční zdroje na úhradu závazků.

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

31. prosince 2018	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	1 455	0	532 003	294 771	0	828 229
Vydané dluhopisy	0	0	48	76 835	185 552	262 435
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 250	77 385	26 769	6 161	0	112 566
Celkem	3 705	77 385	558 820	377 767	185 552	1 203 230

31. prosince 2017	Splatné na požádání	Méně než 3 měsíce	3–12 měsíců	1–5 let	Více než 5 let	Celkem
Úvěry	1 445	0	524 911	31 003	0	557 359
Vydané dluhopisy	0	0	0	0	276 029	276 029
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	826	8 960	32 302	7 374	0	49 462
Celkem	2 271	8 960	557 213	38 377	276 029	882 850

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Odměňování klíčových vedoucích pracovníků Skupiny

V roce 2018 neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů žádné odměny ani zálohy. Skupina eviduje půjčku poskytnutou členovi dozorčí rady v celkové výši 11 500 tis. Kč.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI

V období od rozvahového dne do data sestavení konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy nedošlo k žádné události, která by zásadním způsobem ovlivnila finanční pozici společnosti.

Dne 26. června 2019 valná hromada společnosti schválila převod všech akcií hlavního akcionáře Tomáše Rašky na nově založenou společnost Raška Family Assets s.r.o.

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Činnost společnosti nemá žádné zvláštní dopady na životní prostředí. Z tohoto důvodu společnost nevyvíjí v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost dodržuje veškeré povinnosti plynoucí z pracovněprávních předpisů.

INFORMACE, ZDA MÁ ÚČETNÍ JEDNOTKA POBOČKU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nemá v majetku vlastní akcie.

V Praze dne 28. 6. 2019



Tomáš Raška,
zakladatel a většinový majitel
skupiny Natland



David Mánych,
partner zodpovědný
za finance

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva o vztazích za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 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 OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU

// 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 - mestská časť Ružinov 821 01, Slovenská republika

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

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

1.4 OSTATNÍ PROPOJENÉ OSOBY, SKUPINA

1. 4. 1. Dceřiné společnosti:

// **NG Holding, a.s.**, IČ: 03018776, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// V následku realizace fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti NG Holding, a.s. na nástupnickou společnost **Natland Group, SE**, jakožto Ovládanou osobu, jak je specifikováno v projektu fúze sloučením ze dne 4. 7. 2018

// **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 investiční fond, a.s.**, IČ: 03073866, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
90% 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. (do 2. dubna 2019 pod obchodní firmou První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.)
89,84% podíl na základním kapitálu

// **BESODEIA, s.r.o.**, IČ: 03211771, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

// **EC Financial Services a.s.**, IČ: 24243744, se sídlem Praha 3-Žižkov, Koněvova 2660/141
72% podíl 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

// **MIND FORGE Group, SE**, IČ: 05101603, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno
82,65% podíl na základním kapitálu

// **ENCOPIA, s.r.o.**, IČ: 01396391, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu

- // Natland Majetková a.s.,** IČ: 29053455, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu
- // 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.,** 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
- // BP Veveslavín, a.s.,** IČ: 27393283, 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
- // Lipenecký statek a.s.,** IČ: 02572486, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu
- // ClubHouse a.s.,** IČ: 27887847, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu
- // KLIKA - BP, a.s.,** IČ: 25555316, se sídlem 8. března 4812/2a, 586 01, Jihlava
52% 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
- // MKBD s.r.o. v likvidaci,** IČ: 27642330, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu
- // AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,** IČ: 04260732, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
68% podíl na základním kapitálu
- // A.S.I. s.r.o.,** IČ: 05921694, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
50% na základním kapitálu
- // Czech Private Capital a.s.,** IČ: 05858194, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
50% na základním kapitálu
- // Czech Private Capital Financial Services a.s.,** IČ: 05921287, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8,
50% na základním kapitálu
- // Manconata, a.s.,** IČ: 07621337, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
100% podíl na základním kapitálu
- // SCS Facility, s.r.o.,** IČ 07709137, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha
100% podíl na základním kapitálu

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

1. 4. 2. Další osoby ovládané prostřednictvím dceřiných společností

- // Express Cash s.r.o.**, IČ: 27660117, se sídlem Kolbenova 882/5a, 190 00, Praha 9-Vysočany
 - // SODATSW spol. s r.o.**, IČ: 25323989, se sídlem Kamenice 771/34, Bohunice, 625 00 Brno
 - // GAUSS Algorithmic, s.r.o.**, IČ: 24224901, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno
 - // Cognito.CZ, s.r.o.**, IČ: 28388941, se sídlem Slovákova 279/11, Veveří, 602 00 Brno
 - // CleverMaps, a.s.**, IČ: 01403729, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 - // CleverFarm, s.r.o.**, IČ: 05215480, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
 - // CleverAnalytics, s.r.o.**, IČ: 03728277, se sídlem Vídeňská 101/119, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
 - // M&K WEST, s.r.o.**, IČ: 27212971, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 - // M & K Park s.r.o.**, IČ: 27224945, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
 - // KLIKA-BP Slovakia, s. r. o.**, IČ: 43 995 888, se sídlem Tomášikova 30, Bratislava 821 01, Slovenská republika
 - // AE PPC, a.s.**, IČ: 05213371, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- Způsob ovládnání:** Propojené osoby uvedené v tomto článku 1.4. jsou ovládaný prostřednictvím výkonu práv akcionáře/společníka.

1. 5 SUBJEKTY ZANIKLÉ/PRODANÉ MIMO SKUPINU

- // NG Holding, a.s.**, IČ: 03018776, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // EAST ORANGE Facility CEE, s.r.o.**, IČ: 01744186, se sídlem Koněvova 2660/141, Žižkov, 130 00 Praha 3
- // Omnirent s.r.o. v likvidaci**, IČ: 24833100, se sídlem Jagellonská 1239/24, 130 00, Praha 3-Žižkov
- // Moře půdy, spol. s r.o.**, IČ: 03113833, se sídlem Brněnská 684, 664 42 Modřice
- // LIBUSON a.s.**, IČ: 28995546, se sídlem Ovocný trh 573/12, Staré Město, 110 00, Praha 1
- // GELADIA Trade, s.r.o.**, IČ: 02995611, se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4
- // Centrum Nové Háje, a.s.**, IČ: 27623734, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Politických vězňů 912/10, PSČ 11000
- // NFES, a.s.**, IČ: 24140244, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
- // EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD**, reg. č.: 097 63 815, se sídlem 20 – 22 Wenlock road, London N17GU, Velká Británie
- // AE ACQUISITION I, a.s.**, IČ: 05188636, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // PPC Investments, a. s.**, IČ: 44 044 739, se sídlem Magnetová 12, Bratislava 831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka č. 4432/B
- // PPC Power, a.s.**, IČ: 36 822 621, se sídlem Magnetová 12, Bratislava 831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka č. 4222/B
- // PPC Energy CZ, a.s.**, IČ: 29006384, se sídlem Husova 722/13, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
- // PPC Energy, a.s.**, IČ: 36798436, se sídlem Magnetová 12, Bratislava 831 04, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem Bratislava I, vložka č. 4173/B
- // JP bistro Karlín, s.r.o.**, IČ: 03775054, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Jan Paukert lahůdkářství, s.r.o.**, IČ: 03689387, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00, Praha 8
- // Czech Private Capital Real Estate SICAV, a.s.**, IČ: 06038697, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // Raspberry red s.r.o.**, IČ: 04554663, se sídlem Primátorská 296/38, Libeň, 180 00 Praha 8
- // NG Management, s.r.o.** organizační složka podniku zahraniční osoby, IČ: 50 304 615, se sídlem Pribinova 25, Bratislava 811 09, Slovenská republika
- // WESTEROS Company, s.r.o.**, IČ: 042 43 935, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
- // AVANT Consulting, a.s.**, IČ: 29003610, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

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

Struktura vztahů k 31. 12. 2018 je uvedena v organigramu, který tvoří Přílohu č. 1 této zprávy.

3. Úloha Ovládané osoby

Ovládaná osoba je mateřskou společností skupiny přímo 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 je zejména investice do majetkových účastí a specializované finanční služby. Úlohou Ovládané osoby je pak držení a správa těchto majetkových účastí.

4. Způsob a prostředky ovládnání Ovládané osoby ze strany Ovládající osoby:

Ovládající osoba byla v účetním období vlastníkem 4 600 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč, odpovídajících plně splacenému základnímu kapitálu ve výši 4 600 000 Kč, emitovaných Ovládanou osobou, a měla v daném období tomu odpovídající podíl na hlasovacích právech, tj. 92 %. Vztah ovládnání byl realizován při výkonu práv Osoby ovládané jako většinového akcionáře.

5. 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	Propojená osoba	Název smlouvy/jednání	Datum smlouvy
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva s ručitelským prohlášením uzavřená se společností Banka CREDITAS a.s. IČ: 634 92 555, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	26. 2. 2018
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o podřízenosti uzavřená se společností Banka CREDITAS a.s. IČ: 634 92 555, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	26. 2. 2018
Natland Group, SE	NG Holding, a.s.	Dodatek č. 2 k rámcové smlouvě o úplatném převodu cenných papírů a úpravě souvisejících povinností smluvních stran uzavřený mezi Summer rain, a.s., IČ: 241 21 789, se sídlem Nad Zlatnicí 1660/11, Praha 6 a NG Holding	3. 5. 2018
Natland Group, SE	NG Holding, a.s.	Projekt fúze sloučením	4. 7. 2018
Natland Group, SE	EC Financial Services, a.s.	Smlouva o úvěru a ručitelské prohlášení	25. 9. 2018

Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Dohoda o poskytnutí peněžitého příplatku	3. 8. 2018
Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	21. 8. 2018
Natland Group, SE		Emise dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 100 000 000 Kč s výnosem stanoveným pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % ročně, jejichž převoditelnost je omezena předkupním právem a předchozím souhlasem společnosti	
Natland Group, SE		Dodatek č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávek uzavřené dne 19. 12. 2017 mezi společností Natland Group, SE a společností DRFG a.s., IČ: 28264720, se sídlem Holandská 878/2, 639 00 Brno	29. 11. 2018
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	30. 11. 2018
Natland Group, SE	BELLO spol. s r.o.	Smlouva o zápůjčce	20. 12. 2018

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Ovládaná osoba	Propojená osoba	Název smlouvy	Datum smlouvy
Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Dohoda o poskytnutí peněžitého příplatku	3. 8. 2018
Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Dohoda o započtení vzájemných pohledávek	21. 8. 2018
Natland Group, SE	BESODEIA, s.r.o.	Smlouva o převodu akcií	22. 11. 2018
Natland Group, SE	WESTEROS Company, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	24. 9. 2018
Natland Group, SE	Natland Management, s.r.o.	Smlouva o dočasném přidělení zaměstnanců	2. 1. 2018
Natland Group, SE	Natland Finance investiční fond, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky	30. 11. 2018
Natland Group, SE	První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Smlouva o převodu podílu	27. 9. 2018
Natland Group, SE	BELLO spol. s r.o.	Smlouva o zápůjčce	20. 12. 2018
Natland Group, SE	Avant Consulting, a.s.	Smlouva o úvěru	21. 12. 2018
Natland Finance investiční fond, a.s.	EC Financial Services, a.s.	Smlouva o úvěru	25. 9. 2018
Natland Finance investiční fond, a.s.	ORION 001, a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	28. 2. 2018
Tomáš Raška	NG Holding, a.s.	Smlouva o převodu akcií	18. 1. 2018
Natland Group, SE	NG Holding, a.s.	Dodatek č. 2 k rámcové smlouvě o převodu akcií ze dne 20. 10. 2017	3. 5. 2018

Natland Finance investiční fond, a.s.	MELIT a.s.	Smlouva o úvěru	6. 2. 2018
Natland Finance investiční fond, a.s.	Lipenecký statek a.s.	Smlouva o úvěru	12. 7. 2018
Natland Finance investiční fond, a.s.	MIND FORGE Group, SE	Dodatek č. 3 ke smlouvě o úvěru ze dne 23. 11. 2017	19. 2. 2018
NG Holding, a.s.	MELIT a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku	3. 5. 2018
NG Holding, a.s.	A.S.I., s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	12. 2. 2018
Natland Finance investiční fond, a.s.	MELIT a.s.	Smlouva o úvěru	1. 2. 2018
Natland Group, SE	WESTEROS Company, s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	24. 9. 2018
NG Holding, a.s.	Prague City Golf, s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku	14. 8. 2018
NG Holding, a.s.	Natland Management, s.r.o.	Smlouva o převodu akcií	3. 8. 2018
Natland Management, s.r.o.	MIND FORGE Group, SE	Smlouva o poskytování služeb	20. 12. 2018

7. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma

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

8. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích z členství ve skupině

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

V Praze dne 28. 6. 2019



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

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA NATLAND GROUP, SE

za ověřované období
od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018

Identifikace účetní jednotky

Firma: Natland Group, SE

IČ: 02936992

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha

Právní forma: Evropská společnost

Spisová značka: H 1396, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

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 31.12.2018, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a úplném výsledku, konsolidovaného výkazu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2018, 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 31.12.2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví upravenými právem Evropských společenství.

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.

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

Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámit se s ostatními informacemi a posoudit, zda nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu nebo zda se jinak nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 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.

ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

- ▮ Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- ▮ Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- ▮ Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- ▮ Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na získané důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- ▮ Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je informovat představenstvo společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. 6. 2019



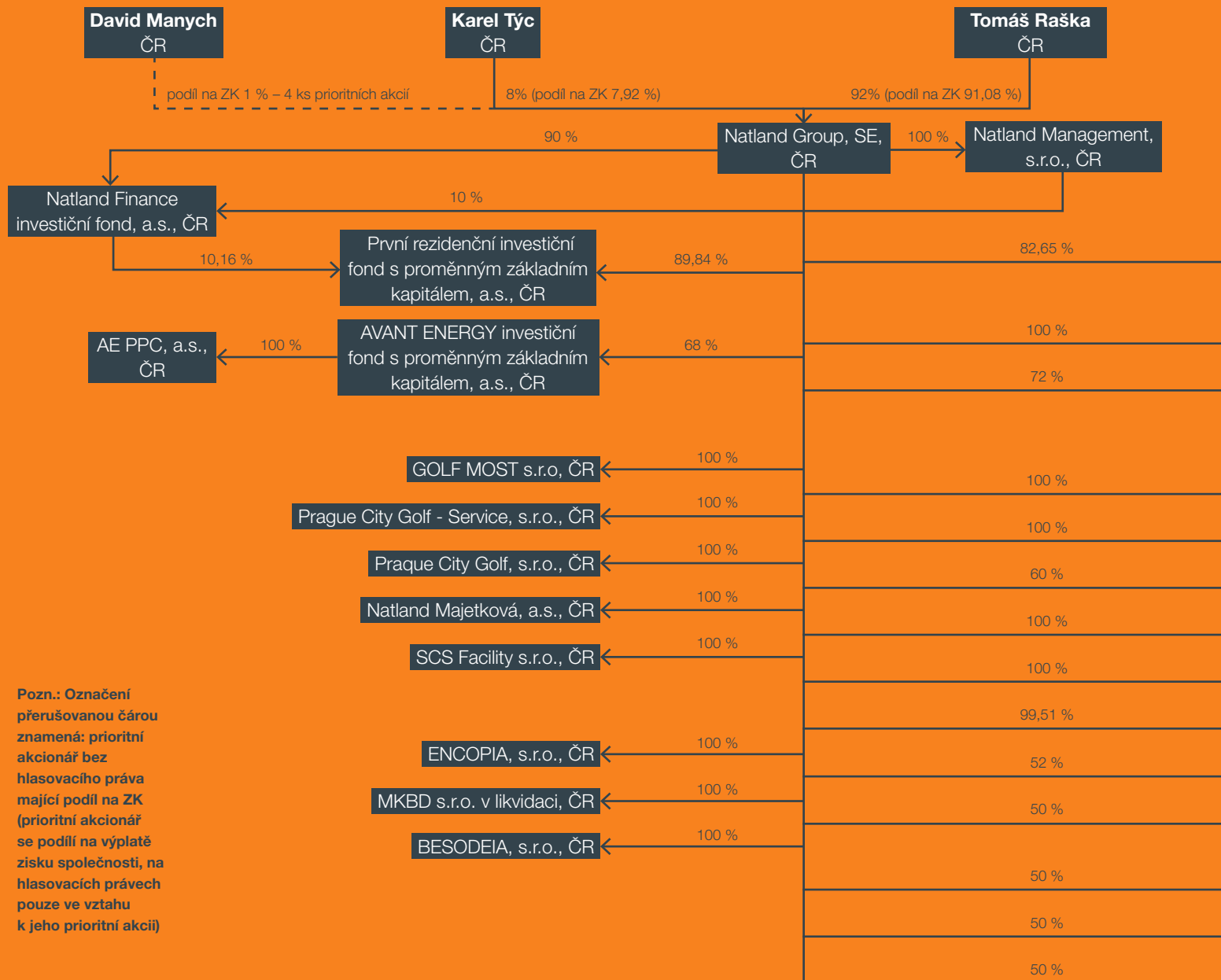
Auditor:
Ing. Radek Stein
číslo oprávnění 2193 KAČR

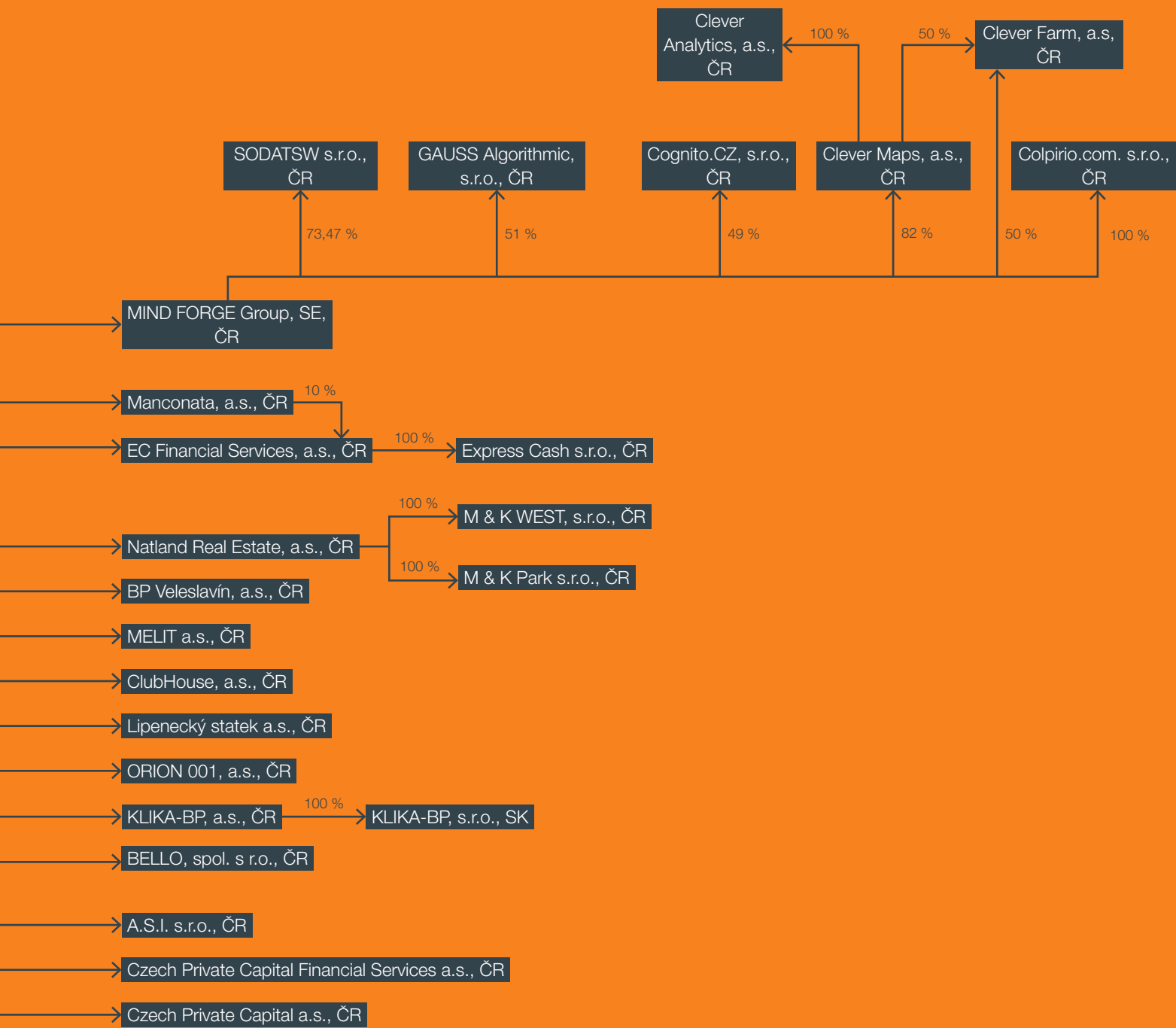


TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

Příloha 1

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





2002

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

2004

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

2006

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

2008

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

2010

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

2003

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

2005

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

2007

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

2009

/// Minoritní vstup do společnosti Taiko a její restrukturalizace

2011

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

2013

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

2015

- /// Akvizice majoritního podílu ve společnosti KLIKA-BP, a.s.
- /// Akvizice polovičního podílu ve společnosti BELLO, s.r.o.
- /// Zahájení konsolidace golfových aktivit prostřednictvím britské společnosti EUROPE GOLF INVESTMENTS LTD
- /// Uvedení nového konceptu bister pod značkou Jan Paukert, k níž skupina získala výhradní práva od dědiců značky

2017

- /// Konsolidace technologického hubu Mind Forge Group dokončena
- /// Divestice poloviny golfového resortu v Karlových Varech
- /// David Manych se stal novým partnerem společnosti
- /// ČNB udělila licenci společnosti ECFS a firma Klika-BP získala prověrku od NBÚ

2012

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

2014

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

2016

- /// Akvizice společnosti CleverFarm, s.r.o., CleverMaps, s.r.o., CleverAnalytics, s.r.o., a SODATSW, s.r.o.
- /// Formování technologického hubu Mind Forge Group
- /// Investice do dluhopisů firmy Isoline prostřednictvím crowdfundingové platformy Fundlift
- /// Korporátní struktura NATLAND GROUP SE převedena do Prahy
- /// Vlastní kapitál NATLAND GROUP poprvé přesáhl hodnotu 1 miliardy korun

2018

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

Natland Group, SE
N Management, s.r.o.
N Finance Investiční fond, a.s.

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15 / 186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika
/ Recepce B / 5.patro
Tel.: +420 267 997 748 / Fax.: + 420 267 997 793
info@natland.cz / www.natland.cz

Pro investory

informace k investičním akciím a dluhopisům
tel.: + 420 267 997 748
dluhopisy@natland.cz
info@natland.cz

Pro média

media@natland.cz

 twitter.com/NatlandCZ

 [linkedin.com/company/natland](https://www.linkedin.com/company/natland)

 facebook.com/pg/natland.cz/



NATLAND

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

Náměty a připomínky posílejte na: media@natland.cz. Tisk: Durabo, Čelákovice. Neprodejně.

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