

Výroční zpráva 2018

Oprava a doplnění výroční zprávy společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. za rok 2018

Představenstvo společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále "Společnost") si Vás dovoluje informovat, že na základě výzvy České národní banky došlo k doplnění a opravení výroční zprávy společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. za rok 2018.

Doplnění a opravy jsou uvedeny ve shrnující tabulce níže. Nedošlo k žádným změnám v individuální či konsolidované závěrečné Společnosti. Auditor Společnosti doplněné informace posoudil a konstatoval, že uvedená doplnění a opravy nemají vliv na výrok uvedený u původní výroční zprávy.

V Praze dne 13. prosince 2019


David Hauerland
Člen představenstva

Strana	Oprava/doplnění
14	Doplněna nová sekce Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti
14	Doplněna nová sekce Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti
11	V sekci Management společnosti byla doplněna informace ohledně principu odměňování, kde rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.
4,6	Doplněny podpisy relevantních osob
15	V sekci Odměny účtované auditory byla celková odměna rozdělena na Odměny účtované Společnosti a Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině
8	Do kapitoly Orgány společnosti byly přesunuty sekce Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví a Kodex řízení a správy společnosti, aby kapitola obsahovala uceleně Informace dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) a j) ZPKT
13	Sekce Kodex řízení a správy společnosti byla doplněna o název a odkaz na Kodex správy a řízení společností ČR (2018), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte
12	Sekce Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví byla rozšířena, aby odpovídala rozsahu požadovanému § 118 odst. 4 písm. b) ZPKT
24, 95	V sekci Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku byl doplněn odkaz na kapitolu Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku obsahující přesné odkazy na použité zdroje
24	V kapitole Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti byl doplněn odkaz na konkrétní sekci ve Finanční části vyčísloující vybraná rizika
7	Sekce Obecné údaje o společnosti byla doplněna o telefonní kontakt, údaje o právních předpisech a datum založení
27	V kapitole Střednědobý výhled aktivit skupiny byla doplněna informace o tom, zdali se řídicí orgány zavázaly k investičním výdajům v případě Stávajícího portfolia provozovaných retail parků, Developmentu stávajících projektů a Akvizic nových projektů či retail parků
6	Znění prohlášení managementu bylo rozšířeno i vně skupiny
15	V sekci Významná soudní řízení byla textace změněna, aby se vztahovala na celý rok 2018
8	Sekce Vlastnická struktura byla rozšířena o informaci, že Společnost nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijala žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Společností.
54	Zpráva auditora byla přesunuta na počátek Finanční části

Prezentační část

Zpráva představenstva – 4

Klíčové konsolidované ukazatele – 5

Čestné prohlášení managementu ke konsolidované VZ – 6

Základní informace o společnosti – 7

Obecné údaje o společnosti – 7

Vlastnická struktura – 7

Orgány společnosti – 8

Informace o vlastním kapitálu – 13

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje – 14

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích – 15

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí – 15

Významná soudní řízení – 15

Odměny účtované auditory – 15

Portfolio společnosti – 16

Geografická působnost společnosti – 16

Portfolio společnosti – 17

Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku – 24

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti – 24

Střednědobý výhled aktivit skupiny – 27

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2018 – 28

Veřejná emise dluhopisů – 28

Akvizice Retail Parku Milevsko – 28

Základní finanční informace – 29

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky – 29

Ocenění hodnoty nemovitostí – 30

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami – 31

Úvod – 31

Struktura vztahů mezi propojenými osobami – 31

Přehledy a posouzení v rámci zprávy o vztazích – 32

Finační část

Individuální závěrka za rok 2018 – 37

Výkaz o finanční pozici – 41

Výkaz o úplném výsledku hospodaření – 42

Výkaz o změnách vlastního kapitálu – 42

Výkaz o peněžních tocích – 43

Příloha k účetní závěrce – 44

Všeobecné informace – 44

První přijetí IFRS – 45

Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům – 46

Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům, účinné od 1.1.2018 – 46

Významné účetní zásady a postupy – 47

Řízení rizik – 49

Investice do dceřiných společností – 50

Investice do společných podniků – 50

Pohledávky – 51

Závazky z obchodního styku – 51

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty – 51

Vlastní kapitál – 51

Zaměstnanci – 51

Provozní náklady – 51

Transakce se spřízněnými osobami – 52

Daň z příjmů – 53

Následné události – 53

Konsolidovaná závěrka za rok 2018 – 54

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018 – 58

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření – 59

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu – 60

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích – 61

Obecné údaje o společnosti a skupině – 62

Shrnutí významných účetních zásad a postupů – 63

Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice – 73

Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku – 81

Měření reálné hodnoty, finanční nástroje – 83

Zásady, postupy a cíle řízení rizik – 85

Ostatní poznámky a informace – 91

Použité definice a zkratky – 94

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů – 94

Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku – 95

Prezentační část

Zpráva představenstva



Vážení přátelé,

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. je součástí Česko-Nizozemského investičního butiku FIDUROCK. Zabývá se akvizicemi, developmentem a provozováním retailových parků a menších obchodních center v Česku a na Slovensku.

Nákupní (či retailové) parky jsou alternativou klasických velkých obchodních center, od kterých se však liší v mnoha aspektech. Často se jedná o jednopodlažní nákupní střediska na okraji měst, která na jednom místě nabízejí prodejnu potravin, drogerie, módy, lékárnu, elektro či chovatelské a sportovní potřeby. V současnosti je trendem rovněž rozšiřování nabídky o restaurace, kavárny, dětská hřiště či volnočasové sportovní aktivity. Svým klientům tak nabízejí ucelenou nabídku obchodů a služeb.

Nákupní parky byly historicky spíše stranou zájmu investorů. I proto tento segment nabízel a stále nabízí relativně atraktivnější výnosy než jiné typy nemovitostí. Pro nás tak nákupní parky představují ideální poměr výnosu a rizika.

Nákupní parky se obvykle vyskytují v menších městech, kde se investorům nevyplatí stavba klasického obchodního centra, nicméně stále zde existuje velké množství koupěschopných zákazníků.

Uvědomujeme si, že příhodné podmínky v ekonomice nebudou nastálo, avšak retail parky mohou ukázat dobrou odolnost proti ekonomickému poklesu – retail parky mají často v dané spádové oblasti monopolní postavení a stimulují poptávku místního trhu po produktech denní spotřeby, pro které se zákazníkům nevyplatí cestovat na delší vzdálenost, nebo si je objednávat online. Aktivně pracujeme na diversifikaci portfolia a nájemních smluv.

Věříme v trvalou udržitelnost retailových parků i v regionálních městech a hustě obydlených oblastech, jelikož aktuální trendy ukazují, že i provozovatelé e-shopů potřebují své výdejny a showroomy přiblížit svým zákazníkům.

Rok 2018 byl pro společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. důležitým rokem. Proběhlo několik významných akvizic, kterými rozšiřujeme své portfolio. Zejména se jedná se o fungující retail park Senici, sídlištní obchodní centrum Saratov v Bratislavě a projekty ve fázi developmentu ve Starém Městě u Uherského Hradiště, v Piešťanech a Chocni. Celkově se nám tedy podařilo získat 2 fungující projekty generující stabilní cash flow a 3 atraktivní pozemky pro stavbu nových projektů (ve fázi se stavebním povolením s již zasmulvněnými nájemci nebo již schválenou zastavovací studií). Celkově se jedná o 30 tisíc m² pronajatých podlahových ploch. V portfoliu Společnosti ke konci roku 2018 je tedy již 7 projektů v celkové hodnotě aktiv ve výši 1.178 mil. Kč, které generovaly čistý zisk ve výši 128 mil. Kč (v porovnání s rokem 2017, kdy čistý zisk činil 31 mil. Kč).

Portfolio dokončených retail parků generuje stabilní cash flow a kontinuálně se snažíme o jejich optimalizaci, která přinese jak lepší výnosnost, tak i komfort našim zákazníkům:

- V RP Severka Liberec probíhá přístavba retail parku o 2800 m², která zákazníkům rozšíří možnosti nákupu, zároveň se nám podařilo zasmulvnit nové atraktivní nájemce a prodloužit stávající smlouvy. Průměrná délka nájemních smluv tedy významně přesahuje 5 let
- V RP Tábor probíhá optimalizace prostor hlavního nájemce, což uvolní prostor pro další nájemce. Celá zóna se stává více atraktivní díky další výstavbě
- V Senici probíhá přístavba k retail parku za účelem navýšení počtu obchodů a většího sortimentu pro zákazníky
- V OC Saratov probíhá neustálé vylepšování mixu nájemců a jsou naplánovány dílčí přístavby, které zvýší komfort nakupování a zvednou výnos celého projektu

Do roku 2019 hledíme s následujícími cíli:

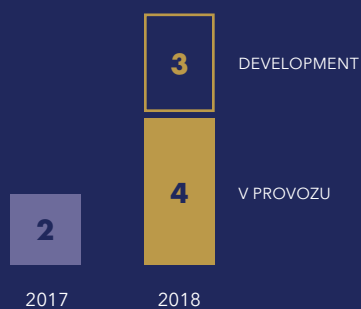
- Konsolidace a zkvalitnění stávajícího portfolia, aby nakupování pro naše zákazníky bylo co nejpříjemnější
- Další akvizice retail parků
- Dokončení nebo zahájení výstavby projektů ve fázi developmentu ve Starém Městě, Chocni a Piešťanech

Společnost si uvědomuje, že úspěch stojí zejména na jejich zaměstnancích a blízkých obchodních partnerech, touto cestou Vám chci poděkovat za vynikající práci. Věříme, že následující roky budou úspěšné a dále se nám bude nadále dařit zvětšovat naše portfolio a zlepšovat námi nabízené služby.

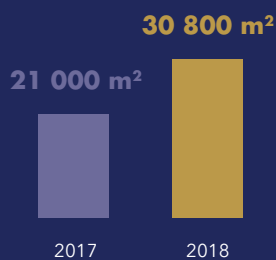
David Hauerland, MBA
Výkonný ředitel

Klíčové konsolidované ukazatele¹

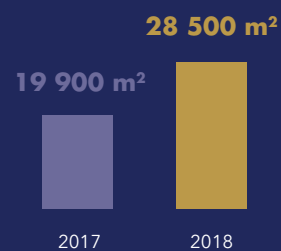
Počet retail parků



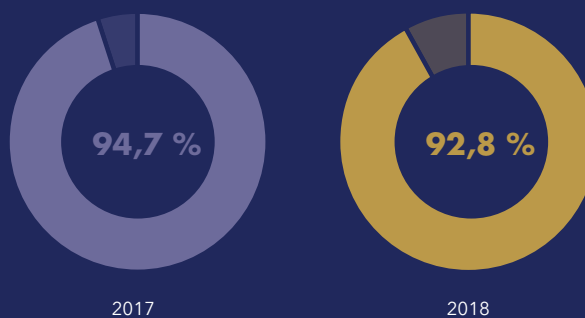
Pronajímatelná plocha



Pronajatá plocha



Průměrná obsazenost



	2017	2018
Hrubé provozní výnosy (Mil. Kč)	49	72
Čistý zisk (Mil. Kč)	31	128
Celková aktiva (Mil. Kč)	686	1276
Vlastní kapitál (Mil. Kč)	209	429

¹ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

Čestné prohlášení managementu ke konsolidované výroční zprávě

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. dle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za rok 2018 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy.

Členové Představenstva a dozorčí rady nebyli odsouzeni za podvodné trestné činy, nebyli soudně zbaveni způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů jiné společnosti nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti jiné společnosti. Proti členům managementu nebylo a není ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů vedeno úřední veřejné obvinění nebo sankce. V posledních pěti letech nebyli členové managementu spojeni s konkurzním řízením, správou nebo likvidací jiných společností.

Členové Představenstva a dozorčí rady prohlašují, že neexistuje střet zájmů v souvislosti s činnostmi ve skupině společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. ani vně této skupiny.

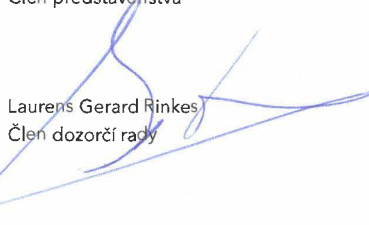
V Praze dne 30. dubna 2019



David Hauerland, MBA
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva



Laurens Gerard Rinkes
Člen dozorčí rady

Základní informace o společnosti

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma:

FIDUROCK Nemovitosti, a.s.

Společnost FIDUROCK Nemovitosti, a.s. (dále také jen „Společnost“) byla založena 9. listopadu 2015 jako FIDUROCK Tábor, a.s. zápisem do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21110. Dne 16. dubna 2018 došlo ke změně jména Společnosti na FIDUROCK Nemovitosti a.s. Společnost je založena na dobu neurčitou.

Sídlo Společnosti:

Nekázanka 883/8, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

Kontakt:

Internet: www.fidurock.com

E-mail: info@fidurock.com

Telefon: +420 721 484 709

Použitelné právní předpisy:

Společnost se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jako „občanský zákoník“) a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jako „zákon o obchodních korporacích“).

Předmět podnikání:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

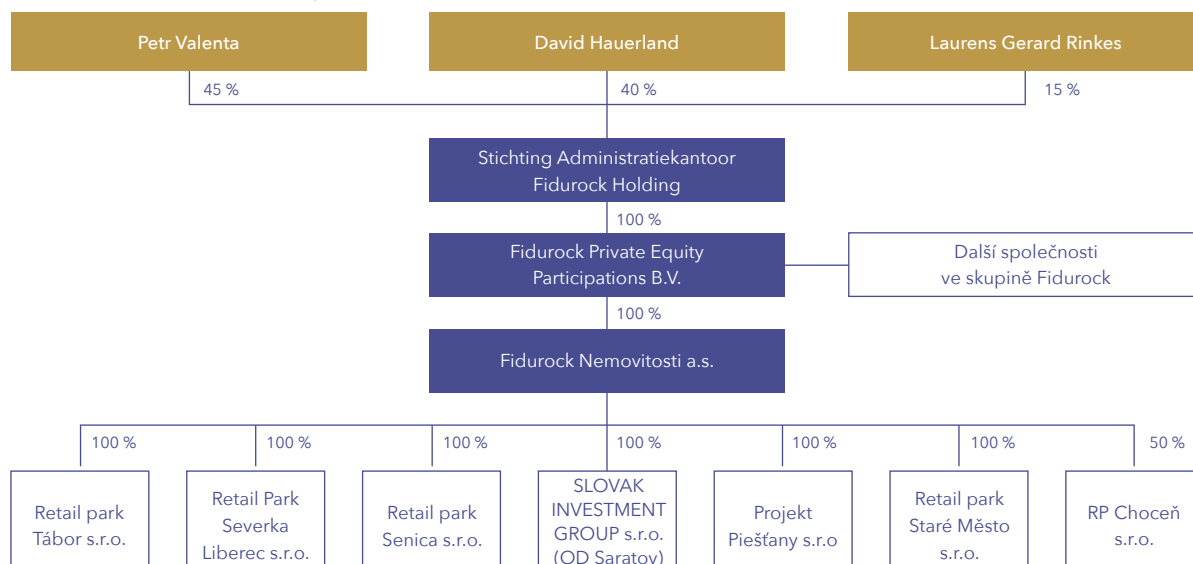
Předmět podnikání Společnosti je vykonáván v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Mateřská společnost:

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 64504204.

Vlastnická struktura

K 31.12.2018 byla struktura skupiny tvořena následovně:



Společnost je ve shora popsané skupině v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti vlastníci konkrétní realitní projekty (kromě RP Choceň, která je aktuálně vlastněna z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností PH Project, a.s.), Společnost sama nevykonává žádnou hospodářskou činnost. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

Ostatní společnosti v rámci skupiny Fidurock, které jsou k 31.12.2018 dceřinými společnostmi společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí, hotelů a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti:

- FIDUROCK Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 276 77 222;
- Fresh Car s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 978;
- FIDUROCK Projekt 16, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 056 54 688;
- FIDUROCK Projekt 17, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 073 94 608;
- FIDUROCK Projekt 18, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 073 90 840;
- FIDUROCK Hypermarket s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 757;
- FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 044 88 041;
- FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 053 51 561;
- Cube ventures, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 048 17 184;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 36 530;
- Fidurock Fintech Group B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyalaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyalaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyalaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 31.12.2018 činila 126,67 mil. Kč). Společnost dále tyto prostředky poskytuje prostřednictvím příplatků do kapitálových fondů jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

Společnost nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijala žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Společností.

Orgány společnosti²

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Má-li společnost jediného akcionáře, nekoná se valná hromada a její působnost v rozsahu stanoveném dále vykonává tento akcionář. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou osobně nebo prostřednictvím zástupce přítomni všichni akcionáři.

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu

² Kapitola obsahuje informace dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) aj) ZPKT

- volba a odvolání členů představenstva
- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky, popř. i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady
- udělování pokynů představenstvu a schvalování zásad činnosti představenstva

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti

Představenstvo vykonává následující činnosti:

- zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně zajištění řádného vedení účetnictví
- předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty
- rozhoduje o všech záležitostech společnosti, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jiným orgánům společnosti
- zajišťuje provozní záležitosti společnosti, svolává valnou hromadu, vykonává její usnesení
- rozhoduje o udělení nebo odvolání prokury, rozhoduje o vydání nových akcií

Představenstvo má 2 členy, kteří jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech. Funkční období je 5 let s možností opětovné volby.

Členové představenstva k 31.12.2018:

David Hauerland, MBA

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2020

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31. prosinci 2018, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
cube ventures s.r.o.	
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno, s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
Fidurock Projekt 16, s.r.o.	jednatel

Fidurock Projekt 17, s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 18, s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	jednatel
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Nemovitosti Zábrdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	jednatel
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel

PhDr. Petr Valenta

Funkce: člen představenstva

Zvolen: 16.4.2018

Datum narození: 31.5.1966

Funkční období: 16.4.2018 – 15.4.2023

Název společností, kde má pan Valenta majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31. prosinci 2018, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
cube ventures s.r.o.	
DEVROCK a.s.	člen dozorčí rady
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno, s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
Fidurock Projekt 16, s.r.o.	
Fidurock Projekt 17, s.r.o.	
Fidurock Projekt 18, s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	

Fidurock Venture Holding s.r.o.

Nemovitosti Zábrdovice s.r.o.

Projekt Piešťany s.r.o.

Projekt Železná studienka s.r.o.

Retail park Senica s.r.o.

Retail Park Severka Liberec s.r.o.

Retail park Staré Město s.r.o.

Retail park Tábor s.r.o.

RP Choceň s.r.o. jednatel

SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.

VASSET CAPITAL s.r.o. jednatel

VASSET CZ s.r.o. jednatel

VASSET REAL s.r.o. jednatel

VASSET WM s.r.o. jednatel

Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává David Hauerland, člen představenstva, jež má více než 10 let zkušeností z oblastí finančních trhů a nemovitostí. Pan Hauerland se v rámci řízení skupiny specializuje na vyhledávání investičních příležitostí, jejich akvizice a strategické řízení a rozvoj jednotlivých projektů.

Petr Valenta, člen představenstva, se specializuje na oblast private ekvity a v rámci skupiny se podílí řízení provozu Společnosti, vytváření strategie a jejího dalšího rozvoje.

Pro správu nemovitostí v portfoliu využívá Společnost služeb významných nadnárodních realitních firem, jmenovitě například Lincoln Property Company či Cushman & Wakefield.

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v roce 2018 žádné peněžité a nepeněžité příjmy od Společnosti a osob ovládaných Společností ani v rámci skupiny Fidurock. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází. Rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.

Dozorčí rada

Na základě stanov akciové společnosti schválených 22.6.2017 je dozorčí rada kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti.

Dozorčí rada je oprávněna:

- nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost společnosti děje v souladu s právními předpisy a stanovami
- Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, popřípadě také mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá svá vyjádření valné hromadě

Dozorčí rada má 1 člena, který je volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období je 5 let s možností opětovné volby.

Člen dozorčí rady k 31.12.2018:

Laurens Gerard Rinkes

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 14.11.2015

Datum narození: 7.5.1976

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2020

Název společností, kde má pan Rinkes majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31. prosinci 2018, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
cube ventures s.r.o.	
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
Fidurock Advisory Group B.V.	jednatel
Fidurock Asset Management B.V.	jednatel
Fidurock Brno, s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	předseda představenstva
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Private Equity Participations B.V.	jednatel
Fidurock Projekt 16, s.r.o.	
Fidurock Projekt 17, s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 18, s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	jednatel
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Nemovitosti Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel

Výbor pro audit

Výbor pro audit je organ s kontrolní funkcí, který sleduje zejména:

- Systém řízení rizik a kontrolní mechanismy Společnosti
- Tvorbu účetní závěrky
- Nezávislost statutárního auditora, postup statutárního auditu, vyloučení střetu zájmu

Výbor pro audit byl ve Společnosti zřízen dne 30. ledna 2019

Složení výboru pro audit:

- Vladimír Vomáčka – předseda
- Vojtěch Makovec – člen
- Aleš Rod – člen

Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Skupina využívá k zajištění účetních služeb externího dodavatele, společnost ASB Czech Republic, s.r.o. (dále jen „ASB CR“),

kteřá je profesionálem v poskytování účetních a poradenských služeb s dlouholetou tradicí. Souběžně skupina využívá k zabezpečení denního provozu svých dceřiných společností služeb Cushman & Wakefield (dále jen „C&W“), renomovanou společnost zabývající se property managementem.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky, která je připravená podle IFRS standardů, účetní společnost ASB CR vychází z jednotlivých účetních závěrek společností konsolidačního celku, které jsou sestaveny v souladu s českými účetními standardy. Na přípravě konsolidace se za ASB CR podílí zkušený profesionál v oblasti účetnictví, držitel mezinárodně uznávané FCCA kvalifikace.

Uplatňované účetní politiky vycházejí z platných účetních předpisů a jsou doplněny skupinovými směrnici a metodickými pokyny. Pravidla pro konsolidaci jsou definována v Konsolidačních pravidlech.

Celé účetnictví je vedeno odděleně od přímého vlivu a zásahu managementu Skupiny do účetních knih, s dodržováním principu oddělených pravomocí. Tím je vyloučena možnost zkreslení poctivosti a pravdivosti účetních výkazů. Při zpracovávání je respektován tok dokladů. Přijaté doklady provozního charakteru dceřiných společností jsou schvalovány C&W / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány C&W. Interní doklady jsou připraveny a účtovány ASB CR v souladu s aktuálně platnou účetní legislativou. Úhrady závazků jsou realizovány v spolupráci s ASB CR, kdy ASB CR připraví platební příkaz na základě zaúčtovaných podkladů a platba je následně autorizována oprávněnými osobami na straně Skupiny. Tím je zabezpečeno, že nemůže dojít k žádné úhradě závazku, o kterém by nebyla vedena účetní evidence.

Přístup do účetního systému je umožněn jenom úzkému okruhu zaměstnanců ASB CR, kteří se podílejí na zpracování účetnictví dceřiných společností. Účetní systém ASB CR je dostatečně zabezpečen, včetně logování jednotlivých vstupů uživatelů a identifikace uživatele, který provedl, popřípadě pozměnil účetní zápisy.

Faktickou správnost účetnictví zabezpečuje vnitřní nastavení u ASB CR, který využívá systém víceúrovňové kontroly. Správnost je také kontrolována vedením Skupiny, které ASB CR pravidelně předkládá kvartální reporting, nebo jiné účetní informace na vyžádání Skupiny. Účetní reporty jsou pak revidovány na úrovni Skupiny, kde dochází k další analýze vykázaných výsledků a analýze odchylek proti očekávání a minulému období. Součástí výstupů od ASB CR pro Skupinu jsou i různé podpůrné rekonsiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, sestavovaná 2x ročně, je pak předmětem auditu (v případě roční závěrky).

Skupina rovněž vytvořila v rámci svých struktur Výbor pro audit, kteří je oprávněn ověřovat vnitřní kontrolní mechanismy, včetně postupů sestavování účetních závěrek.

Kodex řízení a správy společnosti

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR (2018), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte³. Nicméně, správa a řízení společnosti je organizována v souladu se zásadami stanovenými v tomto dokumentu, jak jsou definovány ve stanovách Společnosti. Správa a řízení společností je plně v souladu s platnými právními předpisy.

Výše uvedený Kodex nebyl dobrovolně přijat, jelikož kromě jednoduché akcionářské struktury Společnost považuje stávající politiku řízení Společnosti za adekvátní a funkční.

Informace o vlastním kapitálu

Společnost je holdingovou společností ve Skupině a její cíl je akvizice a držba podílů do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Základní kapitál Společnosti představuje 300 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč. Celková výše základního kapitálu společnosti činí 2 040 000,- Kč. Základní kapitál je plně splacen. Akcie jsou vydány na jméno v listinné podobě. Hlasovací právo je spojeno s akcií. Na každou akcii o jmenovité hodnotě 6.800,- Kč připadá 1 hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 300.

Akcie je převoditelná rubropisem a předáním. K účinnosti převodu vůči společnosti se vyžaduje oznámení změny osoby akcionáře společnosti a předložení akcie společnosti. V případě, že má společnost více akcionářů, je převoditelnost akcií omezena předkupním právem.

³ <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/odborne-studie-a-vyzkumy/2019/kodex-spravy-a-izeni-spolecnosti-cr-201-34812>

Jediným akcionářem Společnosti je FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem 1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království.

Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

Veškeré akcie společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. jsou od 30.1.2019 zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů z veřejné emise (ISIN: CZ0003520850) prostřednictvím agenta pro zajištění J & T BANKA, a.s.

K 31.12.2018 činila hodnota vlastního kapitálu dle individuální závěrky Společnosti 129 000 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	Výše k 31.12.2018	Výše k 31.12.2017
Základní kapitál	2 040	2 040
Kapitálové fondy	126 666	32 320
Výsledek hospodaření minulých let	-166	-78
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-325	-88
Celkem	128 215	34 194

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

Na základě stanov Společnosti, a dále zákonných ustanovení upravující práva a povinnosti akcionáře (§ 344 a dále Zákona o obchodních korporacích, č. 90/2012 Sb.), má akcionář společnosti následující práva a povinnosti:

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení společnosti s likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinávrhy a obdržet vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní

Kvalifikovaný akcionář nebo kvalifikovaní akcionáři uvedení v ustanovení § 365 zákona o obchodních korporacích dále zejména mohou:

- požádat představenstvo, aby svolalo k projednání jimi navržených záležitostí valnou hromadu, přičemž v žádosti uvedou návrh usnesení k navrženým záležitostem nebo je odůvodní
- požadovat po představenstvu zařazení jím určené záležitosti na pořad valné hromady za předpokladu, že ke každé ze záležitostí navrhne i usnesení valné hromady nebo její zařazení odůvodní
- požádat dozorčí radu o přezkoumání výkonu působnosti představenstva v záležitostech uvedených v žádosti

Akcionář neručí za dluhy společnosti.

Další práva a povinnosti akcionáře vyplývají především z ustanovení zákona o obchodních korporacích.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v roce 2018 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti nevlastní žádné akcie Společnosti či opce nebo srovnatelné investiční nástroje, jejichž hodnota se vztahuje k akciím Společnosti.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v roce 2019 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jednotlivé dceřiné společnosti provozují a staví energeticky úsporné budovy, provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C, v případě developerských projektů budoucích retail parků Společnost cílí na získání energetických štítků B. V rámci rozšíření retail parku v Liberci probíhá eko projekt, a to retenční nádrž za účelem zachycování dešťové vody pro udržování zeleně.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance.

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu celého roku 2018 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Odměny účtované auditory

Za rok 2018 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. Kč bez DPH	Odměny účtované Společnosti		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
Rok	2018	2017	2018	2017
Povinný audit	40	40	840	625

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti neposkytoval v roce 2018 žádné jiné služby.

Portfolio společnosti

1. Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 31.12.2018 nacházely čtyři retail parky v provozu a další tři retail parkové projekty ve fázi developmentu. Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost (kromě RP Choceň s.r.o., kde Společnost vlastní 50 % podíl). Společnost se zaměřuje zejména na menší města, případně střediska na okraji větších měst. Pečlivá volba lokality, precizní asset a property management společně s dobrým stavem retail parků společně zaručují vysokou obsazenost retail parků, která se pohybuje mezi 90-100 %.

Aktuální portfolio společnosti k 31.12.2018:



2. Portfolio společnosti

2.1. Provozované retail parky

Severka Liberec



O retail parku

Retail park Severka Liberec byl zařazen do portfolia skupiny v roce 2016. Tento retail park s více než 11 000 m² prodejní plochy je tvořen dvěma jednopodlažními budovami a leží v obchodní zóně v severozápadní části Liberce, kde se kromě něj nachází také obchody jako Bauhaus, Globus, Decathlon či Kika. Retail park těží zejména ze své výhodné polohy cca 3 km severně od centra s přímým přístupem z dálnice D10. Před retail parkem je zastávka hromadné dopravy obsluhovaná linkami č. 27 a 32.

Součástí retail parku je i stavební pozemek, na jehož část již byla podepsána nájemní smlouva na plánovanou výstavbu, která je nyní ve fázi úředního povolování se. Tato výstavba rozšíří retail park o nové obchody a tím i škálu produktů a služeb zákazníkům, čímž posílí jeho pozici a navýší i výnosnost celého retail parku.

Hlavní nájemci

Retail park Severka je obsazen stabilními nájemci, ke kterým patří zavedené značky jako Jysk, Okay, či Mountfield. Dále je to Breno, Super zoo, Cyklo point a Planeo Elektro. Nájemní smlouvy v řadě případů přesahují až do roku 2028 a nákupní park Severka tak má zajištěný stabilní příjem ve formě nájemného na řadu let dopředu.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	11 362 m ²
Hodnota nemovitosti	347 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	34 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2018 ⁴	85 %



⁴V průběhu roku 2019 byly prostory plně obsazeny

Retail Park Tábor



O retail parku

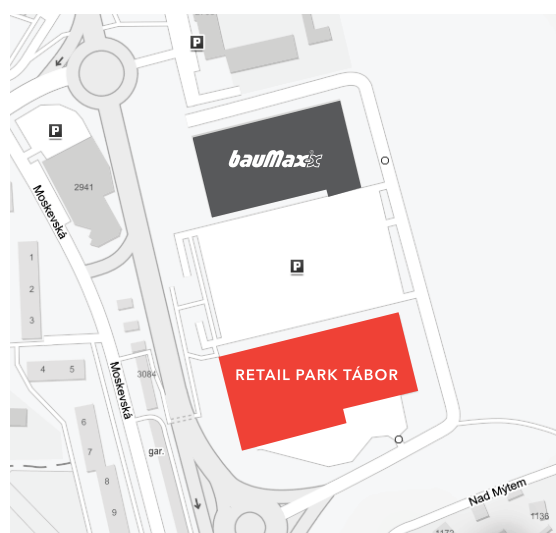
Retail park Tábor patří do portfolia skupiny již od roku 2015. Tento retail park s rozlohou téměř 10 000 m², jež byl vybudován v roce 2005, se nachází v obchodní zóně v jižní části Tábora s výbornou dopravní dostupností autem i hromadnou dopravou (zastávka autobusů hromadné dopravy před retail parkem). Díky své výhodné poloze mezi sídlištěm Nad Lužnicí a Sezimovým Ústím a díky velkému počtu parkovacích míst je vyhledávanou obchodní lokalitou. Lokalita retail parku v současné době prochází rozvojem výstavby rezidenční i obchodní.

V nemovitosti aktuálně probíhá příprava optimalizace prostor jednoho z nájemců a jejich uvolnění pro nové nájemce. Obchodní zóna, ve které je retail park situován, se navíc bude dále rozvíjet také díky aktuálně dokončované výstavbě retailové budovy, čímž se dále rozšíří spektrum nabízených produktů a služeb a dojde tak k zatraktivnění celé lokality.

Hlavní nájemci

Mezi hlavní nájemce retail parku Tábor patří značky Albert, Asko nábytek, Planeo elektro, Sportissimo. Nájemní smlouvy přesahují až do roku 2021.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	9 624 m ²
Hodnota nemovitosti	355 mil. Kč
Obsazenost	100 %
k 31.12.2018	



Retail Park Senica



O retail parku

Retail park Senica byl do portfolia Společnosti zařazen v únoru 2018 a představuje první nemovitostní akvizici Společnosti na Slovensku. Jde o nově vybudovaný retail park dokončený v roce 2017 nacházející se v městě Senica na západním Slovensku. Součástí akvizice byl také přilehlý pozemek, na kterém se v roce 2019 plánuje výstavba a rozšíření plochy retail parku o dalších 360 m², což bude vést ke zatraktivnění retail parku a zvýšení příjmu z nájmu.

Retail park se nachází v těsné blízkosti zavedené obchodní zóny vedle Kauflandu a Family centra. Díky své dobré dopravní dostupnosti a širokému spektru obchodů jde o atraktivní a vyhledávanou zónu pro obyvatele z okolních měst a obcí.

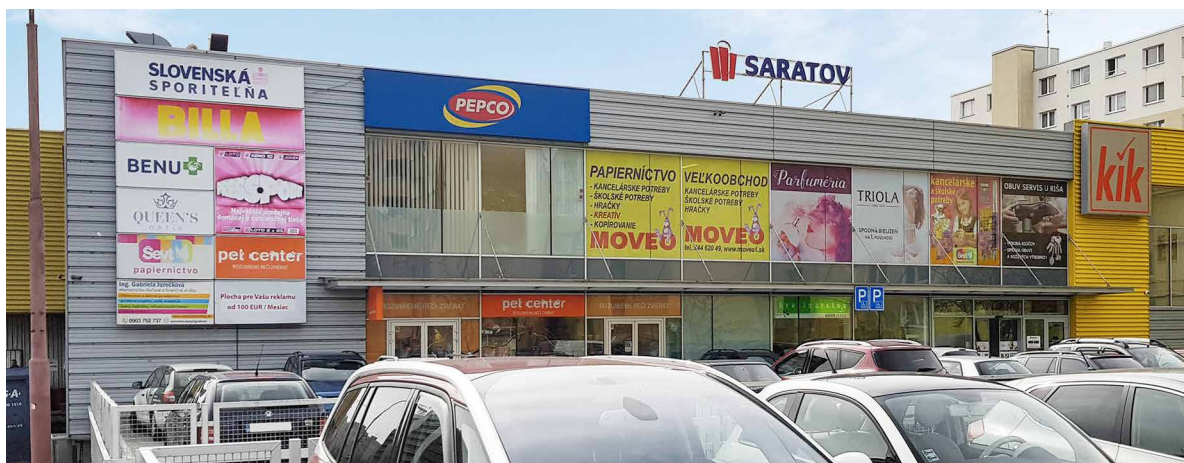
Hlavní nájemci

Mezi hlavní nájemce retail parku patří obuvnický obchod CCC, německý obchod se spotřebním zbožím Tedi, chovatelské potřeby Super Zoo a prodejce elektroniky Okay. Dohromady tyto nájemci obsazují 100 % celkové pronajímatelné plochy. Tato skutečnost tak potvrzuje, že jak z hlediska potenciálních nájemců, tak spotřebitelů se jedná o atraktivní lokaci.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	1 992 m ²
Hodnota nemovitosti	72 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	4 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2018	100 %



Obchodní dům Saratov



O obchodním domu

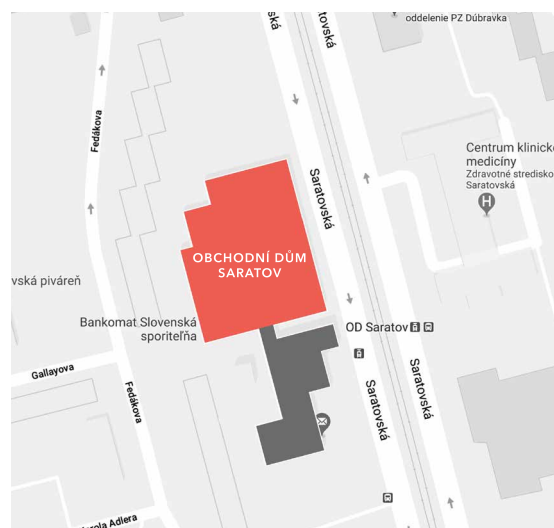
Obchodní dům Saratov patří do portfolia Společnosti od března 2018. Jde o dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci vedoucí z Bratislavy do Devínské Nové Vsi v městské části Dúbravka v Bratislavě. Nachází se v hustě zastavěné rezidenční lokalitě se sídlištní zástavbou a je tak lehce dostupný velké části obyvatel žijících v okolí a slouží jako místo pro každodenní nákupy.

Obchodní dům Saratov byl vybudován v sedmdesátých letech 20. století a následně byl v letech 2004 a 2011 rekonstruován. V roce 2016 byla dále vybudována přístavba. Aktuálně je obchodní dům ve velmi dobrém stavu. Součástí tohoto centra je vlastní parkoviště s kapacitou 90 míst a v jeho těsné blízkosti se nachází zastávky městské hromadné dopravy.

Hlavní nájemci

Mezi nájemce OD Saratov patří supermarket Billa, DM drogerie, lékárna BENU, pobočka Slovenské spořitelny, obchod s chovatelskými potřebami Pet Center, obchody s textilem KIK a PEPCO, dále kavárna či restaurace. Díky takto širokému výběru obchodů je ve svém okolí vyhledávaným obchodním domem.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	7 923 m ²
Hodnota nemovitosti	280 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2018 ⁵	93 %



⁵ Z toho 6% činí skladiště

2.2. Development retail parků

Retail park Piešťany



O projektu

Projekt Piešťany je navržen jako ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku.

Primárním cílem Společnosti je akvizice a provoz retail parku, zbývající části Společnost plánuje, po vydání územního rozhodnutí, prodat jako hotové projekty třetí straně.

Společnost je vlastníkem pozemku (skrze společnost Projekt Piešťany s.r.o.) a aktuálně probíhají jednání s úřady ohledně udělení územního rozhodnutí. Otevření retail parku je naplánováno výhledově na rok 2020/2021.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	23 971 m ²
Rozloha bud. retail parku	6 000 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	8 745 tis. EUR
Hodnota pozemku a projektu	51 mil. Kč



Retail park Chocně



O projektu

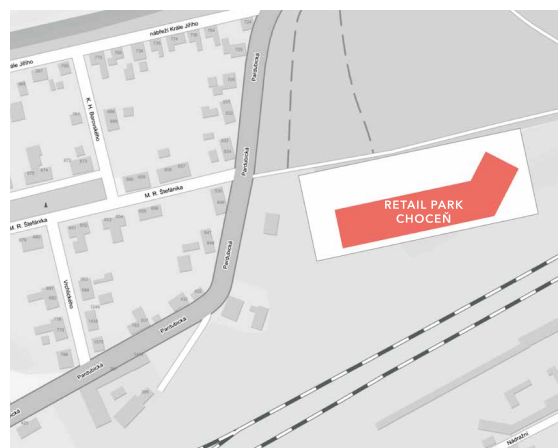
Předmětem projektu retail parku Chocně je výstavba retail parku na území města Chocně v Pardubickém kraji. Pozemek k výstavbě se nachází ve velmi dobré lokalitě mezi choceňským nádražím, rodinnými domy a zámeckým parkem.

Vystavěn bude jednopodlažní objekt ve tvaru písmene „L“ s jedenácti obchodními jednotkami s vlastními vchody z parkoviště o celkové obchodní ploše k pronájmu 5 010 m², který bude sloužit zejména obyvatelům

devítitisícové Chocně a obyvatelům přilehlých obcí, jejichž koupěschopnost je daná především jednou z nejnižších úrovní nezaměstnanosti v České republice (1,9 %).

V Chocni aktuálně chybí větší obchodní centrum a jsou zde pouze samostatné supermarkety Lidl, Konzum, Hruška nebo Quanto. Proto je již velká část budoucí plochy k pronájmu zamluvena.

Provozovatel	RP Chocně s.r.o.
Lokace	Pardubická, Chocně
Rozloha pozemku	21 564 m ²
Rozloha bud. retail parku	5 100 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	6 965 tis. EUR
Hodnota pozemku a projektu	38 mil. Kč



Retail park Staré Město



O projektu

Předmětem projektu retail parku Staré Město je výstavba retail parku v obchodní zóně na území Starého Města, které společně v konglomeraci s Uherským Hradištěm a Kunovicemi obývá celkově cca 38 tis. obyvatel. Pozemek k výstavbě se nachází ve velmi dobře dostupné lokalitě na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště v lokalitě rozrůstající se obchodní zóny.

Vystavěn zde bude jednopodlažní objekt ve tvaru písmene „L“ s osmi obchodními jednotkami s vlastními vchody z parkoviště o celkové obchodní ploše k pronájmu 4 077 m², který bude sloužit obyvatelům konglomerace Starého Města a Uherského Hradiště. Kromě dobré dostupnosti autem i pěšky je lokalita dostupná i hromadnou dopravou (zastávka v centru obchodní zóny).

Lokalita pro výstavbu retail parku je již fungující obchodní zónou, kde zvýšení prodejní plochy bude pozitivně působit na atraktivitu lokality pro zákazníky. Nejen proto je již 100% budoucí prodejní plochy zamluveno s průměrnou délkou budoucích kontraktů 7,9 let.

Provozovatel	Retail park Staré Město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19 645 m ²
Rozloha bud. retail parku	4 077 m ²
Budoucí hodnota nemovitosti	6 404 tis. EUR
Hodnota pozemku a projektu	35 mil. Kč

Mountfield

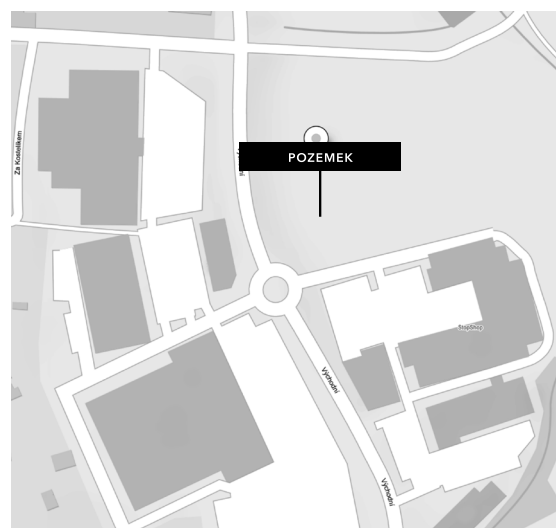
oresi

SPORTISIMO

Dr.Max⁺

teta drogerie

pet center



3. Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

Pro provozovatele retail parků je podstatná stabilní kupní síla a celkový ekonomický sentiment domácích spotřebitelů, kteří navštěvují retail parky za účelem každodenních i větších nákupů. Vzhledem k orientaci Skupiny na trhy České republiky a Slovenska má tamní makroekonomický vývoj pro skupinu zásadní význam.

Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

Česká ekonomika⁶ roste nepřetržitě již 5. rokem v řadě. V roce 2018 se hrubý domácí produkt meziročně zvýšil o 3,0 %, jeho růst byl tažen jak domácí, tak zahraniční poptávkou, kde spotřební výdaje domácností na zboží a služby meziročně vzrostly o 2,2 % a zahraniční poptávka o 0,9 %. Růst domácí poptávky podporuje zejména vývoj obecné míry nezaměstnanosti, která během roku 2018 poklesla k 2,0 %, což je historicky nejnižší hodnota. Nedostatek volných pracovních míst během posledních let přispíval k výraznému růstu mezd, kde průměrná měsíční mzda vzrostla o více než 6 % v roce 2017, respektive 8 % v roce 2018 a dosáhla téměř 32 tisíc korun českých. Dynamický růst mezd společně s pokračujícím růstem české ekonomiky a spotřebitelským optimismem patřil k hlavním ekonomickým faktorům vytvářejícím inflační tlaky a vedl Českou Národní Banku k prvnímu utahování měnové politiky prostřednictvím růstu úrokových sazeb od roku 2012.

Tyto faktory poukazují na to, že česká ekonomika se pravděpodobně nachází v pozdní fázi ekonomického cyklu, kladná produkční mezera činila 1,7 % potenciálního produktu. Ekonomové pro rok 2019 očekávají postupné zvolňování dynamiky růstu mezd, HDP by dle prognóz MFČR a ČNB mělo vzrůst meziročně o 2,4-2,9 %. Makroekonomický růst bude podporovat zejména silná domácí poptávka tažená spotřebitelským sentimentem a kupní silou obyvatel, na druhé straně bude působit zpřísněná měnová politika centrální banky.

Slovenská ekonomika⁷ v roce 2018 pokračovala v expanzivní fázi ekonomického cyklu a zrychlila svůj ekonomický růst, kde v roce 2018 vzrostla meziročně o 4,1 %. Růst HDP táhla zejména silná domácí spotřeba, která meziročně vzrostla o 3,2 % a významná investiční aktivita v automobilovém průmyslu. Slovenská ekonomika se v současné době nachází nad svým potenciálem, silný růst ekonomiky představoval jeden z hlavních faktorů poklesu míry nezaměstnanosti, která pokračovala ve tvém klesajícím trendu k 6 % a vytvářela tlak na růst mezd, které se v meziročním srovnání zvýšily o 7 %. Expanzi ekonomického cyklu podporovaly také uvolněné podmínky na trhu financování, podpořené zejména růstem nefinančních úvěrů, na které reaguje Slovenská Národní Banka restriktivní politikou.

V roce 2019 by slovenská ekonomika měla růst přibližně 4 %, kde růst budou táhnout zejména spotřeba domácností a čistý export jako důsledek investiční aktivity. Tempo růstu by dále mělo v následujících letech klesat k 3 % a docházet k postupnému uzavírání produkční mezery směrem k potenciálnímu produktu.

Obě ekonomiky může ovlivnit očekávané zvolnění růstu světové ekonomiky a ekonomik eurozóny, kde více evropských ekonomik dosáhlo vrcholu ekonomického cyklu, s přetrvávajícími riziky v zahraničním obchodě a s nejistotou ohledně vývoje brexitu.

Společnost bude nadále obezřetně sledovat vývoj na světových i domácích trzích pro zajištění optimálního řízení provozovaných retail parků i nových akvizic.

4. Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti⁸

Kreditní riziko

Jednotlivé společnosti, jež provozují retail parky, jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména při pronájmu prostor, kde evidují pohledávky z obchodních vztahů za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky společností. Společnost jako holding poskytuje prostředky prostřednictvím příplatků do kapitálových fondů jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

⁶ Použité zdroje: ČSÚ, MFČR, ČNB, detailní přehled zdrojů v kapitole Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

⁷ Použité zdroje: MFSR, ŠÚ SR, detailní přehled zdrojů v kapitole Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

⁸ Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – konsolidovaná závěrka za rok 2018

V současné době je platební morálka jednotlivých nájemců retail parků velmi dobrá, Společnost pečlivě vybírá nájemce, zajištěn debt collection management, kaucí, či bankovní záruky, které se ve většině případů rovnají hodnotě trojnásobku měsíčního nájmu a služeb, což představuje dostatečné zajištění umožňující flexibilně reagovat na případné finanční problémy nájemců.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým aktuálně splatným finančním závazkům. Vzhledem k tomu, že Společnost poskytuje vnitroskupinové půjčky jednotlivým společnostem provozujícím retail parky, riziko likvidity Společnosti je přímo odvislé od finanční situace a likvidity jednotlivých společností ve skupině. V případě nutnosti prodeje některého z aktiv ve Skupině je také nutno brát v potaz obecně nízkou likviditu nemovitostí jako aktiva. Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic.

Úrokové riziko

Aktiva jednotlivých dceřiných společností jsou spolufinancována prostřednictvím bankovních a vnitroskupinových úvěrů. Dceřiné společnosti jsou takto vystaveny potenciálnímu negativní vývoji úrokových sazeb, jenž může ovlivnit výši splátek úmoru úvěrů a hospodářské výsledky Společnosti.

Dceřiné společnosti využívají při bankovním financování zajištění pomocí fixních sazeb, a kombinace úrokových swapů a floor. V případě některých úvěrů jsou však společnosti vystaveny potenciálnímu riziku poklesu sazeb do záporných hodnot, či doba trvání zajišťovacího instrumentu je kratší než doba splatnosti úvěru a společnost je takto vystavena potenciálnímu negativnímu vývoji úrokových měr v budoucnosti.

Měnové riziko

Společnost a skupina jsou vystaveni měnovému riziku zejména kvůli nájemnému, jež je denominováno v EUR. Měnové riziko je na úrovni jednotlivých společností částečně přirozeně zajištěno prostřednictvím půjček, jež jsou taktéž denominovány v EUR. Vzhledem k tomu, že Společnost financuje dceřiné společnosti ve skupině prostřednictvím vnitroskupinových úvěrů denominovaných převážně v Kč a takto je také financována, potenciální změny kurzu Kč vůči EUR může mít dopad na hospodaření dceřiných společností.

Riziko ztráty klíčových osob

Činnost klíčových osob je rozhodující pro celkový provoz skupiny, její směřování a schopnost generovat finanční prostředky. Případná ztráta člena managementu by mohla negativně ovlivnit podnikání Skupiny, jeho hospodářské výsledky a finanční situaci.

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Společnosti a Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích.

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

Tržní hodnota nemovitostí vlastněné společnostmi ve Skupině může poklesnout v případě živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události či v případě že Společnost nebude tyto nemovitosti v dostatečné míře udržovat, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Případné poškození nemovitosti, či její oprava také může způsobit výpadek v provozu nemovitosti, s negativními dopady na hospodaření Společnosti.

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Společnosti pro tyto případy sjednáno a profesionální pravidelnou údržbou v každé nemovitosti.

Cenové riziko

Hospodářské výsledky společnosti jsou závislé především na výši vybraného nájemného. Pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, a to například z důvodu nárůstu konkurence, či z důvodu negativního makroekonomického či demografického vývoje, mohla by tato skutečnost mít negativní vliv na hospodaření Společnosti.

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy, které minimalizují riziko nenadálého propadu cen nájmu.

Riziko neobsazení prostor

Stejně jako u cenového rizika, pokud by prostory k pronájmu zůstaly delší dobu neobsazené, může se tato skutečnost projevit ve výši celkového vybraného nájemného a mít tak negativní dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To se může stát v případě negativního tržního vývoje, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv. Realizace rizika neobsazení prostor další rizika, a to například v krajním případě až zastavení projektu v developerské fázi nebo může způsobit významný pokles hodnoty nemovitostí.

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Ke konci roku 2018 nekončila žádná nájemní smlouva, která by představovala více než 5 % pronajatých ploch.

Riziko poklesu hodnoty nemovitostí

Hodnotu pozemků a nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, a to například vývoj makroekonomického prostředí, lokality, technického stavu nemovitosti, obsazenosti, výše nájemného apod. Negativní změna těchto faktorů by mohla způsobit pokles tržní hodnoty nemovitostí vlastněných společností ve Skupině Společnosti s negativním dopadem na výkazy Společnosti, v krajním případě by mohlo dojít k porušení koventant vázaných na hodnotu nemovitostí u financujících institucí.

Riziko konkurence

Společnost podniká v plně tržním odvětví a je tak otevřena konkurenčnímu riziku jak ze strany kamenných prodejen zboží základní spotřeby a větších shopping center s koncentrovanou nabídkou zboží, tak i ze strany tzv. e-shopů, které trendově generují stále vyšší tržby. To může mít za následek snižování pronajatých prodejních ploch či pokles ceny nájmu.

Nicméně, jednotlivé retail parky mají svou spádovou oblast zákazníků a často specifické obchody, které v portfoliu shopping center nejsou zastoupeny a e-commerce sektor, ač dynamicky rostoucí, představuje stále minimální podíl na celkovém maloobchodním obratu a má dopad jen na některé obchodní odvětví.

Makroekonomická rizika

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či jejich ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a mít negativní dopad na hospodaření Společnosti. Negativní makroekonomický vývoj by také mohl způsobit pokles hodnoty nemovitostí či zhoršení podmínek na trhu financování.

Na druhou stranu, nájemci v retail parcích prodávají často tzv. zboží základní spotřeby, které má málo cyklickou poptávku a retail parky často obsluhují danou spádovou oblast.

Lokální rizika

V rámci urbanizačních procesů lze vysledovat trend, kdy se obyvatelstvo stěhuje z menších center do urbanizovaných celků. Pro Českou a Slovenskou republiku je typický úbytek populace zejména v sídlech do 10 tisíc obyvatel. Do velkých měst či jejich okolí se stěhují zejména mladí lidé a lidé s vyšším vzděláním a příjmem. Společnost provozuje retail parky na okraji větších měst či v menších městech a negativní demografický vývoj v některé oblasti může mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Menší města jsou také více náchylná k riziku odchodu významného zaměstnavatele, jenž může způsobit lokální růst nezaměstnanosti s negativním dopadem na kupní sílu obyvatelstva.

Lokální rizika jsou minimalizovaná diversifikací portfolia, kde každý retail park se nachází v jiném městě.

Riziko soudních sporů

K datu vydání této zprávy není Společnost ani jiný člen Skupiny Společnosti účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení a není si vědom, že by nějaké takové řízení hrozilo. Nelze zcela vyloučit, že v budoucnosti se může stát účastníkem takového řízení, které by ve svém důsledku mohlo mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

V případě zahájení insolvenčního řízení je dlužník omezen v nakládání s majetkovou podstatou, a to zejména pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku, anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. I když se tato omezení netýkají úkonů nutných k běžnému provozu podniku, nelze vyloučit, že případné podání opodstatněného či neopodstatněného insolvenčního návrhu by nemělo negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

5. Střednědobý výhled aktivit skupiny

Cílem skupiny ve střednědobém horizontu je provozovat více než 20 retail parků v České republice a na Slovensku a kontinuálně zlepšovat své služby ve stávajících retail parcích. V letech 2019 a 2020 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Kontinuálně analyzujeme potřeby jak našich nájemců, tak i zákazníků a nepřetržitě navrhujeme opatření vedoucí ke zlepšování kvality stávajícího portfolia a jeho výnosnosti a to např. zlepšením sortimentu služeb, optimálního využití pronajatého prostoru, dopravní obslužnosti apod. Jmenovitě, v roce 2019 dojde k otevření sportovně zábavního konceptu HopArena v RP Liberec. Bude-li vydáno pravomocné povolení, rádi bychom také zahájili výstavbu II. fáze téhož projektu. Výhledově dále plánujeme ve spolupráci se sousedícími projekty zajistit propojení našeho parku se sousedním projektem NC Géčko prostřednictvím lávky pro pěší. K podobnému, avšak jednoduššímu propojení dojde také v rámci RP Tábor, kde by v létě mělo dojít k dokončení projektu Koupelny Ptáček, v jehož rámci by měl otevřít mimo jiné i velký sportovní operátor - Decathlon. V projektu OD Saratov plánujeme na konci roku 2019 zahájit přestavbu terasy a jejího podchodu, což v konečném důsledku významně zvýší komfort našich zákazníků.

Řídící orgány se v roce 2018 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům.

Development stávajících projektů

Skupina v průběhu let 2019 a 2020 plánuje otevřít tři retail parky v České republice a na Slovensku, jež jsou nyní ve fázi developmentu. Jako první plánujeme otevření RP ve Starém Městě, jehož výstavba bude zahájena již na jaře 2019. Následovat by měl projekt v Chocni a poté v Milevsku.

Řídící orgány se v roce 2018 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu stávajících projektů nezavázaly k žádným investičním výdajům.

Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizici (due diligence) několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia.

Řídící orgány se v roce 2018 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k akvizicím nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům.

Kontinuální zlepšování firemních procesů

Vzhledem k růstu našeho portfolia se nadále budeme soustředit na rozšiřování týmu a optimalizaci firemních procesů, a udržení optimální nákladové struktury ve skupině.

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2018

1. Veřejná emise dluhopisů

Společnost vydala dne 30. ledna 2019 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024 za účelem refinancování dosavadních úvěrů a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Základní charakteristika dluhopisů:

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	CZ0003520850
LEI	315700GZJC0X5GELP252
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10.000, - Kč
Počet	30.000 kusů
Celková hodnota emise	300.000.000 Kč, může být navýšena až o 50%
Datum emise	30.1.2019
Splatnost emise	30.1.2024
Emisní kurz	100% nominální hodnoty všech dluhopisů
Výnos	Pevná úroková sazba ve výši 5,60 % p.a.
Výplata úroku	Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 30.7. a 30.1. příslušného roku
Zajištění	Zástavní právo první v pořadí k veškerým akciím Společnosti

2. Akvizice Retail Parku Milevsko

Počátkem roku 2019 Společnost uzavřela partnerství s EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H. za účelem vybudování retail parku Milevsko v Jihočeském kraji o rozloze 4.000 m². Retail park bude vybudován v projektové společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o.

Základní finanční informace

1. Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky⁶

Ukazatel	2018	2017
Hospodářské výsledky [mil. Kč]		
Hrubé provozní výnosy	72.1	49.2
Čisté provozní výnosy	49.1	49.3
Provozní zisk	192.3	59.5
Zisk před daní	161.0	37.7
Čistý zisk	128.4	30.5
Finanční pozice [mil. Kč]		
Celková aktiva	1 276.2	686.0
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	1 182.5	648.2
<i>z toho oběžná aktiva</i>	93.7	37.8
Vlastní kapitál	428.6	208.9
Dlouhodobé závazky	541.2	317.3
<i>z toho úročený dluh</i>	465.5	278.1
Krátkodobé závazky	306.4	159.9
<i>z toho úročený dluh</i>	263.4	154.1
Finanční ukazatele [% , roky]		
Rentabilita investovaného kapitálu	13.0%	7.7%
Kapitálová přiměřenost	33.6%	30.4%
Doba splacení dluhu	12.5	10.5
Zisková marže	178%	62%
Obrátka stálých aktiv	6.1%	7.6%

Hrubé provozní výnosy Skupiny vzrostly o 46 % z 49,2 mil. Kč na 72,1 mil. Kč, a to zejména z důvodu akvizice a provozování nových projektů na Slovensku, a to retail parků v Senici a Saratově. Akviziční aktivity v průběhu roku 2018 měly mimo jiné dopad na hospodaření Skupiny prostřednictvím jednorázových akvizičních nákladů (due diligence, právní náklady apod.). Celkový provozní zisk vzrostl z 59,5 mil. Kč na 192,3 mil. Kč mimo jiné v důsledku čistého nerealizovaného výnosu z přecenění investičního majetku, jež v roce 2018 činil 136,8 mil. Kč.

Celková aktiva Společnosti vzrostla o 590,2 mil. Kč jako důsledek přecenění stávajících aktiv a akvizicí nových projektů. Společnost si v průběhu roku 2018 udržela adekvátní kapitálovou přiměřenost nad úrovní 30% bilanční sumy.

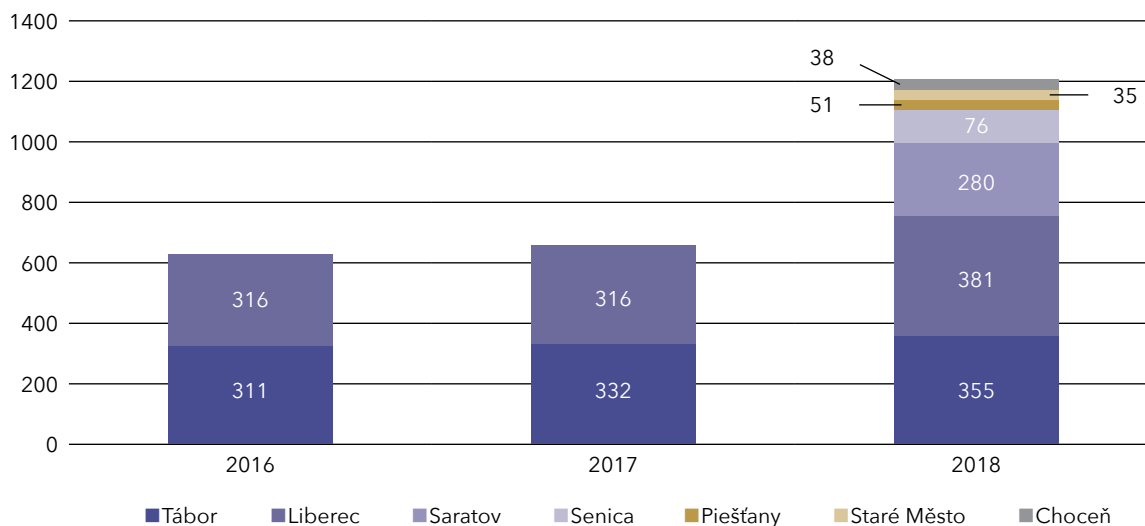
Akvírované projekty a developmenty budou po svém dokončení v provozu generovat dodatečné pozitivní provozní toky, jež za jinak nezměněných podmínek povedou ke zlepšování obrátových ukazatelů aktivity a zadluženosti Společnosti.

⁶ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

2. Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti formou znaleckého posudku od nezávislé organizace. K 31.12.2018 činila celková hodnota nemovitostí v portfoliu Společnosti včetně společného podniku v RP Choceň 1,216 miliardy Kč. Hodnota portfolia vzrostla zejména prostřednictvím akvizic projektů v průběhu roku 2018, ale také z důvodu přecenění hodnoty na RP Tábor a Liberec, kde k navýšení hodnoty přispělo mimo jiné prodloužení několika významných nájemních smluv.

Hodnota nemovitostí k 31.12.2018 v mil. Kč



Poznámka: RP Choceň s.r.o. vlastní nemovitost v Chocni je vlastněna z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností PH Project, a.s.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

1. Úvod

Členové představenstva společnosti FIDUROCK Nemovitosti, a.s. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, IČ: 045 64 111, se sídlem Praha 1, Nekázanka 883/8, PSČ: 110 00 zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období roku 2018 (dále jen „Rozhodné období“).

2. Struktura vztahů mezi propojenými osobami

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícímu s péčí řádného hospodáře, byla společnost ke konci rozhodného období ovládána společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (dále jen „Ovládající společnost“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2018, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu společnosti jednajícímu s péčí řádného hospodáře. Struktura vztahů je graficky znázorněna v bodě 3.1.

Ovládající společnost

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., Registrační číslo: 645 04 204, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království. Podíl na hlasovacích právech: 100 %.

2.1. Úloha ovládané osoby

Ovládající osoba zajišťuje investice plynoucí do Ovládané osoby k zajištění jejího ekonomického cíle. Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. je entita, která spravuje investice do jednotlivých SPV, které vlastní.

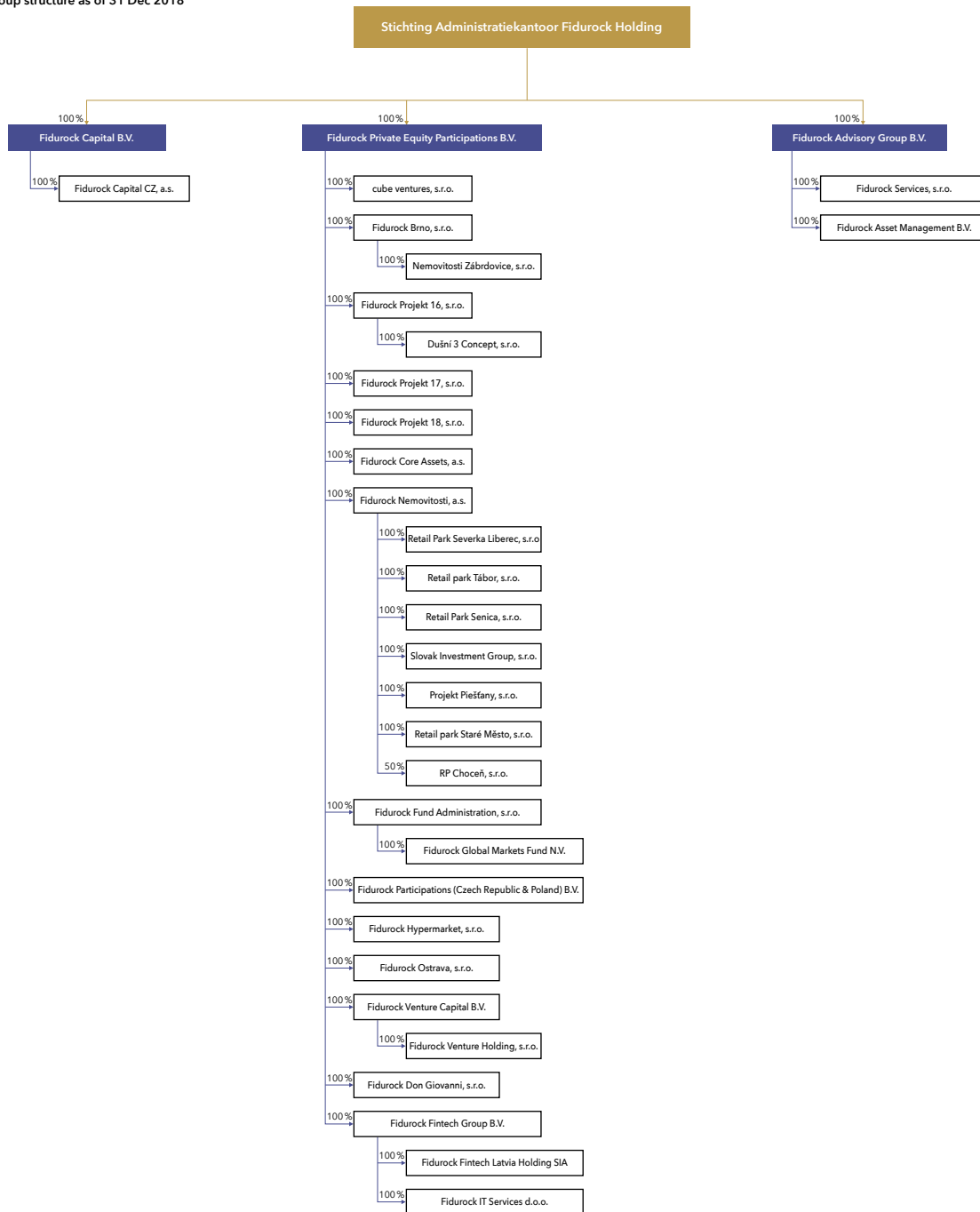
2.2. Způsob a prostředky ovládní

Ovládající osoba ovládá Společnost přímo. K ovládní Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře na valné hromadě.

3. Přehledy a posouzení v rámci zprávy o vztazích

3.1. Přehled spojených osob

Fidurock group structure as of 31 Dec 2018



3.2. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky Přehled smluv v rámci skupiny

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jiná jednání než ta, která jsou uvedena v odstavci 3.3., která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, tedy ve výši přesahující 12 902 tis. Kč zjištěné podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2018.

3.3. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládaným

3.3.1. Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 15.1.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 385 000 EUR.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 26.1.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 150 000 Kč.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 9.4.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 2 872 705 EUR.

Dohoda o vypořádání vzájemných pohledávek a dluhů a dohoda o narovnání, uzavřená dne 18.7.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V., FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a Společností se týká vyrovnání zápůjčky od společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a z tohoto titulu vzniklého závazku společnosti FIDUROCK Private Equity Participation B.V. z titulu splacení části základního kapitálu Společnosti ve výši 1 360 000 Kč.

Zápůjčka byla společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. vyrovnána v plné výši.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 18.7.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 6 200 EUR.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 28.8.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 1 000 000 Kč.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 6.9.2018

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. za společností Retail park Staré Město s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost pohledávku za Retail park Staré Město s.r.o. ve výši 10 000 000 Kč.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 6.9.2018

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 10 000 000 Kč.

Dohoda o vzájemném započtení pohledávek, uzavřená dne 6.9.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká započtením pohledávky Společnosti z titulu Smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál a závazku Společnosti z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky.

Na základě této Dohody došlo k vzájemnému vyrovnání pohledávky a závazku ve výši 10 000 000 Kč.

3.3.2. Smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, které byly v Rozhodném období platné**Dohoda o vypořádání vzájemných pohledávek a dluhů**, uzavřená dne 18.7.2018

Tato Dohoda uzavřená mezi FIDUROCK CAPITAL CZ a.s., Star Capital Investment, s.r.o. a Společností se týká vyrovnání zápůjčky od společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a z tohoto titulu vzniklého závazku společnosti Star Capital Investment, s.r.o. z titulu splacení části základního kapitálu Společnosti ve výši 680 000 Kč.

Zápůjčka byla společností Star Capital Investment, s.r.o. vyrovnána v plné výši.

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 10.9.2018

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká poskytnutí úvěru Společnosti až do výše 5 000 000 CZK. Úroková sazba je touto smlouvou stanovena ve výši 9,4 % *per annum*.

Na základě této Smlouvy čerpala Společnost k 31.12.2018 úvěr ve výši 237 875 Kč.

3.4. Posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

3.5. Posouzení výhod a nevýhod vyplývajících pro ovládanou osobu z účasti v podnikatelském seskupení a rizika pro ovládanou osobu z těchto vztahů plynoucí

Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině

Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Skupina disponuje silným finančním zázemím.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

Hodnocení rizik v rámci Skupiny

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum 29.3.2019

Jméno: David Hauerland
Funkce: člen představenstva

Finační část

Individuální závěrka za rok 2018



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva o auditu individuální účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit individuální účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo individuální a konsolidovanou účetní závěrku a naše zprávy auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Společnost k 31. prosinci 2018 nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za individuální účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování individuální účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze individuální účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení individuální účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit individuální účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že individuální 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 individuální 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 individuální 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 individuální 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 Společnosti 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze individuální účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení individuální účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 individuální účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah individuální účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda individuální účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2019


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví standardy ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

Výkaz o finanční pozici k 31.12.2018

	Pozn.	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Dlouhodobá aktiva		128 158	32 630	41 120
Investice v dceřiných společnostech	Bod 7	128 108	32 630	41 120
Investice ve společných podnicích	Bod 8	50		
Oběžná aktiva		624	2 054	2 059
Peníze	Bod 11	51	14	19
Ostatní krátkodobé pohledávky	Bod 9	573	2 040	2 040
AKTIVA CELKEM		128 782	34 684	43 179
Vlastní kapitál		128 215	34 194	43 001
Základní kapitál	Bod 12.1	2 040	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Bod 12.2	126 666	32 320	41 039
Nerozdělený zisk/ztráta		(491)	(166)	(78)
Krátkodobé závazky		567	490	178
Úvěry a půjčky krátkodobé	Bod 15	244	338	103
Závazky z obchodních vztahů	Bod 10	323	152	75
PASIVA CELKEM		128 782	34 684	43 179

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018

	Pozn.	1.1.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Provozní náklady		325	88
Provozní náklady	Bod 14	314	76
Nákladové úroky	Bod 15	8	6
Kurzové rozdíly		3	6
 Ztráta před zdaněním		 (325)	 (88)
 Daň z příjmů	Bod 16	 -	 -
 Ztráta za období		 (325)	 (88)
 Úplný výsledek hospodaření za účetní období		 (325)	 (88)
 Ztráta připadající na vlastníky Společnosti		 (325)	 (88)
 Úplný výsledek hospodaření za účetní období připadající na vlastníky Společnosti		 (325)	 (88)

Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2018

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Ostatní kapitálové fondy	Celkem
Zůstatek 1.1.2017	2 040	(78)	41 039	43 001
Kapitálové operace			(8 719)	(8 719)
Úplný výsledek hospodaření		(88)	-	(88)
Zisk/ztráta za období		(88)		(88)
Zůstatek 31.12.2017	2 040	(166)	32 320	34 194
Zůstatek 1.1.2018	2 040	(166)	32 320	34 194
Kapitálové operace			94 346	94 346
Úplný výsledek hospodaření		(325)	-	(325)
Zisk/ztráta za období		(325)		(325)
Zůstatek 31.12.2018	2 040	(491)	126 666	128 215

Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018

	1.1.2018- 31.12.2018	1.1.2017- 31.12.2017
Ztráta za rok	(325)	(88)
Čistá změna pohledávek	1 467	
Čistá změna závazků	77	312
Peněžní toky z provozní činnosti	1544	312
Pořízení nových investic	(1 182)	(229)
Peněžní toky z investiční činnosti	(1 182)	(229)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	37	(5)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	14	19
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	51	14

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dříve FIDUROCK Tábor, a.s., dále „Společnost“) byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost a dne 14. listopadu 2015 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 a její sídlo je Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména akvizice a držba podílů do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Tato účetní závěrka je sestavena k 31. prosinci 2018. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2018. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2017.

Akcionář k 31. prosinci 2018

FIDUROCK Private Equity Participations B.V.
1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království
Registrační číslo: 645 04 204
Podíl na základním kapitálu: 100 %
Základní kapitál: 2 040 000 Kč
Akcíe: 300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč

Statutární orgán k 31. prosinci 2018

Člen představenstva: DAVID HAUERLAND
Den vzniku funkce: 14. listopad 2015
Den vzniku členství: 14. listopad 2015

Člen představenstva: PhDr. PETR VALENTA
Den vzniku členství: 16. dubna 2018

Způsob jednání: Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2018

Člen dozorčí rady: LAURENS GERARD RINKES
Den vzniku členství: 14. listopad 2015

1.2. Prohlášení o souladu

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („International Financial Reporting Standards“, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií a nepředstavuje statutární účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy.

1.3. Základ pro oceňování

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Údaje jsou zaokrouhleny a prezentovány v tisících korun českých („tis. Kč“). Záporná čísla jsou uvedeny v závorkách.

1.4. Funkční a prezentační měna

Účetní závěrka je prezentována v korunách českých, což je funkční měna Společnosti.

1.5. Použití odhadů a předpokladů

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány a vycházejí z historické zkušenosti a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, který se za daných okolností jeví jako důvodná.

Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významné riziko toho, že povedou v příštím finančním roce k významné úpravě částek aktiv a závazků vedených v účetnictví, jsou ty, které mají vliv na ocenění a potenciální snížení hodnoty dceřiných společností.

1.6. Předpoklad trvání podniku

Tato účetní závěrka je zpracována dle předpokladu dalšího trvání podniku.

2. První přijetí IFRS

IFRS 1 vyžaduje s určitými výjimkami zpětnou aplikaci verze standardů a interpretací platných pro rok končící 31. prosince 2018. Společnost se rozhodla, že nepřijme žádný standard, který byl vydán, ale není účinný pro rok končící 31. prosince 2018.

Tato verze byla použita při zpracování zahajovacího výkazu o finanční situaci ke dni 1. ledna 2017 a v následujících obdobích až do konce prvního vykazovacího období dle IFRS. Při zpracování této účetní závěrky Společnost uplatnila následující povinné výjimky dle IFRS 1:

- a) výjimka z vyřazení krátkodobých finančních aktiv a závazků z účetnictví. Finanční aktiva a závazky vyřazené před přechodem na IFRS nejsou dle IFRS znovu uznány. Vedení se rozhodlo neaplikovat kritéria pro vyřazení dle IAS 39 od dřívějšího data,
- b) výjimka z odhadů. Odhady dle IFRS ke dni 1. ledna 2017 a 31. prosince 2018 musí být v souladu s odhady učiněnými ke stejným datům dle předchozích GAAP, pokud se nevyskytnou důkazy o tom, že tyto odhady byly chybné. Společnost nezjistila žádné chyby.

Společnost zpracovala svou poslední statutární účetní závěrku v souladu s českými účetními zásadami ke dni 31. prosince 2018.

Následující tabulka vyčísluje účinek přechodu z českých účetních zásad („CZ GAAP“) na IFRS ke dni 1. ledna 2017, 31. prosince 2017 a pro rok končící 31. prosince 2018:

	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Vlastní kapitál dle CZ GAAP	128 986	34 194	43 001
Kurzové přecenění finančních investic	(771)	-	-
Vlastní kapitál dle IFRS	128 215	34 194	43 001
	2018	2017	
Ztráta dle CZ GAAP	(325)	(88)	
IFRS adjustment	-	-	
Ztráta dle IFRS	(325)	(88)	

Společnost nepředkládá výkaz o úplném hospodářském výsledku dle předchozích GAAP.

3. Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům, které dosud nenabývaly účinnosti a které jsou relevantní pro účetní závěrku Společnosti

Mnoho nových standardů, dodatků k nim a jejich interpretací nebylo ke dni 31. prosince 2018 dosud účinných a nebyly aplikovány při zpracování této účetní závěrky. Vliv na provoz Společnosti budou mít potenciálně následující předpisy. Společnost je plánuje uplatnit v okamžiku, kdy nabydou účinnosti. Společnost v současné době analyzuje jejich pravděpodobný dopad na svou účetní závěrku.

Cyklus ročních zdokonalení IFRS v letech 2015-2017 (účinný od 1. ledna 2019)

IASB zveřejnila v únoru roku 2018 Cyklus ročních zdokonalení IFRS v letech 2014-2016 jako součást procesu ročních zdokonalení za účelem zpracování nikoli naléhavých, ale nezbytných dodatků k IFRS. Tento nový cyklus zdokonalení obsahuje dodatky k IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23. Tato roční zdokonalení nebyla dosud přijata ze strany EU a neočekává se, že budou mít významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

4. Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům, účinné od 1.1.2018

IFRS 9 Finanční nástroje

Standard IFRS 9, zveřejněný v červenci 2014, nahrazuje stávající pokyny ve standardu IAS Finanční nástroje: účtování a oceňování, a zahrnuje požadavky na klasifikaci a měření finančních nástrojů, snížení hodnoty krátkodobých finančních aktiv a zajišťovací účtování.

Klasifikace a oceňování:

IFRS 9 obsahuje tři hlavní klasifikační kategorie finančních aktiv: aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou, aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného hospodářského výsledku (FVOCI) a aktiva oceňovaná reálnou hodnotou prostřednictvím výkazu zisku a ztráty (FVTPL). Klasifikace finančních aktiv dle IFRS 9 obecně vychází z obchodního modelu, v němž je finanční aktivum řízeno a v souladu s charakteristikou jeho smluvních peněžních toků.

Snížení hodnoty:

IFRS 9 nahrazuje model „vzniklé ztráty“ z IAS 39 modelem „očekávané úvěrové ztráty“. Tento nový model snížení hodnoty se vztahuje na smlouvy o finančních zárukách a obvykle vyžaduje uznání očekávaných úvěrových ztrát ve výkazu zisku a ztráty u všech finančních aktiv, a to u nově vzniklých nebo nabytých.

Požadavky na klasifikaci, oceňování a snížení hodnoty jsou obecně aplikovány zpětně (s určitými výjimkami) pomocí úpravy zahajovacích položek nerozděleného zisku z předchozích období a rezerv k datu prvotní aplikace, bez požadavku na přepočet srovnatelných období.

Vedení Společnosti posoudilo dopad na účetní závěrku Společnosti. Tento dopad nebyl významný.

IFRIC 22 Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota

IFRIC 22 objasňuje pojetí data transakce používaného ke stanovení směnného kurzu u transakcí v cizích měnách, které zahrnují platbu nebo přijetí protihodnoty předem: datum transakce je datum, kdy společnost prvotně uzná náklady nebo výnosy příštího období vyplývající z předem zaplacené nebo přijaté protihodnoty. Pokud existuje více plateb nebo přijetí předem, datum transakce se stanoví pro každou platbu nebo příjem. Tato interpretace neměla významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

5. Významné účetní zásady a postupy

5.1. Transakce v cizích měnách

Transakce v cizí měně je transakce, která zní na jinou než funkční měnu, nebo která musí být vypořádána v jiné než funkční měně. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, v němž subjekt působí. Pro účely prvotního uznání je cizí měna přepočtena na funkční měnu směnným kurzem platným k datu transakce.

Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny ve směnném kurzu platném k datu účetní závěrky (31. prosinec 2018: Kč/EUR 25,725 a 31. prosinec 2017: Kč/EUR 25,54). Transakce v cizích měnách jsou přepočteny směnnými kurzy platnými k datu transakce. Kurzové rozdíly jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

5.2. Dceřiné společnosti a investice do společných podniků

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Společností. K ovládnutí dochází tehdy, když Společnost má přímo nebo nepřímo pravomoc řídit finanční a provozní zásady a postupy nějakého subjektu, aby mohla získat prospěch z jeho činnosti. Společnost prvotně zachycuje své vklady do dceřiných společností v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

Investice do společných podniků (joint venture) představuje formu společného ujednání, které je charakterizováno tím, že smluvní strany jsou vázány smluvním ujednáním, které je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení ovládnutí ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládnutí. Společnost prvotně zachycuje své vklady do společných podniků v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

5.3. Finanční nástroje

a) Uznání a odúčtování

Finanční aktiva a závazky jsou uznávány ve výkazu finanční situace tehdy, kdy se Společnost stává stranou smluvních ustanovení daného nástroje. O koupi a prodeji finančních aktiv se účtuje k datu obchodu.

Společnost odúčtuje finanční aktivum tehdy, když zaniknou smluvní práva k peněžním tokům z daného aktiva nebo když převede tato práva za účelem získání smluvních peněžních toků v transakci, v níž jsou převáděna v podstatě veškerá rizika a odměna z vlastnictví finančního aktiva, nebo když nepřevádí ani si neponechává v podstatě všechna rizika a odměnu z vlastnictví a neponechává si kontrolu nad převáděným aktivem. Veškerý podíl na odúčtovaném finančním aktivu, které Společnost vytvoří nebo které si ponechá, je zaúčtován jako samostatné aktivum nebo závazek.

Společnost odúčtuje finanční závazky tehdy, když jsou její smluvní závazky vypořádány, zrušeny nebo zaniknou.

b) Oceňování

Finanční aktivum nebo závazek je prvotně uznáván v reálné hodnotě. U finančních aktiv nebo závazků, které nejsou uznány v reálné hodnotě prostřednictvím zisku a ztráty, se připočtou transakční náklady, které lze přímo přiřadit k nabytí nebo emisi finančního aktiva nebo závazku.

Všechny finanční závazky s výjimkou těch, které jsou oceněny reálnou hodnotou prostřednictvím výkazu o úplném výsledku hospodaření, se oceňují naběhlou hodnotou a použitím metody efektivní úrokové sazby.

Zisky a ztráty z finančních aktiv a závazků vykázaných v naběhlé hodnotě jsou uznány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v okamžiku odúčtování nebo snížení hodnoty finančního aktiva.

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota finančních nástrojů vychází z jejich kótované tržní ceny na konci účetního období bez odečtení transakčních nákladů. Není-li k dispozici kótovaná tržní cena, je reálná hodnota finančního nástroje určena odhadem s použitím oceňovacích modelů nebo technik diskontovaných peněžních toků.

Při použití technik diskontovaných peněžních toků jsou odhady budoucích peněžních toků založeny na nejlepších odhadech vedení a diskontní sazba je tržní sazba na konci účetního období platná pro nástroj s podobnými podmínkami. Při použití oceňovacích modelů jsou vstupy založeny na tržních oceněním na konci účetního období.

d) Započtení

Finanční aktiva a závazky je povoleno navzájem započíst a čistá částka je prezentována ve výkazu o finanční situaci, když existuje zákonem vymahatelné právo započíst uznané částky a úmysl vypořádat je na netto základě nebo realizovat aktivum a současně vypořádat závazek.

Příjmy a výdaje jsou prezentovány na netto bázi, pokud to povolují účetní standardy nebo pokud se jedná o zisky a ztráty vzniklé ze skupiny podobných transakcí.

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

5.4. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost považuje za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty hotovost, zůstatky na běžných účtech u bank a jiných finančních institucí se splatností do jednoho měsíce.

5.5. Ostatní aktiva a závazky

Ostatní pohledávky a závazky vznikají tehdy, když má Společnost smluvní závazek přijmout nebo dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum. Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány pořizovací cenou, které se obvykle rovnají jejich nominální hodnotě nebo hodnotě při splatnosti.

5.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál představuje jmenovitou hodnotu akcií vydaných Společností.

Dividendy z akcií, snížení emisního ážia a jiné kapitálové distribuce jsou uznávány jako závazky, pokud jsou vyhlášeny před koncem účetního období. Dividendy z akcií, snížení emisního ážia a jiné kapitálové distribuce vyhlášené po konci účetního období nejsou uznány jako závazky, ale jsou vykázány v příloze k účetní závěrce.

5.7. Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacená příslušnému finančnímu úřadu.

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

Odložená daň je vypočtena na základě přijaté daňové sazby, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

Co se týče daně z příjmů, Společnost vykazuje ztrátu. Odložená daň vyplývající z nevyužitých daňových ztrát není vykázána, protože její budoucí využití je nejisté.

5.8. Rezervy

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v současné hodnotě.

5.9. Uznávání výnosů a nákladů

Úrokové výnosy a náklady jsou uznány jako časově rozlišené ve výkazu o úplném výsledku hospodaření vypočtenou s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Výnos z dividend je zaúčtován v den vyhlášení dividendy.

Ostatní výnosy a náklady jsou zachyceny ve výkazu o úplném výsledku v okamžiku poskytnutí nebo přijetí odpovídající služby.

5.10. Snížení hodnoty

Částky aktiv Společnosti vedené v účetnictví jsou ke každému datu účetní závěrky revidovány, aby se zjistily náznaky snížení hodnoty. Pokud se vyskytnou takové náznaky, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka.

Zpětně ziskatelná částka investic Společnosti do dceřiných společností a společných podniků je buď jejich hodnota minus prodejní náklady, nebo jejich hodnota v užívání podle toho, která z těchto částek je vyšší. Při stanovení hodnoty aktiv v užívání jsou odhady budoucích peněžních toků diskontovány na současnou hodnotu s použitím diskontní sazby před zdaněním, která odráží běžné tržní ocenění časové hodnoty peněz a specifická rizika související s aktivem.

Ztráta ze snížení hodnoty je zúčtována prostřednictvím výkazu o úplném výsledku hospodaření (do výše pořizovací ceny nebo naběhlé hodnoty). Ztráta ze snížení hodnoty ostatních aktiv je zpětně zúčtována prostřednictvím výkazu o úplném výsledku hospodaření, pokud dojde ke zvýšení zpětně ziskatelné hodnoty, které lze objektivně přiřadit k události, která nastala po datu snížení hodnoty. Ztráta ze snížení hodnoty je zpětně zúčtována pouze v rozsahu, v němž částka aktiva v účetnictví nepřekročí částku aktiva v účetnictví, jež by byla stanovena (po odečtení odpisů), kdyby nebyla uznána ztráta ze snížení hodnoty.

6. Řízení rizik

Řízení rizika vyplývajícího z finančních nástrojů má zásadní význam pro podnikání Společnosti a je základním prvkem jejich operací. Hlavní rizika, která souvisejí s účastí v dceřiných společnostech a společných podnicích spočívají v riziku snížení hodnoty z důvodu nepříznivých hospodářských podmínek. Společnost řídí toto riziko pomocí sledování vývoje na trzích s použitím solidních investičních rozhodnutí a řádného řízení likvidity. Představenstvo nese celkovou odpovědnost za stanovení rámce řízení rizik Společnosti a za dohled nad tímto rámcem. Rizika jsou řízena takto:

6.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko znamená riziko finanční ztráty v důsledku prodlení dlužníka nebo protistrany s plněním závazků vůči Společnosti. Toto riziko nebylo významné, protože Společnost neměla žádné poskytnuté úvěry ani významné pohledávky mimo skupinu Fidurock.

6.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko je měřeno dopadem změn tržních úrokových sazeb na marže a čistý úrokový výnos. Společnost neměla žádné poskytnuté úročené úvěry a pohledávky.

6.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko neschopnosti financovat aktiva s použitím nástrojů s náležitou splatností a sazbami, riziko neschopnosti zlikvidovat aktivum dostatečně rychle a v náležité částce a riziko neschopnosti plnit závazky k datu splatnosti. Společnost nepřetržitě posuzuje své riziko likvidity ve spolupráci s finančním oddělením skupiny pomocí zjišťování a sledování změn ve financování nezbytném k plnění obchodních cílů. Společnost je financována vlastním kapitálem.

6.4. Kurzové riziko

Kurzové riziko vzniká tehdy, když mají stávající nebo předpokládaná cizoměnová aktiva vyšší nebo nižší hodnotu než závazky v cizí měně. Společnost čelí tomuto riziku jen v omezené míře, protože nemá žádná významná cizoměnová aktiva ani závazky.

6.5. Řízení kapitálového rizika

Pokračující činnost Společnosti řídí její konečná mateřská společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., s cílem poskytovat dostatečný kapitál tak, aby společnosti skupiny FIDUROCK mohly pokračovat v podnikání při maximalizaci návratnosti pro zainteresované osoby prostřednictvím optimalizace poměru dluhu a kapitálu.

6.6. Reálné hodnoty finančních nástrojů

Společnost provedla hodnocení reálné hodnoty svých finančních nástrojů. Reálné hodnoty byly odhadnuty buď odkazem na tržní hodnotu na konci účetního období, nebo diskontováním příslušných peněžních toků s použitím běžných úrokových sazeb u podobných nástrojů.

Společnost je přesvědčena, že je schopna odhadnout reálné hodnoty většiny ze svých finančních nástrojů. Její odhady reálných hodnot těchto nástrojů se významně neliší od částek vedených v účetnictví.

7. Investice do dceřiných společností

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

Společnost	Ovládání	Podíl	Země	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Retail Park Tábor s.r.o.	Přímé	100 %	Česká republika	32 500	32 500	25 700
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Přímé	100 %	Česká republika	130	130	15 420
Retail Park Staré město s.r.o.	Přímé	100 %	Česká republika	10 010		
Projekt Piešťany s.r.o.	Přímé	100 %	Slovenská republika	1 735		
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Přímé	100 %	Slovenská republika	73 838		
Retail park Senica s.r.o.	Přímé	100 %	Slovenská republika	9 895		
Celkem				128 108	32 630	41 120

Ke snížení hodnoty investice ve společnosti Retail Park Severka Liberec s.r.o. v roce 2017 došlo snížením příplatku mimo základní kapitál ke dni 30. 6. 2017.

8. Investice do společných podniků

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

Společnost	Ovládání	Podíl	Země	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
RP Choceň s.r.o.	Společný podnik	50 %	Česká republika	50		
Celkem				50	0	0

9. Pohledávky

Ostatní krátkodobé pohledávky k 31. prosinci 2018 jsou tvořeny pohledávkou za dceřinou společností SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o., který vznikl z titulu půjčky na úhradu úroků z bankovního úvěru v rámci pořízení společnosti. Tato pohledávka je splatná do 12 měsíců od rozvahového dne. K 31. prosinci 2017 představovala tato položka pohledávku za mateřskou společností z titulu nesplaceného základního kapitálu.

10. Závazky z obchodního styku

Závazky z obchodního styku představují zejména závazky za spřízněnými osobami ve výši 139 tis. Kč (2017: 6 tis. Kč) a závazky z titulu přijatých faktur či dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 185 tis. Kč (2017: 146 tis. Kč). Tyto závazky jsou splatné do 3 měsíců od rozvahového dne.

11. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Peníze na účtech v bankách	51	14	19
Celkem	51	14	19

12. Vlastní kapitál

12.1. Základní kapitál

Základní kapitál je zapsán a vydán v korunách českých. Majitel kmenových akcií má nárok na vyhlášenou dividendu a na jeden hlas na jednu akcii při hlasování na valných hromadách Společnosti. Základní kapitál byl splacen v průběhu roku 2018.

12.2. Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti.

Přírůstky Ostatních kapitálových fondů jsou tvořeny příplatky od mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. Pořízení nových investic bylo financováno mateřskou společností přímo (úhrada přímo prodávajícímu), takto vzniklý závazek byl okamžitě převeden do ostatních kapitálových fondů Společnosti. Dále přírůstky Ostatních kapitálových fondů tvoří postoupení části úvěru od mateřské společnosti ve společnosti Retail Park Staré město, a jeho následnou kapitalizací.

12.3. Rozdělení ztráty 2018

Společnost plánuje ztrátu roku 2018 převést do Nerozdělených ztrát minulých let.

13. Zaměstnanci

Společnost ve sledovaném ani v minulém účetním období neměla žádné zaměstnance.

14. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 314 tis. Kč (2017: 76 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši 286 tis. Kč (2017: 75 tis. Kč).

15. Transakce se spřízněnými osobami

Společnost má vztahy se spřízněnými osobami, tj. se svou mateřskou společností a se svými dceřinými a přidruženými společnostmi. Všechny transakce se spřízněnými osobami jsou samostatně vykázány. Za spřízněné osoby je dále považováno představenstvo, blízcí rodinní příslušníci těchto osob a další strany, které jsou ovládány takovými osobami a subjekty, jsou společně s nimi ovládány nebo jsou pod jejich podstatným vlivem, kdy tyto osoby a subjekty mají významnou hlasovací pravomoc. Společnost uzavřela v letech 2018 a 2017 tyto transakce se spřízněnými osobami.

Společnost neměla k 31. prosinci 2018 žádnou transakci s mateřskou společností.

Půjčky přijaté	31.12.2018	31.12.2017
David Hauerland	0	338
Fidurock Capital CZ a.s.	244	0
Celkem	244	338

Ostatní pohledávky	31.12.2018	31.12.2017
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.	0	2 040
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	573	0
Celkem	573	2 040

Ostatní závazky bez úročení	31.12.2018	31.12.2017
Fidurock Capital B.V.	129	6
Retail park Staré Město s.r.o.	10	0
Celkem	139	6

Nákladový úrok	2018	2017
David Hauerland	2	6
Fidurock Capital CZ a.s.	6	0
Celkem	8	6

Společnost uzavřela v průběhu roku 2018 smlouvu o úvěru se společností FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. až do výše 5 000 tis. Kč. Úroková sazba je touto smlouvou stanovena jako fixní ve výši 9,4 % per annum. Tento úvěr nemá stanovený specifický datum splatnosti. Podle úvěrové smlouvy je splatný okamžitě na požádání věřitele nebo do 5 dnů od oznámení o splacení předaném Společností věřiteli. Proto je považován z hlediska řízení likvidity společnosti jako úvěr se splatností do 3 měsíců.

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2018 a 2017 žádnou odměnu.

16. Daň z příjmů

Společnost v roce 2018 i 2017 vytvořila daňové ztráty.

Společnost z důvodu opatrnosti neúčtuje o odložené daňové pohledávce z titulu neuplatněných daňových ztrát.

17. Následné události

Dne 9. ledna 2019 došlo k uzavření dohody mezi společníky společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o., na jejímž základě se společnost FIDUROCK Nemovitosti stala vlastníkem 50% obchodního podílu v této společnosti, který odpovídá základnímu kapitálu ve výši 200 tis. Kč. Pořizovací cena činila 200 tis. Kč.

Dne 30. ledna 2019 došlo k emisi dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč splatné v roce 2024. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

V Praze, dne 30. dubna 2019

.....
David Hauerland, MBA
(člen představenstva)

Konsolidovaná závěrka za rok 2018



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2018, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Ostatní informace

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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



Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné 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 informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení skupinového auditu. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní



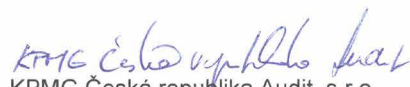
odpovědností.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2019


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2018

Ref.		Pozn.	31.12.2018	31.12.2017
A	Dlouhodobý majetek		1 182 468	648 205
B	Investiční majetek	Bod 3.1	1 178 205	648 205
C	Investice do společných podniků	Bod 2.2	1 815	0
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.10	2 448	0
E	Oběžná aktiva		93 717	37 783
F	Pohledávky z obchodních vztahů	Bod 3.2	40 732	10 519
G	Ostatní aktiva	Bod 3.3	997	592
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.4	51 988	26 672
I	AKTIVA CELKEM		1 276 185	685 988
J	Vlastní kapitál		428 627	208 869
K	Základní kapitál	Bod 3.5 (a)	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.5 (b)	126 666	32 320
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.5.(c)	11 458	13 905
N	Kurzové rozdíly z přecenění		-527	
O	Nerozdělený zisk		288 990	160 604
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkův mateřské společnosti		428 627	208 869
Q	Dlouhodobé závazky		541 206	317 265
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.6	465 517	278 121
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.10	66 857	35 288
T	Výnosy příštích období	Bod 3.7	667	1 983
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.8	8 165	1 873
V	Krátkodobé závazky		306 352	159 855
W	Úvěry a půjčky	Bod 3.6	263 411	154 089
X	Záporná reálná hodnota derivátů		4 529	
Y	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	Bod 3.9	37 079	4 433
Z	Výnosy příštích období	Bod 3.7	1 333	1 333
AA	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM		1 276 185	685 989

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2018

Ref.	Pozn.	1.1.2018 - 31.12.2018	1.1.2017 - 31.12.2017
A	Výnosy z nájmu	70 633	49 963
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	1 444	(745)
C	Poplatky za správu majetku	(7 683)	(5 236)
D	Ostatní provozní výnosy		6 216
E	Čistý provozní zisk	64 394	50 198
F	Ostatní provozní náklady	(15 332)	(923)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	136 765	10 241
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	6 496	0
I	Provozní zisk	192 323	59 516
J	Finanční výnosy	751	0
K	Podíl na zisku ze společného podniku	1 765	0
L	Ztráta z přecenění zajišťovacího derivátu (IRS)	(5 301)	0
M	Finanční náklady	(28 493)	(21 824)
N	Zisk za období před zdaněním	161 045	37 692
	Bod 3.10		
O	Daňový náklad	(32 659)	(7 157)
P	Čistý zisk za období	128 386	30 535
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku			
Q	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	(3 021)	17 167
R	Související daň	574	(3 262)
S	Kurzové rozdíly z přecenění	(527)	
T	Ostatní úplný výsledek po zdanění	(2 974)	13 905
U	Úplný výsledek za období celkem	125 412	44 440
	Zisk za období připadající na:		
	Zisk za období		
V	Vlastníkům mateřské společnosti	128 386	30 535
	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
W	Vlastníkům mateřské společnosti	(2 974)	13 905

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2018

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva na zajištění peněžních toků	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
Zůstatek 1.1.2017	2 040	130 069	41 039			173 148
Úplný výsledek hospodaření		30 535		13 905		44 440
Čistý zisk za období		30 535				30 535
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				13 905		13 905
Kapitálové operace			(8 719)			(8 719)
Snížení ostatních kapitálových fondů			(8 719)			(8 719)
Zůstatek 31.1.2017	2 040	160 604	32 320	13 905		208 869
Zůstatek 1.1.2018	2 040	160 604	32 320	13 905		208 869
Úplný výsledek hospodaření		128 386		(2 447)	(527)	125 412
Čistý zisk za období		128 386				128 386
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(2 447)	(527)	(2 974)
Kapitálové operace			94 346			94 346
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			94 346			94 346
Zůstatek k 31.12.2018	2 040	288 990	126 666	11 458	(527)	428 627

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2018

	1.1.2018- 31.12.2018	1.1.2017- 31.12.2017
Zisk před zdaněním	161 045	37 692
Úpravy o nepeněžní operace	(111 232)	11 583
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(136 765)	(10 241)
Čistý zisk z prodeje investičního majetku	(6 496)	0
Podíl na zisku ze společného podniku	(1 765)	0
Ztráty z derivátů	5 301	0
Finanční náklady	28 493	21 824
 Změny pracovního kapitálu	 6 987	 (10 753)
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	(30 213)	(5 141)
Zvýšení ostatních aktiv	(405)	(113)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	6 292	204
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	32 646	(4 353)
Snížení výnosů příštích období	(1 333)	(1 350)
Zaplacená daň	(2 461)	0
 Čistý peněžní tok z provozní činnosti	 54 339	 38 522
 Peněžní toky z investiční činnosti	 	
Pořízení peněžních prostředků v rámci akvizice dceřinné společnosti	2 423	
Pořízení společného podniku	(50)	0
Pořízení investičního majetku	(298 888)	(11 641)
 Čistý peněžní tok z investiční činnosti	 (296 515)	 (11 641)
 Peněžní toky z financování	 	
Úbytky vlastního kapitálu	0	(8 719)
Příjmy z půjček	305 421	9 048
Splátky půjček	(25 402)	(17 230)
Zaplacený úrok	(12 054)	(8 408)
 Čistý peněžní tok z financování	 267 965	 (25 309)
 Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	 25 789	 1 572
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	 26 672	 26 157
Vliv změn měnových kurzů	(473)	(1 057)
 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	 51 988	 26 672

1. Obecné údaje o společnosti a skupině

1.1. Jméno společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost založená podle právních předpisů České republiky. Společnost byla založena dne 14. listopadu 2015. Společnost je spolu se svými dceřinými společnostmi označována jako „Skupina“.

1.2. Sídlo

Nekázanka 883/8
Nové Město
110 00 Praha 1

1.3. Obchodní rejstřík

Městský soud v Praze
Číslo zápisu: B 21110

1.4. Akcionář Společnosti ke dni 31.prosince 2018

FIDUROCK Private Equity Participations B.V. 100%
1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937
Nizozemsko

1.5. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 2018

Člen představenstva
David Hauerland, od 14. listopadu 2015

Člen představenstva
PhDr. Petr Valenta, od 16. dubna 2018

Člen dozorčí rady
Laurens Gerard Rinkes, od 14. listopadu 2015

1.6. Cíl skupiny

Investičním cílem Skupiny je provádět výhodné investice s přidanou hodnotou do nemovitostí a investice ve střední a východní Evropě (geografické zaměření), mj. zejména na území České republiky a Slovenska.

1.7. Hlavní předmět podnikání

Skupina může provádět v České republice nebo v zahraničí veškeré transakce, které se přímo nebo nepřímo týkají akvizic a držby nemovitostí a účastnických podílů v podnicích (v jakékoli formě), které mohou podle svých zakladatelských dokumentů nabývat a držet nemovitosti, a jiná aktiva potřebná k jejich správě, a dále spravovat, řídit, budovat a zcizovat takové nemovitosti a podíly v realitních společnostech a ve společnostech, které drží nemovitosti.

Skupina rovněž může používat své finanční prostředky při organizaci, řízení, rozvoji a zcizování portfolia tvořeného jakýmkoli cennými papíry a právy duševního vlastnictví jakéhokoli původu a podílet se na založení, rozvoji a ovládnutí jakéhokoli podniku v souladu s investičním cílem. Může rovněž nabývat pomocí vkladů, upisování, kupních opcí nebo jinými prostředky všechny druhy cenných papírů a práv duševního vlastnictví za účelem rozvoje, a realizovat tato aktiva prodejem, převodem, směnou nebo jinak.

Skupina a její akcionář může poskytnout pomoc (prostřednictvím půjček, záloh, záruk, zajištění nebo jinak) společností nebo jiným podnikům, v nichž má Skupina podíl.

1.8. Období zachycené v účetní závěrce

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována na období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

1.9. Předpoklad dalšího trvání podniku

K 31. prosinci 2018 vykazuje Skupina záporný pracovní kapitál (tj. krátkodobé závazky převyšují krátkodobé pohledávky) ve výši 211 798 tis. Kč. Skupina v lednu 2019 emitovala dluhopisy splatné v roce 2024. Čistý výtěžek emise dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s emisí, poskytnut jednotlivým projektovým společnostem v rámci Skupiny a následně použit na částečné refinancování dosavadních úvěrů v rámci Skupiny a k financování dalších akvizic a developmentu v oblasti komerčních nemovitostí. Z toho důvodu se vedení Skupiny domnívá, že Skupina bude schopna plnit v předvídatelné budoucnosti své závazky k datu splatnosti, a že bude schopna pokračovat během příštích 12 měsíců ve své činnosti. Proto byla tato konsolidovaná účetní závěrka zpracována za předpokladu nepřetržitého trvání podniku.

Konsolidovaná účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti k vydání dne 30. dubna 2019.

2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

Hlavní účetní zásady a postupy přijaté při zpracování této účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto zásady a postupy byly soustavně aplikovány na celé období, není-li uvedeno jinak.

2.1. Základ pro zpracování

Prohlášení o souladu

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („International Financial Reporting Standards“, IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována dle konvence o historických cenách, s výjimkou investičního nemovitého majetku a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka je upravena o události, které nastávají po konci vykazovaného období, ale ještě předtím, než je konsolidovaná účetní závěrka schválena k vydání, a to tehdy, když buď poskytují důkazy o podmínkách, které existovaly na konci vykazovaného období (události, které vyvolávají úpravy), nebo když naznačují, že neplatí předpoklad trvání podniku. Konsolidovaná účetní závěrka se neupravuje o události, které nevyvolávají úpravy, tedy o takové, které vyplývají z podmínek vzniklých po konci vykazovaného období.

Používání odhadů a předpokladů

Zpracování konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje od vedení stanovení odhadů a předpokladů, které mají vliv na vykazovanou výši aktiv a závazků, na zveřejnění podmíněných aktiv a závazků existujících k datu konsolidované účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů, výdajů a nerealizovaných zisků a ztrát během vykazovaného období. Skutečné výsledky se mohou lišit od těchto odhadů. Informace o úsudcích použitých při aplikaci účetních zásad a postupů, které mají nejvýznamnější účinek na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

Předpoklady a odhady nejistoty

(i) Stanovení reálných hodnot

Odhady a předmětné předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou uznávány v době, kdy jsou tyto odhady revidovány, pokud má revize vliv pouze na dané období, nebo v období revize a v budoucích obdobích, jestliže se revize týká běžného období i budoucích období.

Řada účetních zásad a postupů Skupiny a zveřejnění vyžaduje stanovení reálné hodnoty finančních i nefinančních aktiv a závazků.

Vedení pravidelně reviduje významné nejistitelné vstupy a přecenění. Pokud se ke stanovení reálné hodnoty používají údaje třetích stran, například makléřské kotace nebo služby stanovení cen, vedení posoudí důkazy obdržené od třetích stran k podpoře závěrů, že tato ocenění splňují požadavky IFRS, včetně úrovně v hierarchii reálných hodnot, v níž má být takové ocenění klasifikováno.

Skupina používá při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku co možná nejvíce data zjištěná ze sledování trhu. Reálné hodnoty jsou rozřazeny do různých úrovní v hierarchii reálných hodnot na základě vstupů použitých při oceňovacích technikách takto:

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (nejistitelné vstupy).

Skupina účtuje o převodech mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálných hodnot na konci vykazovaného období, během něhož došlo k dané změně.

Další informace o předpokladech stanovených při určování reálných hodnot jsou uvedeny v těchto poznámkách:

- Poznámka 3.1 – investiční nemovitý majetek a
- Poznámka 5 – určení reálných hodnot

(ii) Odhad nejistoty

S výjimkou reálných hodnot investic do nemovitostí a derivátů neexistují žádné jiné klíčové předpoklady do budoucna a jiné klíčové zdroje odhadu nejistot k datu účetních výkazů, které nesou významné riziko vyvolání významné úpravy částek aktiv a závazků vedených v účetnictví během příštího finančního roku.

(iii) Deriváty

Skupina využívá úrokové swapy (IRS) k zajištění rizika fluktuace úrokových měr. K rozvahovému dni jsou IRS přeceněny na reálnou hodnotu s dopadem do konsolidovaného výkazu o úplném výsledku hospodaření.

(iv) Nové účetní standardy, které dosud nenabýly účinnosti a nejsou předčasně přijaty

Několik nových standardů, novel standardů a interpretací dosud není pro roční období začínající 1. ledna 2018 závazně účinných a při sestavování této konsolidované účetní závěrky nebylo použito. Z těchto ustanovení budou mít na účetní závěrku Skupiny potenciálně dopad ta, která jsou uvedena níže. Skupina plánuje tato ustanovení přijmout, až nabydou účinnosti.

IFRS 2 - Úhrada akciemi

Dodatky vysvětlují, jak účtovat o určitých typech úhrad akciemi.

IFRS 11 - Investice do přidružených a společných podniků

Výroční zlepšení vysvětlují, že výjimku z uplatnění ekvivalenční metody je nutno uplatnit samostatně pro každý přidružený nebo společný podnik a že musí být uváděno datum takového rozhodnutí.

IFRIC 22 - Cizoměnové transakce a zálohová plnění

IFRIC stanoví, které směnné kursy je nutno použít při vykazování cizoměnových transakcí (například výnosových) tehdy, když je daná částka vyplacená nebo obdržena předem, a objasňuje, že datum transakce je datum, kdy společnost prvotně zaúčtuje náklad nebo příjem příštího období, který vyplývá ze zálohového plnění.

IFRS 16 - Leasingy

IFRS 16 nahrazuje standard IAS 17 Leasingy a související interpretace. Ruší současný dvojí účetní model pro nájemce a místo toho vyžaduje, aby společnosti většinu nájemních smluv vykazovaly v rozvaze podle jednoho modelu, což eliminuje rozdíl mezi operativním a finančním leasingem.

Podle IFRS 16 se smlouva považuje za leasingovou, pokud dává právo rozhodovat o použití daného aktiva v časovém období výměnou za protihodnotu. V případě takových smluv nový model požaduje, aby nájemce vykázal užívané aktivum a závazek z leasingu. Užívané aktivum je odepisováno a související závazek z leasingu je úročen. To se u většiny leasingů projeví postupně se snižujícím objemem účtovaných nákladů z leasingu po dobu trvání leasingové smlouvy, a to i v případě, kdy nájemce platí konstantní leasingové splátky.

Nový standard zavádí pro nájemce několik výjimek z rozsahu působnosti, které se týkají:

- leasingů s dobou pronájmu 12 měsíců nebo méně bez možnosti odkupu na konci pronájmu a
- leasingů, kde podkladové aktivum má nízkou hodnotu.

Účetní zachycení leasingu na straně pronajímatele však zůstává do značné míry nezměněno a rozdíl mezi operativním a finančním leasingem bude zachován.

V souvislosti s přechodem na IFRS 16 skupina nezaznamenala žádný dopad do účetnictví skupiny.

IFRIC 23 - Nejistota týkající se daní z příjmu

Účelem interpretace IFRIC 23 je objasnit účtování o postupech týkajících se daně z příjmů, které dosud nebyly akceptovány finančním úřadem, a zároveň zvýšit transparentnost. Dle IFRIC 23 je klíčová otázka, zda je pravděpodobné, že finanční úřad akceptuje zvolený daňový postup účetní jednotky. Pokud je pravděpodobné, že finanční úřad nejistý daňový postup akceptuje, pak budou částky daně zaúčtované v účetní závěrce v souladu s daňovým přiznáním, přičemž stanovení výše splatné a odložené daně nebude zohledňovat žádnou nejistotu. V opačném případě budou zdanitelný zisk (nebo daňová ztráta), daňové základny a nevyužité daňové ztráty stanoveny způsobem, který poskytuje lepší odhad situace po vyřešení nejistoty, a to za použití buďto jediné nejpravděpodobnější částky, nebo očekávané hodnoty (součtu pravděpodobnostně vážených částek). Účetní jednotka musí předpokládat, že finanční úřad bude daný postup zkoumat a bude plně obeznámen s veškerými relevantními informacemi.

IFRS 3 - Podnikové kombinace

Novelizace zúžila a objasnila vymezení podniku. Rovněž povoluje zjednodušené posouzení toho, zda nabytý soubor činností a aktiv představuje spíše skupinu aktiv než podnik

IFRS 11 - Společná uspořádání

Cílem hlavních změn bylo objasnit, že subjekt nepřeceňuje svůj dřívější podíl ve společném podniku, když nad ním získá kontrolu podle IFRS 11.

Skupina nyní analyzuje pravděpodobný dopad těchto standardů. Vedení však neočekává, že dopad aplikace změněných standardů nebo zlepšení bude mít významný vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce Skupiny.

(v) Aplikace nových a aktualizovaných standardů

Následující standardy a jejich aktualizace byly skupinou aplikovány poprvé v hospodářském roce počínajícím 1.lednem 2018:

- IFRS 9, Finanční instrumenty
- IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky
- Dodatek k IAS 40, Investiční majetek

a) IFRS 9 – Finanční nástroje

Standard se zabývá klasifikací, oceňováním a účetním uznáváním finančních aktiv a finančních závazků. Úplná verze IFRS 9 byla vydána v červnu 2014. Nahrazuje pokyny uvedené v IAS 39, které souvisejí s klasifikací a oceňováním finančních nástrojů.

IFRS 9 ponechává v platnosti, ale zjednodušuje smíšený model oceňování a zavádí tři oceňovací kategorie finančních aktiv: ocenění naběhlou hodnotou, ocenění reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) a ocenění reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL).

Základ této klasifikace závisí na obchodním modelu podniku a na charakteristice smluvních peněžních toků finančního aktiva. Investice do kapitálových nástrojů musí být oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty s neodvolatelným rozhodnutím při prvotním účtování o tom, že změny budou vykazovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku. Nyní existuje nový model očekávaných úvěrových ztrát, který nahrazuje model ztráty ze snížení hodnoty používaný v IAS 39.

U finančních závazků nedošlo k žádným změnám v klasifikaci a ocenění, s výjimkou zaúčtování změn vlastního úvěrového rizika do ostatního úplného výsledku.

Co se týče závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, uvolňuje IFRS 9 požadavky na účinnost zajištění tím, že nahrazuje test efektivnosti zajištění. Vyžaduje existenci hospodářského vztahu mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem za účelem toho, aby byl „zajišťovací poměr“ stejný jako poměr, který vedení reálně používá k řízení rizik. Aktuální dokumenty jsou vyžadovány i nadále, ale jsou odlišné od těch, které byly zpracovány podle IAS 39.

Skupina využila možnosti, kterou IFRS 9 dává, a zajišťovací deriváty stále účtuje podle IAS 39. Vedení Skupiny posoudilo dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny. Tento dopad nebyl významný.

b) IFRS 15 - Výnosy ze smluv se zákazníky

IFRS 15 - Výnosy ze smluv se zákazníky stanoví rámec, který nahrazuje stávající pokyny k uznávání výnosů dle IFRS. Subjekty přijmou model tvořený pěti kroky k určení toho, kdy uznat výnos a v jaké výši jej uznat. Tento nový model určuje, že výnos je nutno vykázat tehdy, když subjekt převádí zboží nebo služby zákazníkovi za částku, o níž daný subjekt předpokládá, že na ni má nárok.

V závislosti na splnění určitých kritérií je výnos zaúčtován:

- průběžně způsobem, který zachycuje plnění daného subjektu; nebo
- v určitém časovém okamžiku, kdy zboží nebo služby jsou převáděny zákazníkovi.

IFRS 15 rovněž zavádí zásadu, podle níž subjekt předkládá kvalitativní a kvantitativní informace, které poskytují užitečné údaje pro uživatele účetní závěrky, co se týče povahy, částky, času a nejistoty výnosů a peněžních toků vyplývajících ze smlouvy se zákazníkem. Vysvětlení k IFRS 15 objasňují požadavky tohoto standardu a poskytují dodatečnou přechodnou úlevu společnostem, které uplatňují tento nový standard. Skupina použije tento standard v ročním období počínaje 1. lednem 2018 a bude používat metodu kumulativního dopadu. Na základě této metody bude Skupina zaznamenávat případný kumulativní dopad prvotního použití standardu jako úpravu počátečního zůstatku vlastního kapitálu k datu prvotní aplikace. Částky srovnatelného období nebudou přepočteny a budou nadále vykazovány dle účetních standardů účinných v daném období.

V souvislosti s přechodem na IFRS 15 Skupina nezaznamenala žádný významný dopad do účetnictví Skupiny.

c) IAS 40 - Investice do nemovitostí

Dodatky objasňují převody do investičního nemovitého majetku nebo z těchto investic.

2.2. Základ pro konsolidaci

(i) Podniková kombinace

Skupina získává dceřiné společnosti, které vlastní nemovitosti. V okamžiku akvizice Skupina zvažuje, zda každá taková akvizice tvoří podnikovou kombinaci nebo akvizici aktiva. Skupina účtuje o akvizici jako o podnikové kombinaci tehdy, když je vedle nemovitosti získán i ucelený soubor aktiv. Konkrétněji řečeno Skupina přihlíží k rozsahu, v němž jsou získány významné procesy a zejména k rozsahu služeb, které poskytuje daná dceřiná společnost (např. údržba, úklid, ostraha, vedení účetnictví apod.). Pokud akvizice dceřiných společností netvoří podnik, je o ní účtováno jako o akvizici skupiny aktiv a závazků. Pořizovací náklady jsou rozúčtovány na aktiva a závazky na základě jejich relativních reálných hodnot a nezaúčtovává se ani goodwill, ani odložená daň.

(ii) Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Skupinou. Skupina ovládá (kontroluje) dceřinou společnost, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této společnosti a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat. Účetní závěrky dceřiných společností jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky od data převzetí kontroly do data jejího zániku.

(iii) Společné podniky

Investice do společných podniků (joint venture) představuje formu společného ujednání, které je charakterizováno tím, že smluvní strany jsou vázány smluvním ujednáním, které je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení ovládání ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládání. Investice do společných podniků jsou v konsolidované účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou.

Skupina dne 18.10.2018 koupila 50% podíl ve společnosti RP Choceň s.r.o. za 50 tis. Kč. Typ vlastnictví byl v souladu s IFRS 11 klasifikován jako společný podnik. Ve 2018 společnost Retail Park Choceň s.r.o. vlastnila investiční pozemek, na kterém započala výstavbu obchodního centra.

Finanční situace společnosti RP Choceň s.r.o. k 31.12.2018:

Vlastnický podíl Skupiny	50%		
Investiční majetek	37 816	Zisk z přecenění majetku	5 003
Krátkodobá aktiva	541	Náklady	(1 140)
AKTIVA CELKEM	38 357	Daňový náklad	(950)
		Čistý zisk po zdanění	2 913
Vlastní kapitál	2 962		
Půjčky a úvěry	32 017	Podíl Skupiny na zisku po zdanění (50%)	1 765
Ostatní závazky	3 378		
PASIVA A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	38 357		

Konsolidace

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky a ztráty z transakcí mezi společnostmi Skupiny se eliminují. Nerealizované ztráty se rovněž eliminují, pokud transakce nepodává důkaz o snížení hodnoty převáděného aktiva. Účetní zásady a postupy dceřiných společností byly v případě potřeby změněny tak, aby byl zajištěn soulad se zásadami a postupy přijatými Skupinou.

Jakmile Skupina přestane ovládat nějakou dceřinou společnost, odúčtuje aktiva a závazky dceřiné společnosti a jiné složky vlastního kapitálu. Veškeré podíly v bývalé dceřiné společnosti, které si Skupina ponechá, jsou přeceněny na jejich reálnou hodnotu k datu ztráty kontroly. Veškeré výsledné zisky nebo ztráty jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je stanovena jako prvotní hodnota v účetnictví pro účely následného účtování o nadále drženém podílu jako o přidruženém

nebo společném podniku nebo o finančním aktivu. Kromě toho jsou veškeré částky týkající se dceřiné společnosti, které byly dříve zaúčtovány do ostatního úplného výsledku, přeúčtovány do zisku nebo ztráty.

Případné nekontrolní podíly jsou účtovány do vlastního kapitálu s poměrným podílem na účtovaných částkách i na realizovaném zisku nebo ztrátě subjektů, v nichž je držen podíl, pokud se tyto podíly kvalifikují jako vlastní kapitál dle IAS 32.16.

Při účtování o podnikových kombinacích používá Skupina akvizici metodu. Protihodnota za akvizici dceřiné společnosti představuje reálnou hodnotu převedených aktiv a závazků a podílů Skupiny na vlastním kapitálu. Tato protihodnota rovněž zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoli aktiva nebo závazku vyplývajících z ujednání o podmíněné protihodnotě. Náklady na akvizici jsou účtovány v období, v němž jsou vynaloženy. Identifikovatelná aktiva nabytá a závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Společnost účtuje o veškerých nekontrolních podílech nabytatele v rámci jednotlivých akvizic jako o poměrném podílu daného nekontrolního podílu na čistých aktivech nabytatele.

O transakcích, které nespádají pod IFRS 3 Podnikové kombinace z toho důvodu, že nabytá společnost netvoří podnik dle IFRS, se účtuje jako o nabytí aktiv.

Společnosti konsolidované přímou metodou konsolidace jsou spolu s údaji o obchodním podílu uvedeny níže:

Společnost	Ovládání	Podíl	Funkční měna	Země
Fidurock Nemovitosti a.s.	Přímé	100 %	Česká koruna	Česká republika
Retail Park Tábor s.r.o.	Přímé	100 %	Česká koruna	Česká republika
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Přímé	100 %	Česká koruna	Česká republika
Retail Park Staré město s.r.o.	Přímé	100 %	Česká koruna	Česká republika
Projekt Piešťany s.r.o.	Přímé	100 %	Euro	Slovenská republika
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	Přímé	100 %	Euro	Slovenská republika
Retail Park Senica s.r.o.	Přímé	100 %	Euro	Slovenská republika

Společnosti konsolidované ekvivalenční metodou jsou spolu s údaji o obchodním podílu uvedeny níže:

Společnost	Ovládání	Podíl	Funkční měna	Země
Retail Park Choceň s.r.o.	Společný podnik	50 %	Česká koruna	Česká republika

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. je mateřskou společností Skupiny. Během roku 2016 získala Skupina 100 % podíl ve společnosti Retail Park Severka Liberec s.r.o. (s datem akvizice dne 4. května 2016). Tato akvizice byla zaúčtována jako akvizice nemovitěho majetku, protože společnost netvoří podnik dle definice IFRS. V roce 2017 nebyl získán žádný subjekt.

V roce 2018 Skupina založila nebo získala 100% podíl v následujících společnostech, do kterých následně pořídila jednotlivá aktiva. Všechny akvizice byly zaúčtovány jako akvizice nemovitěho majetku, protože společnosti netvoří podnik dle definice IFRS.

- Retail Park Staré Město s.r.o. (30.8.2018)
- Projekt Piešťany s.r.o. (18.7.2018)
- Retail park Senica s.r.o. (11.1.2018)

Dne 11.5.2018 Skupina rovněž získala 100% podíl ve společnosti SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o., které vlastní obchodní centrum Saratov v Bratislavě. Tato akvizice byla zaúčtována jako akvizice majetku, protože společnosti netvoří podnik dle definice IFRS 3 Podnikové kombinace.

Čistá účetní hodnota identifikovatelných aktiv a závazků společnosti SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. k datu akvizice činila:

	Slovak Investment Group s.r.o. (tis. Kč)
Investiční majetek	241 838
Pohledávky z obchodních vztahů	4 922
Ostatní aktiva	1 122
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 423
Hodnota nakoupených aktiv	250 306
Úvěry a půjčky	169 251
Závazky z obchodních vztahů	1 862
Příjmy příštích období	1 658
Ostatní závazky	3 419
Hodnota nakoupených závazků	176 190

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti Slovak Investment Group byla 74 116 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina pořídila zůstatky na bankovních účtech ve výši 2 423 tis. Kč. Výsledná pořizovací cena činila 73 838 tis. Kč.

V roce 2018 Skupina dále získala 50% podíl ve společnosti, které klasifikuje jako společný podnik (joint venture):

- RP Choceň s.r.o. (18.10.2018)

V letech 2018 a 2017 nebyl prodán ani zlikvidován žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočet cizích měn

Funkční měna

Na základě faktorů uvedených v IAS 21, dopadů změn směnných kursů a analýzy primárního ekonomického prostředí, v němž Skupina působí, byla jako funkční měna předmětných dceřiných společností určena koruna česká („Kč“) v případě českých společností a euro („EUR“) v případě slovenských společností.

Prezentační měna

Tato konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v Kč jakožto prezentační měně Skupiny.

Cizoměnové zisky a ztráty z peněžitých položek tvoří rozdíl mezi naběhlou hodnotou ve funkční měně na začátku roku, upravenou o úrok a platby v průběhu roku, a naběhlou hodnotou v cizí měně přepočtenou kursem platným na konci roku. Nepeněžitá aktiva a závazky vedené v cizích měnách, které jsou oceňovány reálnou hodnotou, jsou přepočteny na funkční měnu v kursu platném k datu stanovení reálné hodnoty. Cizoměnové rozdíly vyplývající ze zpětných přepočtů jsou vykázány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty a v ostatním úplném výsledku.

Pro přepočet konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR do Kč byl použit kurz České Národní Banky k 31.12.2018 pro rozvahové zůstatky, a průměrný kurz pro zůstatky na účtech výkazu zisku a ztráty.

2.4. Investiční nemovitý majetek

Jako investiční nemovitý majetek je klasifikován investiční nemovitý majetek, který je držen za účelem dlouhodobých výnosů z nájemného, kapitálového zhodnocení nebo z obou důvodů.

Investiční nemovitý majetek tvoří budovy a pozemky, které Skupina vlastní nebo k nimž má trvalé užívací právo.

Investiční nemovitý majetek je prvotně oceňován pořizovacími náklady, včetně transakčních nákladů přímo přiřaditelných akvizicím. Po prvotním zaúčtování je investiční nemovitý majetek veden v účetnictví v reálné hodnotě, která se zakládá na prognózách diskontovaných peněžních toků. Toto ocenění provádějí každoročně uznávaní a příslušně odborně kvalifikovaní nezávislí znalci, kteří mají patřičné znalosti a zkušenosti. Investiční nemovitý majetek, který je přestavěn, aby mohl být nadále užíván jako investiční nemovitý majetek nebo jehož trh je méně aktivní, je nadále oceňován reálnou hodnotou. Reálná hodnota stanovená ke dni 31. prosince 2018 a 31. prosince 2017 vychází z ocenění stanoveného společností Jones Lang LaSalle, což je autorizovaný odhadce nemovitostí, který používá uznávané oceňovací techniky.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku mj. zachycuje příjem z nájemného na základě současných nájemních smluv a předpokládaný příjem z nájemného u budoucích nájemních smluv stanovený ve světle současných tržních podmínek. Reálná hodnota také obdobně zachycuje veškeré peněžní odtoky, které lze očekávat v souvislosti s těmito nemovitostmi.

Reálná hodnota pozemků určených k výstavbě odráží především výši realizovaných a plánovaných nákladů.

Následné výdaje jsou účtovány na vrub hodnoty v účetnictví pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že ekonomické požitky spojené s danou položkou poplynou Skupině a že lze spolehlivě změřit náklady na danou položku. Všechny ostatní náklady na opravu a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty a do ostatního úplného výsledku během účetního období, v němž jsou vynaloženy.

Změny reálné hodnoty jsou zaznamenávány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku.

Při odúčtování jsou realizované zisky a ztráty z prodeje investičního nemovitého majetku zaúčtovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku.

2.5. Leasingy

a) Operativní leasing

Majetek pronajatý na základě operativního leasingu je zahrnut do konsolidovaného výkazu finanční pozice. O příjmu z pronájmu se účtuje lineárně po dobu trvání nájmu.

b) Finanční leasing

U aktiv pronajatých na základě finančního leasingu je současná hodnota leasingových plateb zaúčtována jako pohledávka. Rozdíl mezi hrubou pohledávkou a současnou hodnotou pohledávky je zaúčtován jako finanční příjem příštích období. O příjmu z pronájmu se účtuje po dobu trvání nájmu s použitím metody čisté investice před zdaněním, která zachycuje trvalou periodickou návratnost. Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

2.6. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě a poté oceňovány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové upravené o ztráty ze snížení hodnoty. Opravná položka na snížení hodnoty pohledávek z obchodního styku a ostatních pohledávek je stanovena tehdy, když existují objektivní důkazy o tom, že Společnost nebude schopna inkasovat všechny částky splatné dle jejich původních podmínek. Za příznaky snížení hodnoty pohledávky z obchodního styku se považují významné finanční potíže dlužníka, pravděpodobnost vstupu dlužníka do konkursu nebo finanční reorganizace dlužníka a prodlení nebo neúhrada plateb (o více než 90 dní). Opravná položka je stanovena ve výši rozdílu mezi hodnotou aktiva v účetnictví a současnou hodnotou odhadu budoucích peněžních toků, diskontovanou v původní efektivní úrokové sazbě. Částka aktiva vedená v účetnictví se snižuje pomocí použití účtu opravných položek a ztráta je zachycena v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku.

2.7. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peníze v bance a krátkodobé vklady držené do splatnosti jsou vedeny v účetnictví v naběhlé hodnotě. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou tvořeny hotovostí a bankovními vklady se splatností do 3 měsíců.

2.8. Vlastní kapitál

Vlastní kapitál je tvořen nástroji, které neobsahují smluvní závazek doručit peníze nebo jiné finanční aktivum jinému subjektu nebo směniti finanční aktiva nebo finanční závazky s jiným subjektem podle podmínek, které jsou potenciálně nevýhodné pro emitenta (§ 16 (a) IAS 32). K těmto nástrojům patří základní kapitál, zisk nebo ztráta za vykazované období, nerozdělený zisk a další rezervy.

2.9. Úvěry a půjčky

Úvěry a půjčky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě se zohledněním veškerých přímo přiřaditelných transakčních nákladů. Úvěry a půjčky jsou poté vykazovány v naběhlé hodnotě a rozdíl mezi prvotně účtovanou částkou a umořovací hodnotou je vykázán v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v době trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Krátkodobé úvěry a půjčky jsou klasifikovány jako běžné závazky, pokud nemá Skupina nepodmíněné právo odložit vypořádání závazku nejméně o 12 měsíců po datu účetní závěrky.

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění se vypočte na základě současné hodnoty peněžních toků jistiny a úroku diskontované v tržní sazbě k datu účetní závěrky.

2.10. Běžná a odložená daň z příjmů

Daňový výdaj za období tvoří běžná a odložená daň. Daň je uznávána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty, s výjimkou daně, která souvisí s položkami vykázanými přímo v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu. V takovém případě je daň rovněž vykázána v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

Běžná splatná daň se vypočte podle daňových zákonů platných k rozvahovému dni v zemích, kde působí dceřiné společnosti Skupiny a kde vytvářejí zdanitelný příjem. Vedení pravidelně hodnotí pozice v daňových přiznáních s ohledem na situace, kdy platný právní předpis podléhá výkladu a stanoví rezervy v případech, kdy je to vhodné na základě částek, které mají být podle očekávání zaplacený daňovým úřadům.

Co se týče odložené daně z příjmu, je s použitím závazkové metody vytvářena odložená daň z dočasných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a závazků a jejich částkami v účetnictví vykázanými v konsolidované účetní závěrce. O odložené dani z příjmu se však neúčtuje, pokud z prvotního uznání aktiva nebo závazku v jiné transakci než v podnikové kombinaci vyplývá, že v okamžiku transakce nemají dopad ani na účetní, ani na daňový zisk a ztrátu. Odložená daň z příjmu se vypočte s použitím daňových sazeb (a zákonů) přijatých nebo v podstatě přijatých k rozvahovému dni, které mají podle očekávání platit v době, kdy bude realizována související odložená pohledávka daně z příjmu nebo vypořádán související odložený závazek daně z příjmu.

Odložené pohledávky daně z příjmu jsou uznávány v účetnictví v té míře, v níž je pravděpodobné, že bude k dispozici nějaký budoucí zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit odloženou pohledávku daně z příjmu.

Odložené pohledávky a závazky daně z příjmu se navzájem započtou v případě, kdy existuje zákonem vymahatelné právo na započtení běžných daňových pohledávek a závazků a kdy odložené pohledávky a závazky daně z příjmu souvisejí s daněmi z příjmu vybíranými stejným daňovým úřadem, jemuž podléhá příslušná zdanitelná jednotka nebo odlišné zdanitelné jednotky v případě, kdy je zamýšleno vypořádat netto zůstatky.

Odložená daň z příjmu z investic do dceřiných společností

Odložená daň z příjmu se stanoví na základě přechodných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných společností s výjimkou případů, kdy je zpětné zúčtování přechodného rozdílu kontrolováno Skupinou a kdy je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v předvídatelné budoucnosti zpětně zúčtován.

Odložená daň z příjmu z investičního nemovitého majetku

Odložená daň z příjmu se stanoví na základě přechodných rozdílů vyplývajících z reálné hodnoty budov a pozemků držených Skupinou jako investiční nemovitý majetek, a to i tehdy, kdy jsou součástí účelových subjektů, s výjimkou prvotního uznání, jak je uvedeno výše.

2.11. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Závazky z obchodního styku jsou prvotně uznány v reálné hodnotě a posléze oceňovány naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové míry.

2.12. Rezervy

O rezervách se účtuje tehdy, když má Skupina současný právní nebo mimosmluvní závazek, který je důsledkem minulé události, kdy je pravděpodobné, že k vyrovnání takového závazku bude nezbytný odtok zdrojů a že částka byla spolehlivě odhadnuta.

Rezervy se stanoví pomocí diskontování očekávaných budoucích peněžních toků v sazbě před zdaněním, která zachycuje současné tržní posouzení časové hodnoty peněz a specifická rizika daného závazku. Postupná úprava diskontu se zaúčtuje jako finanční náklady.

2.13. Zajišťovací účetnictví - zajištění peněžních toků

Dceřiné společnosti působící na českém trhu jsou vystaveny měnovému riziku, protože většina jejich příjmu z nájemného je denominována v EUR. Měnové riziko je přirozeně zajištěno úvěry v EUR, které se používají k financování činnosti. Současný účetní přístup vyžaduje, aby byly tyto úvěry přeceněny s použitím spotové FX sazby ČNB a účtovány do zisku a ztráty. Proto jsou kurzové rozdíly účtovány do výsledku po celou dobu existence úvěrů v EUR, zatímco kurzové rozdíly týkající se příjmů z nájemného jsou účtovány pouze v době, kdy je vykazován příjem z nájemného. Takto dochází k časovému nesouladu v účetnictví. Za účelem jeho překonání se vedení Skupiny rozhodlo používat ode dne 1. ledna 2017 zajišťovací účetnictví.

Skupina formálně dokládá vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, včetně cílů řízení rizik a strategie při uzavírání zajišťovací transakce a při převzetí zajištěného rizika, spolu s metodami, které budou použity k posouzení účinnosti zajišťovacího vztahu. Skupina provádí jak při navázání zajištěného vztahu, tak i průběžně posouzení toho, zda se očekává, že zajišťovací nástroje budou vysoce účinné při kompenzování změn reálné hodnoty nebo peněžních toků příslušných zajištěných položek v souvislosti se zajištěným rizikem a zda se skutečné výsledky každého zajišťovacího nástroje pohybují v rozpětí 80 %-125 %. Co se týče zajištění peněžního toku předvídané transakce, musí být velmi pravděpodobné, že taková transakce nastane a měla by vyvolat změny peněžních toků, které by ve svém důsledku mohly ovlivnit zisk nebo ztrátu.

Zajišťovacími nástroji dle určení Skupiny jsou bankovní úvěry v EUR. Zajištěnou položkou jsou budoucí platby nájemného, u nichž je vysoká pravděpodobnost, že k nim dojde. Očekává se, že peněžní toky z budoucích plateb nájemného, které se dají očekávat, budou ovlivňovat zisk nebo ztrátu do roku 2034, respektive 2035.

2.14. Účtování výnosů

Výnosy z nájemného placeného z investičního nemovitého majetku jsou zaúčtovány lineárně do výnosů po celou dobu trvání pronájmu. Leasingové pobídky jsou rozpočítány po celou dobu nájmu jako nedílná součást celkových výnosů z nájemného. Když Skupina poskytuje svým zákazníkům pobídky, je o nákladech na tyto pobídky účtováno lineárně po celou dobu nájmu jako o snížení výnosů z nájemného.

Doba nájmu znamená nevypověditelnou dobu nájmu. K další době, o níž může nájemce prodloužit nájem na základě opce, se nepřihlíží.

Poplatky a náklady na služby jsou prezentovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku v čisté výši a zveřejňovány samostatně v příloze ke konsolidované účetní závěrce. Jsou účtovány na základě vydaných faktur a časového rozlišení.

2.15. Náklady

O nákladech se účtuje dle jejich časové souvislosti, tj. nezávisle na jejich úhradě.

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy tvoří úrokové výnosy z investovaných finančních prostředků a kursové zisky. Úrokové výnosy jsou účtovány časově rozlišeně do zisku a ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry. Kursové zisky jsou tvořeny zisky z přepočtu cizoměnových peněžních aktiv a závazků na funkční měnu dceřiných společností.

Finanční náklady jsou tvořeny úrokovými výdaji souvisejícími s úvěry a půjčkami a kursovémi ztrátami. Náklady na úvěry a půjčky, které nejsou přímo přiřazeny k akvizici, výstavbě nebo výrobě kvalifikovaného aktiva, jsou účtovány do zisku nebo ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry. Kursové ztráty jsou tvořeny ztrátami z přepočtu cizoměnových transakcí na funkční měnu dceřiných společností.

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

- která se zabývá podnikatelskými aktivitami, v souvislosti s nimiž mohou vzniknout výnosy a náklady (včetně výnosů a nákladů spojených s transakcemi s jinou složkou Skupiny)
- jejíž provozní výsledky jsou pravidelně ověřovány vedoucí osobou Skupiny s pravomocí rozhodovat o prostředcích, jež mají být segmentu přiděleny, a posuzovat jeho výkonnost, a
- pro níž jsou dostupné samostatné finanční údaje.

Co se týče údajů o segmentech, jsou prezentovány údaje o provozních a geografických segmentech Skupiny. Primární formát, v němž Skupina vykazuje údaje o segmentech, vychází z provozních segmentů. Provozní segmenty jsou určovány na základě struktury vedení a interního výkaznictví Skupiny.

Vzhledem k tomu, že v roce 2017 byla struktura skupiny jednodušší, skupina působila pouze na českém trhu a pouze v oblasti retailu, došlo od 2018 ke změně vykazovaných segmentů (Skupina rozšířila své působení na Slovenský trh, a věnuje se aktivitám v oblasti developmentu).

2.18. Následné události

Události, které nastanou po konci roku a poskytují dodatečné informace o postavení Skupiny k rozvahovému dni (události, které vyvolávají úpravy), jsou zachyceny v konsolidované účetní závěrce. Události, které nastanou po konci roku a které nevyvolávají úpravy, jsou zveřejněny v příloze ke konsolidované účetní závěrce, pokud jsou významné.

3. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

	31.12.2018		31.12.2017	
	Retail parky	Pozemky	Celkem	
Pořizovací cena investičního majetku na začátku období	459 909	35 605	495 514	483 873
Přírůstky				
Pořízený investiční majetek	313 695	92 015	405 710	
Vyřazený investiční majetek	-1 171	-11 586	-12 757	
Kapitálové výdaje	281		281	11 641
Pořizovací cena investičního majetku	772 714	116 033	888 748	495 514
 Změna reálné hodnoty celkem	 285 612	 3 846	 289 458	 152 691
 Investiční majetek v reálné hodnotě	 1 058 326	 119 879	 1 178 205	 648 205

V roce 2018 došlo k prodeji části investičního pozemku v pořizovací ceně 11 586 tis., a části pozemku patřícího k budově v pořizovací ceně 1 171 tis. Kč. Čistý zisk z prodeje činil 6 496 tis. Kč.

Investiční nemovitý majetek je tvořen těmito nemovitostmi:

- Retail Park Tábor - maloobchodní nákupní centrum v Táboře, Soběslavská 3046.
- Retail Park Severka Liberec - maloobchodní nákupní centrum v Liberci, Sousedská 607, Liberec XI - Růžodol,
- Saratov Shopping Centre - maloobchodní nákupní centrum v Bratislavě, Saratovská 13, Bratislava, Slovensko
- Senica Retail park - maloobchodní nákupní centrum v Senice, Obchodná ulica 3, Senica, Slovensko
- Retail Park Piestany - investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město - investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Staré město

Investiční výdaje představují náklady vynaložené na zvýšení celkového standardu nemovitosti a nejsou přiřaditelné ke konkrétnímu nájemci.

Zástavy

Všechny investiční nemovitosti slouží jako zajištění bankovních úvěrů.

Oceňovací proces

Oceňování se provádí jednou ročně na konci roku. V roce 2018 tím vedení pověřilo společnost Jones Lang LaSalle jako externí nezávislé odhadce, kteří jsou příslušně kvalifikováni a mají zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek.

Odhadci mají přístup k dokumentům, které představují podklady pro jejich zkoumání, včetně údajů o nemovitostech, skutečných číslech a rozpočtů. Výsledky ocenění jsou poté projednány s vedením k zajištění toho, aby byl respektován předpoklad maximálního a nejlepšího užívání a aby reálné hodnoty zachycovaly nejnovější aktualizace související s projekty. Významné změny ocenění, předpoklady a vstupy jsou systematicky přezkoumávány a brány v potaz kontrolním oddělením a vedením.

Oceňovací techniky

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 31. prosince 2018 a 31. prosince 2017 použila Skupina tyto oceňovací techniky: prognózy diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků, odvozených z ustanovení stávajících nájemních a jiných smluv a v příslušných případech z vnějších důkazů, například z běžného tržního nájemného podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a ve stejném stavu, a s použitím diskontních sazeb, které zachycují běžné tržní posouzení nejistoty ohledně výše a načasování peněžních toků. Dále Skupina použila metodu tržního porovnání. Při použití metody tržního porovnání reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

Reálná hodnota nemovitosti vychází z maximálního a nejlepšího užívání investičního nemovitého majetku popsaného v IFRS 13. Bere na zřetel užívání aktiva, které je fyzicky možné, povolené právními předpisy a finančně realizovatelné. Z obecného hlediska je za maximální a nejlepší užívání považováno běžné užívání aktiva, ale byla systematicky testována a pečlivě posouzena i úplná přestavba.

Investiční nemovitý majetek je klasifikován podle povahy nemovitostí a s nimi spojených rizik. Berou se v zásadě v úvahu tyto faktory:

- lokalita,
- povaha (kancelářská budova, maloobchodní objekt, sklad apod.)
- potenciální přidaná hodnota,
- stav, udržovanost.

Investiční nemovitý majetek je klasifikován jako majetek držený na základě operativního leasingu. Smlouvy o nájmu obsahují ustanovení o progresivním růstu nájemného v souladu s indexem spotřebitelských cen. Nájemné se platí měsíčně předem. O příjmu z nájmu se účtuje lineárně. Některé smlouvy o nájmu obsahují ustanovení o zlepšení najatých prostor a o kompenzačních platbách pronajímatele za přestavbu.

Shrnutí portfolia

	31.12.2018		31.12.2017	
	Pořizovací cena	Tržní hodnota	Pořizovací cena	Tržní hodnota
Tábor	286 316	355 005	286 249	332 020
Liberec	196 722	380 987	209 265	316 185
Senica	72 422	75 632		
Saratov	241 273	280 403		
Piestany	44 404	51 450		
Staré město	47 611	34 729		
	888 748	1 178 205	495 514	648 205

3.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	31.12.2018	31.12.2017
Pohledávky z obchodního styku (brutto)	36 892	7 746
Opravná položka	(5 685)	(368)
Pohledávky z obchodního styku (netto)	31 207	7 378

Pohledávky za nájemným, které jsou obvykle splatné koncem příslušného měsíce, jsou účtovány a vedeny v účetnictví v původní fakturované výši s odečtením opravné položky na nevymahatelné částky. Odhad výše nedobytných pohledávek je stanoven tehdy, kdy již nelze vymoci plnou částku.

	31.12.2018	31.12.2017
Zálohy na daň z příjmů	0	684
Daň z přidané hodnoty	5 006	0
Pohledávka za akcionářem	0	2 040
Dohadné účty aktivní	3 984	0
Ostatní pohledávky	535	417
Ostatní pohledávky CELKEM	9 525	3 141
Pohledávky z obchodních výtahů a ostatní pohledávky CELKEM	40 732	10 519

Očekává se, že všechny pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky budou vymoženy do 12 měsíců po vykazovaném období.

3.3. Ostatní aktiva

	31.12.2018	31.12.2017
Náklady příštích období	599	224
Ostatní	398	368
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	997	592

3.4. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2018	31.12.2017
Pokladní hotovost	128	298
Peníze na bankovních účtech - volné	36 463	15 173
Peníze na účtech - vázané	15 397	11 201
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	51 988	26 672

3.5. Vlastní kapitál**a) Základní kapitál**

		31.12.2018
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% PODÍLU	100%	100%
		31.12.2017
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% PODÍLU	100%	100%

Základní kapitál nebyl ke dni 31. prosince 2017 splacen, byl splacen v průběhu roku 2018. Jmenovitá hodnota jedné akcie je 6 800 Kč. S akciemi nejsou spojena žádná specifická práva, preference a omezení.

b) Kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti. Přírůstky Ostatních kapitálových fondů jsou tvořeny příplatky od mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. Pořízení nových investic bylo financováno mateřskou společností přímo (úhrada přímo prodávajícímu), takto vzniklý závazek byl okamžitě převeden do ostatních kapitálových fondů Společnosti. Dále přírůstky Ostatních kapitálových fondů tvoří postoupení části úvěru od mateřské společnosti ve společnosti Retail Park Staré město, a jeho následnou kapitalizací.

c) Rezerva na zajištění peněžních toků

Rezervu na zajištění peněžních toků tvoří efektivní podíl kumulativní čisté změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů použitých k zajištění peněžních toků, který je následně zaúčtován do zisku nebo ztráty jako zajištěné peněžní toky nebo položky s dopadem na zisk nebo ztrátu.

d) Dividendy

Vlastníkovi nebyly v roce 2018 ani v roce 2017 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

3.6. Úvěry a půjčky

	Splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2018	31.12.2017
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	28 186	465 517	493 703	295 035
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	28 186	465 517	493 703	295 035
Úvěry a půjčky od spřízněných stran				
FIDUROCK CAPITAL CZ	235 225	0	235 225	136 839
David Hauerland	0	0	0	335
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	235 225	0	235 225	235 225
Úvěry a půjčky CELKEM	263 411	465 517	728 928	432 209

Všechny položky investičního nemovitého majetku slouží jako zajištění bankovních úvěrů. Bankovní úvěry jsou dále zajištěny zástavním právem k 100 % akcií Společnosti.

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran má skupina nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 115 169 tis. Kč k 31.12.2018.

Odsouhlasení pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Celkem
Stav k 1.1.2017	329 724	115 384	445 108
Peněžní toky z financování			
Příjmy z půjček	-	9 048	9 048
Splátky půjček	(17 230)	-	(17 230)
Zaplacený úrok	(8 408)	-	(8 408)
	(25 638)	9 048	(16 590)
Ostatní pohyby			
Dopad změny cizoměnových kurzů	(17 657)	-	(17 657)
Nákladový úrok	8 607	12 742	21 349
	(9 050)	12 742	3 692
Stav k 31.12.2017	295 036	137 174	432 210
Peněžní toky z financování			
Příjmy z půjček	222 027	83 394	305 421
Splátky půjček	(25 402)	-	(25 402)
Splátka úvěru získaného akvizicí dceřiné společnosti	(169 251)	-	(169 251)
Zaplacený úrok	(12 054)	-	(12 054)
	15 320	83 394	98 714
Ostatní pohyby			
Dopad změny cizoměnových kurzů	1 573		1 573
Převzetí úvěru v rámci akvizice dceřiné společnosti	169 251		169 251
Nákladový úrok	12 523	14 657	27 180
	183 347	14 657	198 004
Stav k 31.12.2018	493 703	235 225	728 928

3.7. Výnosy příštích období

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Předplacené nájemné, z toho:		
dlouhodobá část	667	1 983
krátkodobá část	1 333	1 333
Výnosy příštích období CELKEM	2 000	3 316

3.8. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Ostatní závazky	139	10
Zádržné	1 273	0
Depozity od nájemníků - dlouhodobé	6 753	1 863
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	8 165	1 873

3.9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Závazky z obchodních vztahů	32 538	2 446
Závazky z obchodních vztahů CELKEM	32 538	2 446
Daň z přidané hodnoty		816
Daň z příjmů	1 054	
Ostatní závazky	3 487	1 171
	4 541	1 987
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	37 079	4 433

3.10. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice

Odložená daňová pohledávka	31.12.2018	31.12.2017
Investiční majetek	2 448	
Daňové ztráty minulých let	659	1 365
Odložená daňová pohledávka CELKEM	3 107	1 365
Odložený daňový závazek		
Investiční majetek	64 828	33 391
Rezerva ze zajištění peněžních toků	2 688	3 262
	67 516	36 653
Odložená daňová pohledávka/závazek CELKEM	64 409	35 288

Odložený daňový závazek vyplývající z investičního majetku a daňových ztrát je účtován do výkazu o úplném výsledku, odložená daň ze zajišťovacího účetnictví je účtována na vrub vlastního kapitálu.

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření

	2018	2017
Daň z příjmů běžná	2 389	1 640
Daň z příjmů odložená	30 270	5 517
Daňový náklad CELKEM	32 659	7 157
efektivní daňová sazba	20,3%	19,0%
Rekonciliace efektivní daňové sazby	2018	2017
Zisk před zdaněním	161 045	37 693
Sazba daně z příjmů	19,0%	19,0%
	30 599	7 162
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	1 264	0
Daňově neuznatelné náklady	796	174
Nedaňové výnosy	0	(179)
CELKEM	32 659	7 157

4. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku

4.1. Výnosy z nájmu

	2018	2017
Výnosy z pronájmů	70 633	49 963
Tržby z nájemného CELKEM	70 633	49 963

4.2. Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov

	2018	2017
Náklady na služby spojené s budovou	(20 863)	(9 193)
Výnosy z přefakturace služeb	22 307	8 448
Tržby z nájemného CELKEM	1 444	(745)

Do významného zvýšení objemu výnosů z poplatků a výdajů za služby se promítá zvýšení činnosti v oblasti pronájmu a růst skupiny.

4.3. Poplatky za správu majetku

	2018	2017
Asset management	(7 671)	(4 161)
Provize za sprostředkování	(12)	(11)
Poplatky za správu majetku CELKEM	(7 683)	(4 172)

Správci majetku poskytují na základě smluv poradu a součinnost vyžadovanou k tomu, aby vlastníci mohli stanovit a realizovat obchodní plán a jeho změny, a jsou povinni vynakládat v rámci poskytovaných služeb veškeré přiměřené úsilí na zajištění dosažení cílů stanovených v obchodním plánu, to vše proto, aby vlastníci mohli zvyšovat výnosy a investiční hodnotu aktiv a maximalizovat návratnost investice ve Skupině současně s možnou minimalizací souvisejících rizik, a poskytovat v souvislosti s tím ostatní poradu.

4.4. Ostatní provozní výnosy

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ostatní výnosy z majetku	0	1 611
Penále za předčasné ukončení nájemní smlouvy	0	3 982
Ostatní provozní výnosy	0	623
Ostatní provozní výnosy CELKEM	<u>0</u>	<u>6 216</u>

Snížení ostatních provozních výnosů v roce 2018 v porovnání s rokem 2017 se dá primárně přisoudit předčasnému ukončení nájemní smlouvy jedním nájemcem ve 2017.

4.5. Ostatní korporátní náklady

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(11 324)	(363)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(3 331)	(541)
Bankovní poplatky	(26)	(19)
Ostatní	(651)	0
Ostatní korporátní náklady CELKEM	<u>(15 332)</u>	<u>(923)</u>

Důvodem zvýšení korporátních výdajů v roce 2018 v porovnání s rokem 2017 jsou nové akvizice v roce 2017, kdy byly vynaloženy značné právní, profesionální, správní a další poplatky a odměny.

4.6. Finanční výnosy

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kurzové zisky	751	0
Finanční výnosy CELKEM	<u>751</u>	<u>0</u>

4.7. Finanční náklady

	2018	2017
Úroky a ostatní náklady od spřízněných osob	(14 657)	(12 743)
Úroky a ostatní náklady od třetích stran	(12 523)	(8 607)
Kurzové ztráty	-	(432)
Ostatní finanční náklady	(1 313)	(42)
Finanční náklady CELKEM	(28 493)	(21 824)

Částka přeúčtovaná z ostatního úplného výsledku do zisku nebo ztráty v důsledku použitého zajištění peněžních toků představuje v roce 2018 zisk ve výši 3 021 tis. Kč. (2017 zisk ve výši 491 tis. Kč) a je vykázána v položce Kurzové ztráty.

5. Měření reálné hodnoty, finanční nástroje

5.1. Hierarchie reálné hodnoty

Z důvodu významu smluvních nájmu pro ocenění investičního nemovitého majetku zařadilo vedení nemovitý majetek do úrovně 3.

V roce 2017 se projevil významný dopad kursů FX na změnu reálné hodnoty. V důsledku toho došlo při přecenění ke zvýšení hodnoty v Kč oproti EUR a ke kurzové ztrátě, která byla zaúčtována v položek čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního nemovitého majetku. Kursová ztráta u RP Tábor činila 19,5 mil. Kč, u RP Liberec 18,6 mil. Kč.

Hlavní zjištěné a nezjištěné vstupy a citlivost

Hodnotu nemovitostí určuje řada faktorů. Patří k nim vnitrostátní a místní ekonomické podmínky, poptávka vytvářená investory a uživateli a úrokové sazby. Změny reálné hodnoty portfolia nemovitostí mají sice dopad na zisk za rok, ale nemají okamžitý dopad na peněžní toky. Významné zvýšení nebo snížení růstu nájmu by měla samo o sobě za následek stanovení značně vyšší nebo nižší reálné hodnoty. Významné zvýšení nebo snížení dlouhodobé neobsazenosti a kapitalizační (výsledné) sazby/ výnosu by mělo samo o sobě rovněž za následek stanovení vyšší nebo nižší reálné hodnoty.

Následující tabulka znázorňuje hierarchii ocenění, metodu ocenění a klíčové zjištěné a nezjištěné vstupy pro investiční nemovitý majetek Skupiny, použité odhadci ke dni 31. prosince 2018 a 31. prosince 2017.

Hlavní vstupy

31.12.2018

Investiční nemovitosti

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1m čtvereční	7,28 EUR	10,72 EUR	8,65 EUR
	Výnosovost	6,85%	8,00%	7,23%
	Diskontní faktor	7,25%	8,00%	7,70%

Investiční pozemky

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Zůstatková hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1m čtvereční	8,68 EUR	11,71 EUR	9,68
	Výnosová míra budoucí stavby	6,75%	7,25%	7,10%

V případě investičních pozemků oceněných metodou tržního porovnání byla významným nepozorovatelným vstupem cena za m² odhadnutá na základě porovnatelných transakcí v rozsahu 67 – 90 EUR/m².

31.12.2017

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1m čtvereční	6,54 EUR	8,53 EUR	7,62 EUR
	Výnosovost	7,50%	7,75%	7,61%
	Diskontní faktor	7,75%	8,25%	7,98%

Analýza citlivosti - změna příjmu z nájemného vs. změna diskontní sazby/ výsledného výnosu

Skupina provedla analýzu citlivosti změn předpokladů pro oceňování majetku. Změna použitých klíčových předpokladů by měla za následek tyto reálné hodnoty:

31.12.2018

Investiční nemovitost		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna diskontní sazby a výnosovosti	-0,50%	1 044 435	1 101 030	1 155 053
	0,00%	998 130	1 054 725	1 106 175
	0,50%	959 543	1 008 420	1 057 298
Investiční pozemek		Změna v projektových nákladech		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna celkové hodnoty	-0,50%	104 444	87 980	74 088
	0,00%	124 766	110 618	94 154
	0,50%	147 404	130 940	114 219

31.12.2017

Investiční nemovitost		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
	-0,50%	658 421	691 623	724 825
Změna diskontní sazby a výnosovosti	0,00%	617 557	648 205	678 853
	0,50%	581 801	612 449	640 543

6. Zásady, postupy a cíle řízení rizik

Provozní činnosti Skupiny jsou vystaveny úvěrovému riziku, riziku likvidity, úrokovému riziku a měnovému riziku. Vedení zavedlo zásady a postupy řízení rizik za účelem zjišťování, sledování a minimalizace rizik ohrožujících Skupinu. Tato kapitola předkládá informace o výše uvedených rizicích, jímž je Skupina vystavena a o jejich zásadách a postupech řízení rizik, spolu s dalšími kvantitativními údaji, které dokládají vystavení rizikům a jeho citlivost.

Řízení finančních rizik Skupiny je sledováno na základě poměru dluhu k hodnotě a jinými metodami. Tento poměr je vypočten jako nesplacený finanční dluh děleno celkovou hodnotou investičního nemovitého majetku financovaného z vnějších zdrojů.

Poměr dluhu k hodnotě:

	31.12.2018	31.12.2017
Bankovní úvěry	493 703	295 035
Investiční majetek financovaný úvěry	1 180 778	648 205
	42%	46%

Z poměru dluhu k hodnotě jsou vyloučeny půjčky od spojených osob.

6.1. Řízení kapitálových rizik

Cílem Skupiny při řízení kapitálu (základního kapitálu, nerozděleného zisku, kapitálových rezerv) je zajistit schopnost Skupiny pokračovat v podnikání za účelem zajištění výnosů pro vlastníky a prospěchu pro ostatní zainteresované strany a udržovat optimální kapitálovou strukturu za účelem snížení nákladů na kapitál.

Za účelem udržování nebo úpravy kapitálové struktury může Skupina upravovat částky distribuované společníkům, vrátit kapitál vlastníkům, vydat nový kapitál nebo prodat majetek za účelem snížení dluhu.

6.2. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko toho, že jedna ze stran finančního nástroje nesplní svou povinnost a způsobí druhé straně finanční ztrátu, bez ohledu na reálnou hodnotu zajištění. Ke koncentraci úvěrového rizika dochází tehdy, když se řada protistran zabývá podobnými obchodními činnostmi nebo má podobné ekonomické charakteristiky, které způsobí, že jejich schopnost plnit smluvní závazky bude podobně ovlivněna změna hospodářských, politických a dalších podmínek.

Úvěrové riziko vyplývá ze smluv Společnosti s nájemci a z jejich potenciálního prodlení s placením nájemného nebo vyplácením úvěrů.

Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z obchodního styku:

	31.12.2018	31.12.2017
Pohledávky z obchodních vztahů	36 892	7 746
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	(5 685)	(368)
Pohledávky z obchodních vztahů, netto	31 207	7 378

Věková struktura pohledávek z obchodního styku fakturovaných k datu účetní závěrky a k datu předchozí účetní závěrky:

	31.12.2018		31.12.2017
	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	29 098		29 098
Méně než 1 měsíc	1 334		1 334
1 - 3 měsíce	413		413
3 - 6 měsíců	445	83	362
Více než 6 měsíců	5 602	5 602	0
	36 892	5 685	31 207
			7 378

Nájemci jsou podle možností hodnoceni z hlediska úvěruschopnosti za účelem posouzení jejich finančních rizik. Zůstatky pohledávek jsou průběžně monitorovány a jsou-li po splatnosti, jsou nájemcům zasílány upomínky.

6.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko toho, že Skupina narazí na obtíže při plnění povinností souvisejících s finančními závazky. Riziko likvidity vzniká z toho důvodu, že od Skupiny může být vyžadováno, aby zaplatila své závazky dříve, než očekává, nebo že Skupina může mít obtíže při získávání finančních prostředků ke splnění závazků spojených s finančními závazky k datu jejich splatnosti.

Skupina řídí riziko likvidity pomocí soustavného monitorování prognózovaných a aktuálních peněžních toků, dlouhodobého financování svého portfolia nemovitostí a v příslušných případech i pomocí refinancování a také využívání příjmu z nájemného k vypořádání krátkodobých závazků.

Následující tabulka obsahuje souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb včetně přirostlého úroku, Tabulka zachycuje vypořádání závazků Skupiny k prvnímu termínu na základě smluvní splatnosti a zahrnuje jiné finanční závazky než deriváty.

	splatno do 3 měsíců	splatno v rozmezí 3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatno po 5 letech	Celkem k 31.12.2018
2018					
Nederivátové závazky					
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	10 198	29 880	419 715	80 598	540 391
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	235 225				235 225
Ostatní dlouhodobé závazky			8 165		8 165
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	37 079				37 079
CELKEM	282 502	29 880	427 880	80 598	820 860
Derivátové závazky					
Úrokový swap	4 529				4 529
CELKEM	4 529	0	0	0	4 529

2017	splatno do 3 měsíců	splatno v rozmezí 3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatno po 5 letech	Celkem k 31.12.2018
Nederivátové závazky					
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	6 239	18 714	217 023	90 745	332 721
Půjčky a úvěry ve skupině	137 174				137 174
Ostatní dlouhodobé závazky			1 873		1 873
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	4 433				4 433
CELKEM	147 846	18 714	218 896	90 745	476 201

Úvěry a půjčky od spřízněných stran nemají stanovená specifická data splatnosti. Podle úvěrových smluv jsou splatné okamžitě na požádání věřitele nebo do 5 dnů od oznámení o splacení předaném Skupinou věřiteli. Proto jsou tyto úvěry vykazovány se splatností do 3 měsíců.

Skupina udržuje dostatečnou úroveň peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k plnění požadavků dluhové služby v příštích třech měsících. Skupina je dále povinna udržovat dodatečné rezervy na dluhovou službu na samostatných vázaných bankovních účtech. Navíc jsou úvěrové závazky z jednotlivých smluv o úvěrovém rámci průběžně monitorovány. Skupina je povinna dokládat úvěrovým institucím plnění těchto závazků a svou finanční situaci.

Většina závazků z obchodního styku a dalších závazků se týká běžné správy nemovitostí. Tyto náklady jsou potom vyúčtovány nájemcům jako náhrady související s nájmem a poplatky za služby. Standardní doba splatnosti u pohledávek z obchodního styku je 14 dní a jejich včasná úhrada umožňuje společnosti hradit včas závazky z obchodního styku a ostatní závazky.

6.4. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko výkyvů hodnoty finančního nástroje v důsledku změn tržních úvěrových sazeb nebo tržní ceny v důsledku změny úvěrového ratingu výstavce daného nástroje, změn v citění trhu, spekulativních aktivit, nabídky a poptávky po cenných papírech a tržní likvidity.

Skupina je vystavena riziku na trhu nemovitostí. K těmto rizikům patří nepříznivé trhy pro investory a uživatele, což může způsobit pokles hodnoty investičního nemovitého majetku nebo toku příjmů z nájemného.

Tyto faktory jsou mimo dosah Skupiny.

Správci majetku Skupiny udržují pravidelné kontakty s nájemci, aby získali informace o vývoji jejich obratu, situaci na trhu apod. Dále rovněž analyzují tržní zprávy zpracované správci nemovitostí (CBRE, C&W, JLL, Knight Frank, BNP Paribas, Colliers...).

6.5. Úrokové riziko

Peněžní přítoky příjmu a provozní peněžní přítoky jsou v podstatné míře nezávislé na změnách tržních úrokových sazeb. Rozdělení úvěrů skupiny dle fixní a variabilní úrokové sazby je uvedeno v tabulce níže. Variabilní úroková sazba je navázána na EURIBOR, a je zajištěna úrokovým swapem.

31.12.2018				
	Zůstatek	Variabilní úroková míra	Fixní úroková míra	Bezúročné
Finanční aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	51 988	0	0	51 988
CELKEM	51 988	0	0	51 988
Finanční závazky				
Úvěry a půjčky	(728 928)	(213 650)	(515 278)	0
CELKEM	(728 928)	(213 650)	(515 278)	0
ČISTÁ POZICE	(676 940)	(213 650)	(515 278)	51 988

31.12.2017				
	Zůstatek	Variabilní úroková míra	Fixní úroková míra	Bezúročné
Finanční aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 672	0	0	26 672
CELKEM	26 672	0	0	26 672
Finanční závazky				
Úvěry a půjčky	(432 210)	0	(432 201)	0
CELKEM	(432 210)	0	(432 201)	0
ČISTÁ POZICE	(405 538)	0	(432 201)	26 672

Efektivní úroková sazba bankovních úvěrů činila ke dni 31. prosince 2018 2,61 % (2017: 2,77 %). Efektivní úroková sazba půjček od propojených osob činila ke dni 31. prosince 2018 9,45 % (2017: 11,66 %).

Citlivostní analýza dopadu posunu úrokových křivek:

Referenční sazba	3M EURIBOR [%]	-1,00%	-0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
Celková průměrná sazba	[%]	3,19%	3,02%	2,85%	2,86%	2,87%	2,88%	2,89%	2,90%	2,91%

6.6. Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakcí. Jelikož je funkční měnou Skupiny Kč a smlouvy o financování a o nájmu jsou uzavřeny v EUR, je konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna pohyby směnných kursů eura vůči Kč.

Přehled o měnových rizicích, jimž je Skupina vystavena:

	31.12.2018		
	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	40 732	14 940	25 792
Ostatní aktiva	997	0	997
Peníze a peněžní ekvivalenty	51 988	40 027	11 961
CELKEM	93 717	54 967	38 750
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	728 928	551 243	177 685
Záporná reálná hodnota derivátů	-3 692	-3 692	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	37 746	22 505	15 241
Ostatní dlouhodobé závazky	8 165	7 000	1 165
CELKEM	771 147	577 056	194 091
ČISTÁ POZICE	-677 430	-522 089	-155 341
	31.12.2017		
	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	10 519	2 718	7 801
Zálohy a ostatní aktiva	592	0	592
Peníze a peněžní ekvivalenty	26 672	18 234	8 438
CELKEM	37 783	20 952	16 831
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	432 209	295 035	137 174
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	4 433	0	4 433
Ostatní dlouhodobé závazky	1 873	0	1 873
CELKEM	438 515	295 035	143 480

	31.12.2018 spot	2018 průměr
CZK / 1 EUR	25,725	25,6434

Níže uvedené posílení eura oproti Kč ke dni 31. prosince 2018 by bývalo zvýšilo (snížilo) hodnoty vlastního kapitálu a zisku a ztráty o níže uvedené částky. Z důvodů použití hedgingového účetnictví by tento dopad zasáhl většinou vlastní kapitál. Tato analýza je založena na změnách směnných kursů, o nichž se Skupina důvodně domnívala, že mohou nastat ke dni účetní závěrky. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné veličiny, zejména sazby, zůstávají stejné a nepřihlíží k dopadu předpokládaných prodejů a nákupů.

		31.12.2018		
Uvažované pohyby kurzu:		CZK / 1 EUR	+5%	
		<u>Celková hodnota CZK</u>	<u>Posílení kurzu</u>	<u>Oslabení kurzu</u>
Finanční aktiva a pasiva (EUR)	(522 089)		(495 985)	(548 193)
Dopad na finanční aktiva a pasiva			26 104	(26 104)

	<u>31.12.2017 spot</u>	<u>2017 průměr</u>
CZK / 1 EUR	25,54	26,3257

Níže uvedené posílení eura oproti Kč ke dni 31. prosince 2017 by bývalo zvýšilo (snížilo) hodnoty vlastního kapitálu a zisku a ztráty o níže uvedené částky. Z důvodů použití hedgingového účetnictví by tento dopad zasáhl většinou vlastní kapitál. Tato analýza je založena na změnách směnných kursů, o nichž se Skupina důvodně domnívala, že mohou nastat ke dni účetní závěrky. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné veličiny, zejména sazby, zůstávají stejné a nepřihlíží k dopadu předpokládaných prodejů a nákupů.

		31.12.2017		
Uvažované pohyby kurzu:		CZK / 1 EUR	+5%	
		<u>Celková hodnota CZK</u>	<u>Posílení kurzu</u>	<u>Oslabení kurzu</u>
Finanční aktiva a pasiva (EUR)	(274 084)		(260 379)	(287 788)
Dopad na finanční aktiva a pasiva			13 705	(13 704)

6.7. Provozní segmenty

Výnosy skupiny jsou realizovány na českém a slovenském trhu nemovitostí. Větší část výnosů je získávána z pronájmu obchodních prostor a z přeúčtování poplatků za služby. Skupina považuje každou zemi za jeden vykazovaný segment (v roce 2017 byly všechny výnosy realizovány na českém trhu nemovitostí).

Management skupiny dále sleduje odděleně výnosy realizované na investičních pozemcích.

2018	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	50 486	20 147			70 633
Asset management fees	(6 459)	(1 224)			(7 683)
Ostatní náklady spojené s budovou					-
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	101 117	41 484	(12 882)	7 046	136 765
Čistý zisk z prodeje investičního majetku			6 496		6 496
Ztráty z derivátů		(5 301)			(5 301)
Nákladový úrok	(18 447)	(6 551)	(946)	(1 237)	(27 180)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	126 697	48 555	(7 332)	5 809	173 729

2017	Retail Park (Česko)		Celkem
	Liberec	Tábor	
Příjmy z nájemného	20 321	29 642	49 963
Asset management fees	(2 473)	(2 763)	(5 236)
Ostatní náklady spojené s budovou	6 103	113	6 216
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(11 049)	21 290	10 241
Nákladový úrok	(10 334)	(11 009)	(21 343)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	2 568	37 273	39 841

7. Ostatní poznámky a informace

7.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

Celkové minimální budoucí splatné nájemného rozdělené podle roků splatnosti:

	31.12.2018	31.12.2017
Během 1. roku	71 217	34 055
1 - 5 let	175 297	75 621
Více než 5 let	51 451	30 790
CELKEM	297 965	140 466

Skupina jako pronajímatel pronajímá svůj investiční nemovitý majetek na základě operativního pronájmu. Leasingové platby jsou každoročně upravovány o inflaci.

7.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní ke dni 31.12.2018 100 % akcií mateřské společnosti.

33,3% akcií společnosti Fidurock Nemovitosti a.s. držela ke dni 31.12.2016 společnost Star Capital Investments s.r.o.

K převodu vlastnictví ze společnosti Star Capital Investments s.r.o. na společnost Fidurock Private Equity Participations B.V. došlo ke dni 19.6.2017.

a) Úvěry a půjčky od spřízněných osob

	splatno během 1 roku	splatno po 1 roce	31.12.2018	31.12.2017
FIDUROCK CAPITAL CZ	235 225	0	235 225	136 839
David Hauerland	0	0	0	335
Celkem	235 225	0	235 225	137 174

	2018	2017
Úrokový náklad		
FIDUROCK CAPITAL CZ	14 657	10 671
David Hauerland	0	6
Star Capital MezzFin s.r.o.	0	2 065
Úrok ve skupině CELKEM	14 657	12 742

	2018	2017
Poplatky za správu budovy		
VASSET REAL s.r.o.	5 416	2 443
Star Capital MezzFin s.r.o.	0	2 777

b) Pohledávky za spřízněnými osobami

	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Pohledávka za akcionářem	0	2 040	2 040
Pohledávky za spřízněnými osobami CELKEM	0	2 040	2 040

Pohledávka za akcionářem ke dni 31.12.2017 se týkala neuhrazeného základního kapitálu. Pohledávka byla vyrovnána v roce 2018.

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2018 a 2017 žádnou odměnu.

7.3. Podmíněné závazky

Skupina k 31. prosinci 2018 má přijaté úvěrové přísliby ve výši 141 786 tis. Kč. Vedení Skupiny nemá žádné další informace o podmíněných závazcích, které by měly být zveřejněny.

7.4. Následné události

Dne 9. ledna 2019 došlo k uzavření dohody mezi společníky společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o., na jejímž základě se společnost FIDUROCK Nemovitosti stala vlastníkem 50% obchodního podílu v této společnosti, který odpovídá základnímu kapitálu ve výši 200 tis. Kč. Pořizovací cena činila 200 tis. Kč.

Dne 30. ledna 2019 došlo k emisi dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč splatné v roce 2024. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

V Praze, dne 30. dubna 2019

.....

David Hauerland, MBA

(člen představenstva)

Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
ISIN	International Securities Identification Number
JLL	Jones Lang LaSalle
Kč (CZK)	Koruna česká
ks	Kus
m ²	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
p.a.	Per annum
PSC	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
VK	Vlastní kapitál

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

Definice užitého ukazatele	Konsolidovaný výkaz	Výpočet reference
Hrubé provozní výnosy	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	A+B
Čisté provozní výnosy (NOI)	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	E+F
Provozní zisk	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	I
Zisk před daní	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	N
Čistý zisk	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	P
Celková aktiva	Výkaz o finanční situaci	I
z toho dlouhodobý majetek	Výkaz o finanční situaci	A
z toho oběžná aktiva	Výkaz o finanční situaci	E
Vlastní kapitál	Výkaz o finanční situaci	J
Dlouhodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	Q
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	R
Krátkodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	V
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	W

NOPAT	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	I+O
Investovaný kapitál	Výkaz o finanční situaci	I-T-U-Y-Z
Úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	R+W
Čistý provozní tok z provozní činnosti	Výkaz o peněžních tocích	

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	NOPAT / Investovaný kapitál
Kapitálová přiměřenost	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Doba splácení dluhu	Úročený dluh snížený o finanční prostředky / Čistý provozní tok z provozní činnosti
Zisková marže	Čistý zisk / Hrubé provozní výnosy
Obrátka stálých aktiv	Hrubé provozní výnosy / Dlouhodobá aktiva

Rentabilita investovaného kapitálu měří, kolik provozního hospodářského výsledku před zdaněním společnost vygenerovala z jedné koruny investované akcionáři a věřiteli, kteří společnost financovali úročeným dluhem. Ukazatel takto podává relevantní pohled na výkonnost investice jako celku.

Kapitálová přiměřenost vyjadřuje vybavenost společnosti vlastními zdroji ve vztahu k celkovým zdrojům financování. Vlastníci mohou preferovat nižší hodnotu ukazatele a dosahovat tak vyšší tzv. finanční páky, věřitelé naopak preferují vyšší hodnotu ukazatele, jelikož poukazuje na celkovou finanční stabilitu společnosti.

Doba splácení dluhu poukazuje na schopnost společnosti hradit své úročené závazky z provozního cash flow v letech za předpokladu stejné úrovně dluhu a tvorby provozního cash flow. Pro výpočet ukazatele se obecně používají peněžní toky z provozní činnosti.

Zisková marže vyjadřuje, jaký zisk generuje společnost jako procento z jednotky tržeb. Ukazatel lze užít jak pro srovnání provozní a finanční výkonnosti společnosti s obdobnými společnostmi, tak pro kontrolu vývoje provozních a finančních nákladů.

Obrátka stálých aktiv vyjadřuje, jaké výnosy společnost generuje na jednotku dlouhodobých aktiv a označuje tak efektivnost využívání dlouhodobých aktiv. Tento ukazatel je vhodné sledovat v jeho vývoji v čase, tak při srovnání s obdobnými společnostmi.

Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

Institute: Ministerstvo financí České republiky

Publikace: Makroekonomická predikce - duben 2018, strana 2 a dále

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomickapredikce/2018/makroekonomicka-predikce-duben-2018-31528>

Institute: Česká národní banka

Publikace: ZPRÁVA O INFLACI / I 2019, strana 8 a dále

Zdroj: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_inflaci/2019/2019_I/download/zo_i_2019_I.pdf

Institute: Český statistický úřad

Veličina: Vývoj hrubého domácího produktu

Zdroj: https://www.czso.cz/documents/11350/61833231/ghdp030119_2.xlsx/9295426f-ae89-4d0d-8c2f-46b364cb1b7c?version=1.0

Zdroj: https://www.czso.cz/documents/11350/61833231/ghdp030119_3.xlsx/0cbf6fe2-3e07-4a0c-bec7-30f4cf9aff88?version=1.0

Institute: Český statistický úřad

Veličina: Průměrná měsíční mzda

Zdroj: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=G&f=GRAFICKY_OBJEKT&ds=ds491&pvo=MZD01-A&skupId=855&katalog=30852&&evo=v208!_MZD-LEG3-MZD01_1&o=false&str=v478&kodjaz=203

Institute: Národní banka Slovenska

Publikace: Analýza slovenského finančního sektora za rok 2018, strana 11 a dále

Zdroj: <https://www.nbs.sk/sk/publikacie/analyzy-slovenskeho-financneho-sektora>

Institute: Inštitút finančnej politiky, Ministerstvo financií SR

Publikace: Prognóza vývoja ekonomiky SR na roky 2019 –2022, strana 3

Zdroj: https://www.finance.gov.sk/files/archiv/98/Prezentacia_MV_jun2019_pre_clenov.pdf