

# **Konsolidovaná pololetní zpráva**

1.1.2019 - 30.6.2019

Obsah	
Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě .....	5
Zpráva představenstva .....	6
Základní informace o společnosti .....	8
1.    Obecné údaje o společnosti .....	8
2.    Vlastnická struktura .....	8
3.    Orgány společnosti .....	10
5.    Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje .....	16
6.    Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích .....	16
7.    Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí .....	17
Společnost nemá organizační složku v zahraničí .....	17
8.    Významná soudní řízení .....	17
Portfolio společnosti .....	18
1.    Geografická působnost společnosti .....	18
2.    Portfolio společnosti .....	19
3.    Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku .....	29
4.    Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti .....	30
5.    Střednědobý výhled aktivit skupiny .....	32
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2019 .....	33
Základní finanční informace .....	34
1.    Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky .....	34
2.    Ocenění hodnoty nemovitostí .....	35
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	41
Použité definice a zkratky .....	69
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů .....	70

# Prezentační část



## Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018	1-12/2017
Počet retail parků v provozu	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Počet retail parků v přípravě	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Pronajimatelná plocha (Tis. m <sup>2</sup> )	<b>51,4</b>	<b>30,8</b>	<b>30,8</b>	<b>21,0</b>
Pronajatá plocha (Tis. m <sup>2</sup> )	<b>50,5</b>	<b>29,2</b>	<b>28,5</b>	<b>19,9</b>
Průměrná obsazenost (%)	<b>98,2%</b>	<b>94,6%</b>	<b>92,8%</b>	<b>94,7%</b>

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018	1-12/2017
Hrubé provozní výnosy (Mil. Kč)	<b>40,4</b>	<b>25,3</b>	<b>72</b>	<b>49</b>
Čistý zisk (Mil. Kč)	<b>25,5</b>	<b>25,8</b>	<b>128</b>	<b>31</b>
Celková aktiva (Mil. Kč)	<b>1 888,2</b>	<b>1 069,7</b>	<b>1 276</b>	<b>686</b>
Vlastní kapitál (Mil. Kč)	<b>464,6</b>	<b>313,2</b>	<b>429</b>	<b>209</b>

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

# Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě

Pololetní 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 prvních 6 měsíců roku 2019 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 pololetní 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 vně skupiny společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 30. září 2019

**David Hauerland, MBA**

Člen představenstva

**PhDr. Petr Valenta**

Člen představenstva

**Laurens Gerard Rinkes**

Člen dozorčí rady

## Zpráva představenstva



Vážený přátelé,

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. je součástí Česko-Nizozemského investičního butiku FIDUROCK založeného v roce 2014 za účelem investování do nemovitostí, private equity a finančních trhů. Za dobu svého pětiletého působení vybudoval FIDUROCK robustní diverzifikované portfolio skládající se především z rezidenčních a retailových nemovitostí, které spolu s dalšími likvidními aktivy dosahují hodnoty téměř 4 miliardy korun.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. se soustředí na development a provozování retailových parků a menších obchodních center v Česku a na Slovensku. Nákupní (či retailové) parky jsou alternativou klasických velkých obchodních center. Často se jedná o nákupní střediska na okraji měst, která na jednom místě nabízejí prodejnu potravin, drogerie, módy, lékárnu, elektro či chovatelské a sportovní potřeby a zajišťují tak zákazníkům bohatou nabídku produktů pro každodenní spotřebu. Nákupní parky se obvykle vyskytují v menších městech, kde se investorům nevyplatí stavba

klasického obchodního centra, nicméně stále zde existuje velké množství koupěschopných zákazníků.

Ve světě se nyní skloňuje spousta rizik, jež mohou negativně působit na vývoj ekonomiky. Netřeba zmiňovat pokračování obchodní války mezi nejvýznamnějšími světovými ekonomikami USA a Čínou, riziko tvrdého brexitu, či zpomalení růstu ekonomik eurozóny. Retail parky mohou v tomto období představovat vhodnou investici a ukázat dobrou odolnost proti ekonomickému poklesu – retail parky mají často v dané 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. Pevně věříme v trvalou udržitelnost retailových parků a jejich stabilní výsledky, v regionálních městech i hustě obydlených oblastech.

Skupina FIDUROCK Nemovitosti a.s. v první půli roku 2019 pokračovala v souladu se svou dlouhodobou strategií v akviziční činnosti. Počátkem roku 2019 společnost uzavřela partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, se kterou bude společně stavět nový retail park v Milevsku. Na přelomu června a července 2019 se nám podařilo úspěšně dokončit akvizici 2 retail parků v provozu, a to retail parku v Mladé Boleslavi v silné obchodní zóně o velikosti téměř 13 tis. m<sup>2</sup> a retail parku v Trnavě o rozloze takřka 8 tis. m<sup>2</sup> s potenciálem další expanze, jež se nachází v obchodní zóně s napojením na městský obchvat. Projekty byly mimo jiné spolufinancovány rozšířením veřejné emise dluhopisů o 150 milionů. Kč.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. tak v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 6 retail parků na 51.400 m2 pronajímatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem již 10 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 1,9 miliardy Kč), které za první pololetí 2019 generovaly čistý konsolidovaný zisk ve výši 25,5 mil. Kč a Společnosti během prvního pololetí vzrost konsolidovaný vlastní kapitál z 429 mil. Kč na 465 mil. Kč.

V rámci našich development projektů jsme v první půlce roku zahájili výstavbu retail parku ve Starém Městě, a proběhly přípravné práce na zahájení výstavby retail parků v Chocni a Milevsku. V rámci projektu v Piešťanech proběhly práce pro přípravu studie EIA.

U stávajících retail parků se průběžně snažíme o jejich optimalizaci, která přinese jak lepší výnosnost, tak i komfort našim zákazníkům:

- V RP Severka Liberec se blíží zahájení přístavby retail parku o 2800 m2, která proběhne na podzim 2019 a zákazníkům rozšíří možnosti nákupu, zároveň se nám podařilo zasmluvnit 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 konce roku 2019 plánujeme zejména:

- dokončení akvizic 3 projektů, jež jsou nyní v pokročilé fázi nákupního procesu
- dokončení nebo zahájení výstavby projektů ve fázi developmentu ve Starém Městě, Chocni a Piešťanech

Na závěr mi dovoluje poděkovat našim zaměstnancům, obchodním a finančním partnerům za vynikající spolupráci. Do roku 2020 hledíme s optimismem a věříme, že se nám bude nadále dařit budovat naše portfolio a zlepšovat námi nabízené služby.

**David Hauerland, MBA**

Výkonný ředitel

V Praze dne 30. září 2019

# Základní informace o společnosti

## 1. Obecné údaje o společnosti

Společnost FIDUROCK Nemovitosti, a.s. (dále také jen „Společnost“) vznikla 14. listopadu 2015 zápisem do obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21110. Společnost je založena na dobu neurčitou.

### Sídlo Společnosti:

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

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

### Kontakt:

Internet: [www.fidurock.com](http://www.fidurock.com)

E-mail: [info@fidurock.com](mailto:info@fidurock.com)

### Předmět podnikání:

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

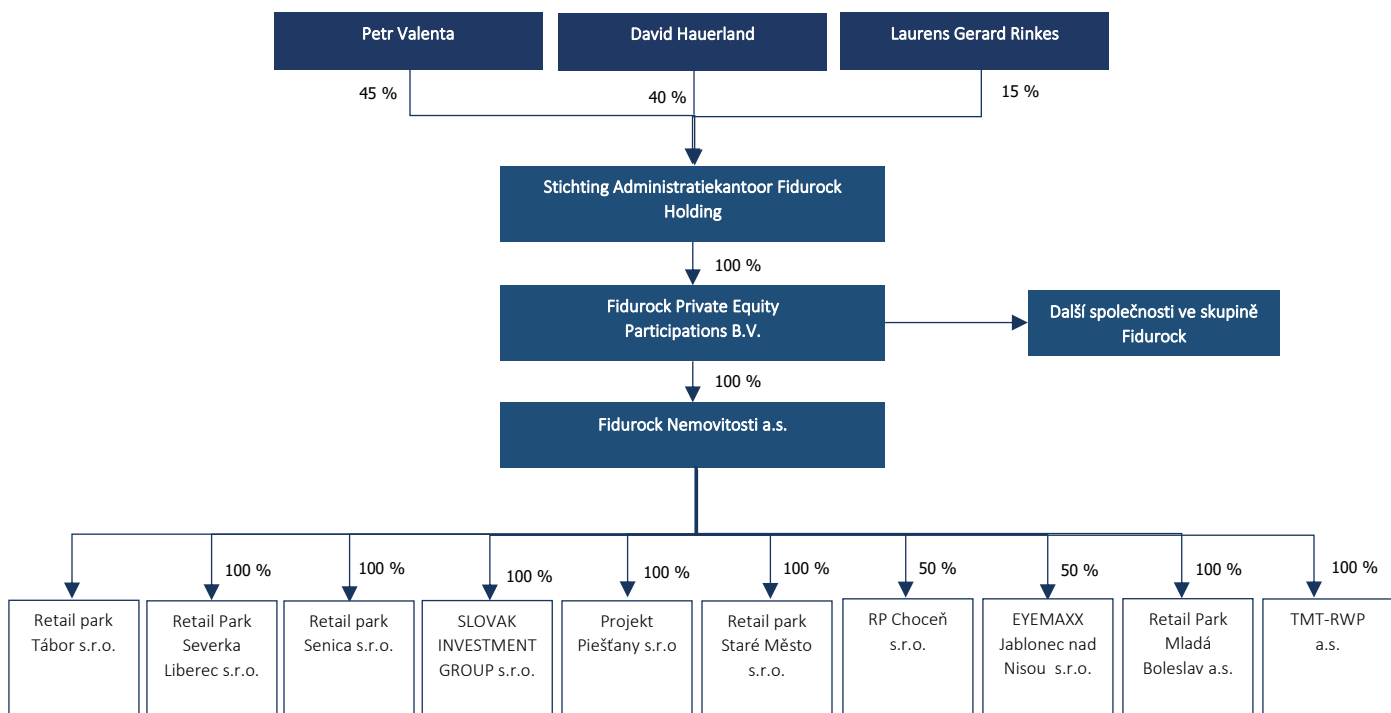
Předmět podnikání Společnosti je vykonáván v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

### 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.

## 2. Vlastnická struktura

K 30.6.2019 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 a EYEMAXX Jablonec nad Nisou, které jsou aktuálně vlastněny z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností PH Project, a.s. v případě RP Choceň a společnostmi EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H. v případě EYEMAXX Jablonec nad Nisou), Společnost sama nevykonává žádnou hospodářskou činnost. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

Společnost dne 26.6.2019 zakoupila 100% podíl na základním kapitálu společnosti Retail Park Mladá Boleslav a.s., zápis do obchodního rejstříku proběhl 8.7.2019. Společnost dne 27.6.2019 zakoupila 100% podíl na základním kapitálu společnosti TMT-RWP a.s. (provozující retail park v Trnavě), zápis do obchodního rejstříku proběhl 5.7.2019.

Ostatní společnosti v rámci skupiny Fidurock, které jsou k 30.06.2019 dceřinými společnostmi společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí 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;
- 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 Projekt 19, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 080 90 521;
- FIDUROCK Projekt 20, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 099;
- FIDUROCK Projekt 21, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 129;
- FIDUROCK Projekt 22, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 161;
- FIDUROCK Projekt 23, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 170;
- FIDUROCK Private Equity CZ 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 Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů (jejich výše k 30.06.2019 činila 129 mil. Kč) a půjček (jejich výše k 30.06.2019 činila 226 mil. Kč) od

své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. Společnost dále tyto prostředky poskytuje 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.

### 3. Orgány společnosti

Společnost nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR vydaný Komisí pro cenné papíry, který je k dispozici na internetových stránkách České národní banky [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz). 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 přijat, jelikož kromě jednoduché akcionářské struktury Společnost považuje stávající politiku řízení Společnosti za adekvátní a funkční.

#### 3.1. 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
- 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

#### 3.2. 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 30.6.2019

**Jméno: 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 30. červnu 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	jednatel
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 CZ s.r.o.	jednatel
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 Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 20 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	jednatel
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Fresh Car, s.r.o.	jednatel
Nemovitosti Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	předseda představenstva

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
Stará 19 s.r.o.	jednatel
TMT-RWP a.s.	předseda představenstva
Vlhká 26 s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel

**Jméno: 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 30. červnu 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
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 CZ s.r.o.	
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 Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Projekt 20 s.r.o.	
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	
Fresh Car, s.r.o.	
Nemovitosti Zábrdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	

Projekt Železná studienka s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen dozorčí rady
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.	
Stará 19 s.r.o.	
TMT-RWP a.s.	člen dozorčí rady
Vlhká 26 s.r.o.	
VASSET CAPITAL s.r.o.	jednatel
VASSET CZ s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET INVESTMENTS s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel

### 3.3. 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 equity a v rámci skupiny se podílí na řízení provozu Společnosti, vytváření strategie a jejího dalšího rozvoje.

Pro správu nemovitostí v portfoliu využívá Společnost služby 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. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází.

### 3.4. 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 30.6.2018**

Jméno: 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 30. červnu 2019, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
cube ventures s.r.o.	
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
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 CZ s.r.o.	
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 Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Projekt 20 s.r.o.	
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	jednatel
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Fresh Car, s.r.o.	
Nemovitosti Zábrdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
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.	
Stará 19 s.r.o.	
TMT-RWP a.s.	člen dozorčí rady
Vlhká 26 s.r.o.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel

### 3.5. 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 auditora, postup 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

### 3.6. 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 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.

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 30.6.2019 činila hodnota vlastního kapitálu dle individuální závěrky Společnosti 126 643 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	Výše k 30.6.2019	Výše k 30.6.2018	Výše k 31.12.2018	Výše k 31.12.2017
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Kapitálové fondy	129 377	115 505	126 666	32 320
Výsledek hospodaření minulých let	-476	-166	-166	-79
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 883	1 104	-310	-88
Vlastní kapitál celkem	126 643	118 483	129 000	34 193

### 3.7. Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období 1-6 2019 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

## 4. 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 (dále „**Dluhopisy**“). 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

## 5. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

## 6. 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.



## **7. Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## **8. Významná soudní řízení**

Neexistují významná soudní řízení proti Společnosti ani společnostem ve skupině.

# 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 30.6.2019 nacházely šest retail parků v provozu a další čtyři 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. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o., kde Společnost vlastní 50 % podíly). 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 zaručují jejich vysokou obsazenost, která se pohybuje mezi 90–100 %.

Aktuální portfolio společnosti k 30.6.2019:



## 2. Portfolio společnosti

### 2.1. Provozované retail parky

#### Retail Park Severka Liberec

##### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	Retail park Severka Liberec s.r.o.
<b>Lokace</b>	Sousedská, Liberec
<b>Rok akvizice</b>	2016
<b>Rok stavby</b>	2008
<b>Plocha k pronájmu</b>	11 364 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	347 mil. Kč
<b>Hodnota pozemku k rozšíření</b>	34 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	90,2 %



*Poznámka: K 30.6. skončila nájemní smlouva, prostory přebíral nový nájemce v srpnu 2019.*

##### O retail parku

Retail park Severka Liberec byl zařazen do portfolia skupiny v roce 2016. Tento retail park s více než 11 000 m<sup>2</sup> 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 600.

Součástí retail parku je i stavební pozemek, na jehož část již byla podepsána nájemní smlouva na přístavbu o rozloze 2 500 m<sup>2</sup>. Aktuálně se čeká na stavební povolení, začátek výstavby je předpokládán ve čtvrtém čtvrtletí 2019. Plánované dokončení přístavby je 1Q 2020. Nová výstavba rozšíří stávající park o nové obchody, a tím i škálu produktů a služeb zákazníkům. Kromě obchodů posílí pozici a navýší výnosnost celého retail parku také nová bezkontaktní automyčka, která by měla být spuštěna začátkem roku 2020.

##### Hlavní nájemci

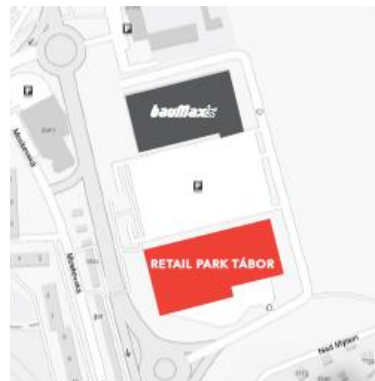
Retail park Severka je obsazen stabilními nájemci, ke kterým patří zavedené značky jako Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Pro aktivní odpočinek a zábavu po nakupování je nově otevřená HOP Arena, která je vhodná pro děti i dospělé. Dalším významným nájemcem se v třetím kvartálu 2019 stane SPORTSDIRECT.com.

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.

## Retail Park Tábor

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	Retail park Tábor s.r.o.
<b>Lokace</b>	Soběslavská, Tábor
<b>Rok akvizice</b>	2015
<b>Rok stavby</b>	2005
<b>Plocha k pronájmu</b>	9 624 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	355 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	100 %



### O retail parku

Retail park Tábor patří do portfolia skupiny již od roku 2015. Tento retail park s rozlohou téměř 10 000 m<sup>2</sup>, 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.

Aktuálně probíhá zmenšování prostor hypermarketu Albert z původních 5 000 m<sup>2</sup> na 3 000 m<sup>2</sup>. Vznikne tak více prostoru pro nové jednotky. Na části parkoviště bude koncem roku otevřena nová bezkontaktní automýčka, na kterou nyní probíhají projektové přípravy. Nemovitost je stále vylepšována, čímž se postupně navyšuje její výnosnost.

### Hlavní nájemci

Mezi hlavní nájemce retail parku Tábor patří značky Albert, Asko nábytek, Planeo elektro, Sportisimo. Nájemní smlouvy přesahují až do roku 2021. Nová nájemní smlouva Albert však přesahuje až do roku 2029.

## Retail Park Senica

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	Retail park Senica s.r.o.
<b>Lokace</b>	Obchodná, Senica
<b>Rok akvizice</b>	2018
<b>Rok stavby</b>	2017
<b>Plocha k pronájmu</b>	1 992 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	72 mil. Kč
<b>Hodnota pozemku k rozšíření</b>	4 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	100 %



### 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 retail parku je také přilehlý pozemek, na kterém je aktuálně vydané stavební povolení k rozšíření plochy retail parku o dalších 360 m<sup>2</sup>, což bude vést k jeho dalšímu zatraktivnění a zvýšení příjmu z nájmu. Zahájení výstavby je předpokládáno ve čtvrtém čtvrtletí 2019, dokončení pak v druhém čtvrtletí 2020.

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 tito nájemci obsazují 100 % celkové pronajímatelné plochy.

## Retail Park Mladá Boleslav

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
<b>Lokace</b>	Jičínská, Mladá Boleslav
<b>Rok akvizice</b>	2019
<b>Rok stavby</b>	2008
<b>Plocha k pronájmu</b>	12 798 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	340 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	100 %



### O retail parku

V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m<sup>2</sup> v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé obchodní zóně vedle obchodního centra Olympia. Svojí polohou a dlouhodobými nájemními smlouvami se řadí Retail Park Mladá Boleslav mezi velmi úspěšné projekty.

### Hlavní nájemci

Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek s pronajatou obchodní plochou přes 5 000 m<sup>2</sup>, Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s plochou přes 1 500 m<sup>2</sup>, Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost 1 300 m<sup>2</sup>, Mountfield, Elektro World a další.

## Retail Park Trnava

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	TMT-RWP a.s.
<b>Lokace</b>	Nová, Trnava
<b>Rok akvizice</b>	2019
<b>Rok stavby</b>	2014
<b>Plocha k pronájmu</b>	8 127 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	239 mil. Kč
<b>Hodnota pozemku k rozšíření</b>	46 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	95,5 %



### O retail parku

Akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu letošního roku. Komplex o rozloze 8 127 m<sup>2</sup> má díky svému začlenění do velké obchodní zóny na městském obvodu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra města. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami.

FIDUROCK plánuje v další fázi přilehlý pozemek využít pro rozšíření obchodní zóny o supermarket a další prodejní jednotky. Celý obchodní komplex plánuje FIDUROCK postupně výrazně zvětšit a zajistit tak jeho ještě větší stabilitu a ziskovost.

### Hlavní nájemci

Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, Tedi a další.

## Obchodní dům Saratov

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
<b>Lokace</b>	Saratovská, Bratislava
<b>Rok akvizice</b>	2018
<b>Rok stavby</b>	2004
<b>Rozloha</b>	7 923 m <sup>2</sup>
<b>Hodnota nemovitosti</b>	280 mil. Kč
<b>Obsazenost k 30.06.2019</b>	93 % (včetně skladů) 99 % (pouze retail)



### 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 menší 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. Pro rok 2020 je naplánováno provedení rekonstrukce terasy a rozšíření restaurace ve 2. NP. Součástí tohoto projektu je také revitalizace části společných prostor.

### Hlavní nájemci

Mezi nájemce OD Saratov patří supermarket Billa, DM drogerie, Pepco, Kik, pobočka Slovenské spořitelny. Dále zde zákazníci naleznou restaurace, obchody s módou, lékárnu, zlatnictví, optiku a řadu dalších obchodů a služeb. Díky takto širokému výběru obchodů je ve svém okolí vyhledávaným obchodním domem.



## 2.2. Development retail parků

### Retail park Piešťany

#### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	Projekt Piešťany s.r.o.
<b>Lokace</b>	Bratislavská, Piešťany
<b>Rozloha pozemku</b>	26 093 m <sup>2</sup>
<b>Rozloha bud. retail parku</b>	6 000 m <sup>2</sup>
<b>Budoucí hodnota nemovitosti</b>	8 745 tis. EUR
<b>Hodnota pozemku a projektu</b>	56 mil. Kč



#### O projektu

Pozemek o velikosti necelých 27 000 m<sup>2</sup> se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od 3Q 2018. Pozemek se nachází v atraktivní části lázeňského města Piešťany a v docházkové vzdálenosti velkého sídliště Adama Trajana, díky čemuž se předpokládá velká a stabilní kupní síla.

Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku, který je primárním cílem společnosti. Výstavba retail parku o velikosti 6 000 m<sup>2</sup> bude zahájena v létě 2020. Dokončení stavby následně 1Q 2021. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně.

## Retail park Milevsko

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.
<b>Lokace</b>	Blanická, Milevsko
<b>Rozloha pozemku</b>	14 844 m <sup>2</sup>
<b>Rozloha bud. retail parku</b>	3 974 m <sup>2</sup>
<b>Budoucí hodnota nemovitosti</b>	5 118 tis. EUR
<b>Hodnota pozemku a projektu</b>	22 mil. Kč



### O projektu

Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, se kterou bude FIDUROCK společně stavět nový retail park v Milevsku v Jihočeském kraji.

Projekt má nyní uděleno územní rozhodnutí a po získání stavebního povolení vyroste na pozemku retail park o velikosti necelých 4 tis. m<sup>2</sup>. Zahájení výstavby se předpokládá v 10/2019 a dokončení v druhé polovině 2020. Obyvatelé Milevska se mohou těšit na 9 nových nákupních jednotek, například KIK, Akvazoo, DM drogerie a další. Projekt sousedí s Penny Marketem a supermarketem Albert.

FIDUROCK má v plánu po dokončení projektu odkoupit i druhou polovinu a získat tak 100% vlastnictví.

## Retail park Choceň

### Základní informace

<b>Provozovatel</b>	RP Choceň s.r.o.
<b>Lokace</b>	Pardubická, Choceň
<b>Rozloha pozemku</b>	21 564 m <sup>2</sup>
<b>Rozloha bud. retail parku</b>	5 377 m <sup>2</sup>
<b>Budoucí hodnota nemovitosti</b>	7 626 tis. EUR
<b>Hodnota pozemku a projektu</b>	42 mil. Kč



### O projektu

Předmětem projektu retail parku Choceň 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 m<sup>2</sup>, 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 %).

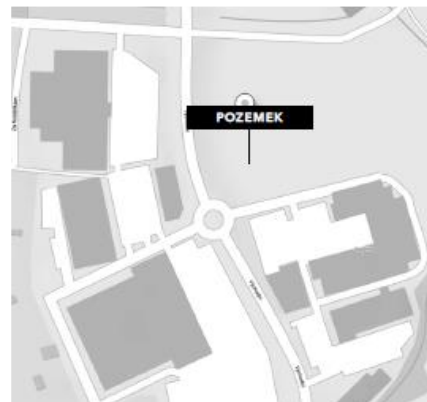
Hlavním nájemcem je Penny Market. O nájemcích pro dalších deset jednotek se postupně jedná.

Vzhledem k lokalizaci pozemku v blízkosti hlavního nádraží a chybějící obchodní zóně v tomto městě očekáváme od projektu pozitivní výsledky.

## Retail park Staré Město

### Základní informace

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



### 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 (zastávka hromadné dopravy v centru obchodní zóny) na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště v lokalitě rozrůstající se obchodní zóny.

Probíhá zde výstavba jednopodlažního objektu ve tvaru písmene „L“ s osmi obchodními jednotkami s vlastními vchody z parkoviště o celkové obchodní ploše k pronájmu 4 077 m<sup>2</sup>.

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. Mezi hlavní patří Mountfield, Oresi, Sportisimo, Dr. Max, Drogerie Teta, Pet Center a další.



### 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 ekonomika<sup>1</sup> roste nepřetržitě již od roku 2014. Meziroční růst hrubého domácího produktu v obou čtvrtletích roku 2019 dosáhl 2,7 %, jeho růst byl tažen zejména silnou domácí poptávkou a spotřebou vlády. Do růstu HDP se také pozitivně promítala bilance zahraničního obchodu z důvodu zpomalení dovozu zejména ze zemí Evropské unie. Obecná míra nezaměstnanosti se první polovině roku 2019 držela na historických minimech na úrovni 2,0%. Na pracovním trhu stále panuje nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou, v jejímž důsledku pokračoval růst mezd. Ty v 1. pololetí roku 2019 vzrostly o 7,3%, průměrná mzda dosáhla 34. tis. Kč. Silná domácí poptávka přispívala k růstu indexu spotřebitelských cen o 2,8%, což je výrazně nad 2% inflačním cílem. ČNB proto v květnu 2019 rozhodla o zvýšení repo sazby z 1,75% na 2,0%, čímž dále zvýšila rozdíl mezi domácími sazbami a sazbami v eurozóně.

Tyto faktory poukazují na to, že česká ekonomika se pravděpodobně nachází v pozdní fázi ekonomického cyklu, Ekonomové pro rok 2019 očekávají postupné zvolňování dynamiky růstu mezd, HDP by dle prognóz MFČR a ČNB mělo vzrůst meziročně o přibližně 2,5%, v roce 2020 pak o 2,3%. 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 a případné zpomalení exportu.

Slovenská ekonomika<sup>2</sup> v prvním pololetí roku 2019 udržela dynamický růst, avšak v druhém čtvrtletí se tempo jejího růstu oproti stejnému období předchozího roku zpomalilo na hodnotu 1,9%, přičemž ještě v prvním čtvrtletí to byla hodnota 3,7%. Zpomalení tempa růstu HDP je dáno především snížením zahraniční poptávky v automobilovém průmyslu, růst HDP podporovala domácí spotřeba. Zpomalení růstu ekonomiky se neprojevilo ve vývoji nezaměstnanosti, která v průběhu prvního pololetí 2019 klesla z 5,9% na 5,4%. V prvním pololetí 2019 rostly mzdy s dynamikou meziročního růstu 8,4% a v některých krajích dokonce přes 10%.

Pro druhé pololetí 2019 byl odhad tempa růstu slovenské ekonomiky upraven ze 4 % na 3,5% a pro další rok se aktuálně očekává růst ekonomiky o 3,4%, přičemž růst bude táhnout zejména spotřeba domácností.

Obě otevřené, exportně orientované ekonomiky mohou negativně ovlivnit realizace externích rizik, jako je nárůst protekcionismu v zahraničním obchodu, jež mimo jiné negativně dopadá na Německo, nejvýznamnějšího obchodního partnera obou ekonomik, dále nejistota ohledně vývoje brexitu a celkové zpomalení dynamiky růstu ekonomik EU.

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

---

<sup>1</sup> Použité zdroje: ČSÚ, MFČR, ČNB

<sup>2</sup> Použité zdroje: MFSR, ŠÚ SR

## 4. Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti

### 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.

V současné době je platební morálka jednotlivých nájemců retail parků velmi dobrá, Společnost pečlivě vybírá nájemce, je zajištěn debt collection management, a přijaty kauce, 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 negativnímu 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 mohou 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 nájmních 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 nájmní 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 společnostmi 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 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.

#### Rizika spojená s procesem účetního výkaznictví

Skupina využívá k zajištění účetních služeb externího dodavatele, společnost ASB Accounting s.r.o., která je profesionálem v poskytování účetních a poradenských služeb s dlouholetou tradicí. ASB zajišťuje kompletní dodávku účetních služeb, včetně daňového poradenství. Faktickou správnost účetnictví zabezpečuje vnitřní nastavení účetního dodavatele, který využívá systém víceúrovňové kontroly. Účetní výkazy jsou na pravidelné bázi předkládány manažerům Skupiny.

Systém vnitřní kontroly ve Společnosti plní funkce dozorčí rady, na základě jejího závěru a pověření vedení společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí případné potřebné kroky.

#### 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 2. polovině roku 2019 a v roce 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. Koncem roku pak v RP otevře svou pobočku řetězec sportovního oblečení a doplňků



– SPORTSDIRECT.com. 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. V projektu OD Saratov plánujeme na začátku roku 2020 zahájit přestavbu terasy a jejího podchodu, což v konečném důsledku významně zvýší komfort našich zákazníků.

Dále plánujeme rozšíření RP Senica a přístavbu RP Trnava, která by do zóny měla opět přivést operátora supermarketu.

#### 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 byla zahájena již na jaře 2019 a otevření je plánováno na první kvartál 2020. Následovat by měl projekt v Chocni a poté v Milevsku, oba v průběhu roku 2020.

#### Akvizice nových projektů či retail parků

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

#### 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 30.6.2019

#### Rozšíření veřejné emise dluhopisů

Společnost v souladu s emisními podmínkami prospektu vydala dne 1.7.2019 další Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů (15 tisíc kusů). Ke dni 1.7.2019 tak celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů činila 450 milionů Kč.

# Základní finanční informace

## 1. Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky<sup>3</sup>

Ukazatel	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018	1-12/2017
<b>Hospodářské výsledky [mil. Kč]</b>				
Hrubé provozní výnosy	40.4	25.3	72.1	49.2
Čisté provozní výnosy	32.0	21.6	49.1	49.3
Provozní zisk	63.0	61.6	192.3	59.5
Zisk před daní	35.2	49.9	161.0	37.7
Čistý zisk	25.5	25.8	128.4	30.5
<b>Finanční pozice [mil. Kč]</b>				
Celková aktiva	1888.2	1069.7	1276.2	686.0
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	1802.4	1006.8	1182.5	648.2
<i>z toho oběžná aktiva</i>	85.9	62.9	93.7	37.8
Vlastní kapitál	464.6	313.2	428.6	208.9
Dlouhodobé závazky	968.9	563.3	541.2	317.3
<i>z toho úročený dluh</i>	870.3	496.3	465.5	278.1
Krátkodobé závazky	454.8	193.1	306.4	159.9
<i>z toho úročený dluh</i>	416.8	178.6	263.4	154.1
<b>Finanční ukazatele [% , roky]</b>				
Rentabilita investovaného kapitálu	5.8%	7.2%	13.0%	7.7%
Kapitálová přiměřenost	24.6%	29.3%	33.6%	30.4%
Doba splácení dluhu	19.8	26.4	12.5	10.5
Obrátka stálých aktiv	4.5%	5.0%	6.1%	7.6%
NOPAT	53.2	37.5	159.7	52.4
IC	1843.4	1046.1	1231.2	676.4
Provozní CF	31.1	12.2	54.3	38.5
Peněžní prostředky	56.7	29.8	52.0	26.7

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2019 dosáhly 40,4 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2018 vzrostly o 60 % z 25,3 mil. Kč, a to zejména z důvodu akvizice a provozování nových projektů na Slovensku (retail parky v Senici a Saratově). Akviziční aktivity v průběhu prvního pololetí 2019 měly mimo jiné dopad na vývoj finančních ukazatelů Skupiny – Společnost ve dnech 26.6.2019 a 27.6.2019 zakoupila provozované retail parky v Mladé Boleslavi a Trnavě. Do konsolidace vzhledem k datu akvizice byly zahrnuty aktiva a pasiva související s akvizicemi, naopak zde nebyly zahrnuty žádné výnosy a náklady za první pololetí roku 2019. Retail parky v Mladé Boleslavi a Trnavě za první pololetí 2019 vygenerovaly čisté provozní výnosy ve výši 18,3 mil. Kč., tato skutečnost ovlivňuje výkonnost poměrových ukazatelů rentability investovaného kapitálu i doby splácení dluhu i obrátky stálých aktiv.

<sup>3</sup> Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

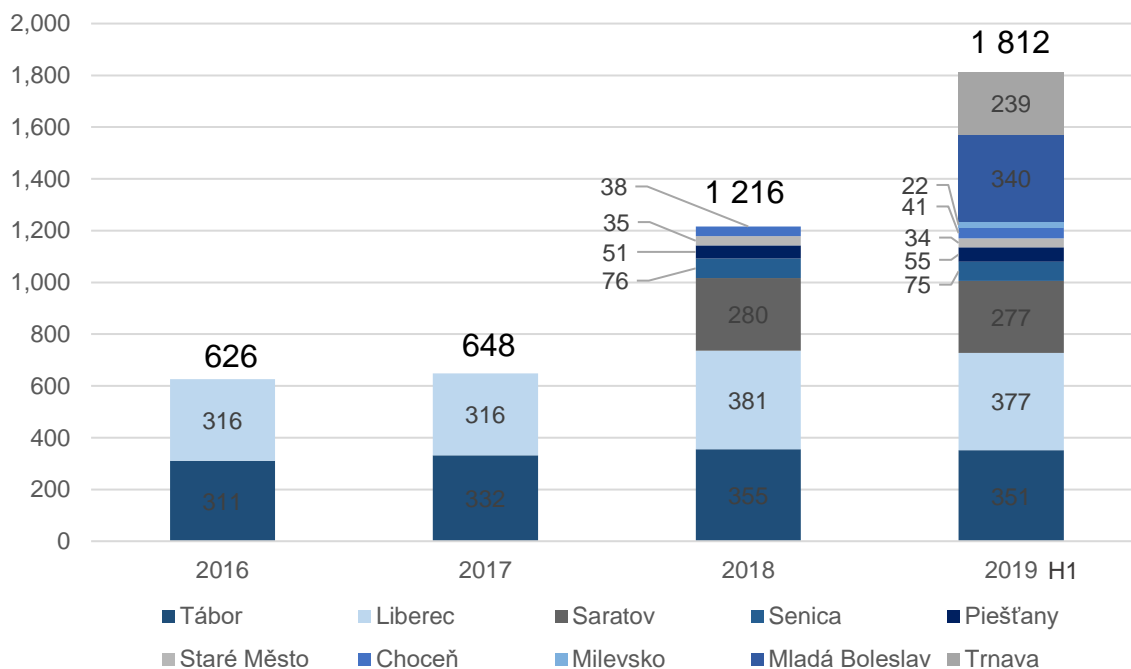
Celková aktiva Společnosti vzrostla o 818,6 mil. Kč zejména jako důsledek zmíněných akvizic nových projektů. Vlastní kapitál vzrostl z 428,6 mil. Kč na 464,6 mil. Kč, úročený dluh v důsledku akvizic vzrostl z 728,9 mil. Kč na 1287,1 mil. Kč. Z celkové výše 416,8 mil. Kč krátkodobého úročeného dluhu tvoří 225,6 mil. Kč závazky vůči mateřské společnosti.

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.

## 2. Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti formou znaleckého posudku od nezávislé organizace. K 30.6.2019 činila celková hodnota nemovitostí 1,812 miliardy Kč, respektive 1,780 miliardy Kč po zohlednění majetkových podílů vlastněných Společností (RP Choceň s.r.o. vlastníci nemovitost v Chocni a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastníci nemovitost v Milevsku jsou vlastníky z 50 % Společností a z 50 % partnerskými společnostmi).

Hodnota nemovitostí k 30.6.2019 v mil. Kč



# Finanční část

KONSOLIDOVANÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
1.1.2019 – 30.6.2019

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2019

Ref.	Pozn.	6/30/2019	12/31/2018	6/30/2018	
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1,802,369</b>	<b>1,182,468</b>	<b>1,006,766</b>	
B	Investiční majetek	Bod 3.1	1,748,580	1,178,205	1,006,766
C	Investice do společných podniků	Bod 2.2	194	1,815	
D	Poskytnuté půjčky		42,203		
E	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.10	11,392	2448	
<b>F</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>85,874</b>	<b>93,717</b>	<b>62,886</b>	
G	Pohledávky z obchodních vztahů	Bod 3.2	15,079	40,732	28,718
H	Ostatní aktiva	Bod 3.3	14,132	997	4409
I	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.4	56,663	51,988	29,759
<b>J</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1,888,243</b>	<b>1,276,185</b>	<b>1,069,652</b>	
<b>K</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>464,574</b>	<b>428,627</b>	<b>313,243</b>	
L	Základní kapitál	Bod 3.5 (a)	2,040	2,040	2,040
M	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.5 (b)	129,377	126,666	115,356
N	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.5.(c)	13,866	11,458	9,491
O	Kurzové rozdíly z přecenění		4,844	-527	
P	Nerozdělený zisk		314,447	288,990	186,356
Q	Vlastní kapitál případající vlastníkům mateřské společnosti		<b>464,574</b>	<b>428,627</b>	<b>313,243</b>
<b>R</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>968,897</b>	<b>541,206</b>	<b>563,293</b>	
S	Úvěry a půjčky	Bod 3.6	870,280	465,517	496,251
T	Odložený daňový závazek	Bod 3.10	84,959	66,857	58,054
U	Výnosy příštích období	Bod 3.7		667	2,706
V	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.8	13,658	8,165	6,282
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>454,772</b>	<b>306,352</b>	<b>193,116</b>	
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.6	416,835	263,411	178,542
Y	Záporná reálná hodnota derivátů		6,707	4,529	
Z	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	Bod 3.9	29,897	37,079	14,574
AA	Výnosy příštích období	Bod 3.7	1,333	1,333	
<b>AB</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>1,888,243</b>	<b>1,276,185</b>	<b>1,069,652</b>	

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019

Ref.		Pozn.	01.01.2019 - 30.6.2019	01.01.2018 - 30.6.2018
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	40,350	31,742
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	79	(6,408)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(4,095)	(2,084)
D	Ostatní provozní výnosy	Bod 4.4		420
E	<b>Čistý provozní zisk</b>		<b>36,334</b>	<b>23,670</b>
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.5	(4,318)	(2,035)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		31,015	39,981
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1		
I	<b>Provozní zisk</b>		<b>63,031</b>	<b>61,616</b>
J	Finanční výnosy	Bod 4.6	104	2,006
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2		
L	Ztráta z přecenění zajišťovacího derivátu (IRS)		(2,494)	
M	Finanční náklady	Bod 4.7	(25,398)	(13,715)
N	<b>Zisk za období před zdaněním</b>		<b>35,243</b>	<b>49,907</b>
		Bod 3.10		
O	Daňový náklad		(9,785)	(24,155)
P	<b>Čistý zisk za období</b>		<b>25,458</b>	<b>25,752</b>
	<b>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku</b>			
Q	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		2,407	11,717
R	Související daň		(457)	(2,226)
S	Kurzové rozdíly z přecenění			
T	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<b>1,950</b>	<b>9,491</b>
U	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>27,408</b>	<b>35,243</b>
	<b>Zisk za období připadající na:</b>			
	<b>Zisk za období</b>			
V	Vlastníkům mateřské společnosti		25,458	25,752
W	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
	Vlastníkům mateřské společnosti		1,950	9,491

## Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2019

	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
<b>Zůstatek 1.1.2018</b>	<b>2,040</b>	<b>160,604</b>	<b>32,320</b>	<b>13,905</b>		<b>208,869</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>128,386</b>		<b>(2,447)</b>	<b>(527)</b>	<b>125,412</b>
Čistý zisk za období		128,386				128,386
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(2,447)	(527)	-2,974
<b>Kapitálové operace</b>			<b>94,346</b>			<b>94,346</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			94,346			94,346
<b>Zůstatek 31.1.2018</b>	<b>2,040</b>	<b>288,990</b>	<b>126,666</b>	<b>11,458</b>	<b>(527)</b>	<b>428,627</b>
<b>Zůstatek 1.1.2019</b>	<b>2,040</b>	<b>288,990</b>	<b>126,666</b>	<b>11,458</b>	<b>(527)</b>	<b>428,627</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>25,458</b>		<b>2,408</b>	<b>5,370</b>	<b>33,236</b>
Čistý zisk za období		25,458		2,408	5,370	33,236
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění						-
<b>Kapitálové operace</b>			<b>2,711</b>			<b>2,711</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			2,711			2,711
<b>Zůstatek k 30.6.2019</b>	<b>2,040</b>	<b>314,448</b>	<b>129,377</b>	<b>13,866</b>	<b>4,843</b>	<b>464,574</b>

## Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 30. června 2019

	<u>1.1.2019 - 30.6.2019</u>	<u>1.1.2018 - 31.12.2018</u>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>35,242</b>	<b>161,045</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>(3,226)</i>	<i>(111,232)</i>
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(31,015)	(136,765)
Čistý zisk z prodeje investičního majetku		(6,496)
Podíl na zisku ze společného podniku	4,869	(1,765)
Ztráty z derivátů	2,494	5,301
Finanční náklady	20,426	28,493
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>(7)</i>	<i>6,987</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	25,653	(30,213)
Zvýšení ostatních aktiv	(13,135)	(405)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	4,827	6,292
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(16,686)	32,646
Snížení výnosů příštích období	(666)	(1,333)
<i>Zaplacená daň</i>	<i>(949)</i>	<i>(2,461)</i>
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>31,060</b>	<b>54,339</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Pořízení peněžních prostředků v rámci akvizice dceřinné společnosti	15,070	2,423
Pořízení společného podniku	(2,017)	(50)
Pořízení investičního majetku	(287,722)	(298,888)
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(274,669)</b>	<b>(296,515)</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Úbytky vlastního kapitálu		-
Příjmy z půjček	541,890	305,421
Splátky půjček	(208,183)	(25,402)
Poskytnuté půjčky	(42,202)	
Zaplacený úrok	(45,692)	(12,054)
<b>Čistý peněžní tok z financování</b>	<b>245,813</b>	<b>267,965</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>2,204</b>	<b>25,789</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	51,988	26,672
Vliv změn měnových kurzů	2,471	(473)
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>56,663</b>	<b>51,988</b>



# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 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 30.června 2019

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

### 1.5. Vedení Společnosti ke dni 30.června 2019

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) společnostem 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 2019 do 30. června 2019.

### 1.9. Předpoklad dalšího trvání podniku

K 30. červnu 2019 vykazuje Skupina záporný pracovní kapitál (tj. krátkodobé závazky převyšují krátkodobé pohledávky) ve výši 143 343 tis. Kč. Skupina v lednu a v červenci 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 24. září 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 nezjistitelné 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 (nezjistitelné 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 fluktuační 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 dvojitý 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 Retail Park 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 Retail Park Choceň s.r.o. k 30.6.2019

Vlastnický podíl Skupiny	50%		
Investiční majetek	41 222	Ztráta z přecenění majetku	(5 280)
Krátkodobá aktiva	1 450	Náklady	(1 416)
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>42 672</b>	Daňový náklad	1 004
		<b>Čistá ztráta po zdanění</b>	<b>(5 692)</b>
Vlastní kapitál	388		
Půjčky a úvěry	42 276	Podíl Skupiny na zisku po zdanění (50%)	<b>(2 846)</b>
Ostatní závazky	8		
<b>PASIVA A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>42 672</b>		

Skupina dne 9.1.2019 koupila 50% podíl ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. za 200 tis. Kč. Ve 2019 společnost Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastnila investiční pozemek, na kterém započala výstavbu obchodního centra.

### Finanční situace společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. k 30.6.2019

Vlastnický podíl Skupiny	50%		
Investiční majetek	21 882	Ztráta z přecenění majetku	(3 652)
Krátkodobá aktiva	1 988	Náklady	(432)
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>23 870</b>	Daňový náklad	694
		<b>Čistá ztráta po zdanění</b>	<b>(3 390)</b>
Vlastní kapitál	-4 548		
Půjčky a úvěry	23 726	Podíl Skupiny na zisku po zdanění (50%)	<b>(1 695)</b>
Ostatní závazky	5 386		
<b>PASIVA A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>	<b>24 564</b>		

### 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 akviziční 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 vyplývající 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.			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
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	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
TMT - RWP a.s.	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
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.		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 nemovitého 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 nemovitého 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:

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

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 roce 2019 Skupina získala 100% podíl ve společnostech:

- Retail Park Mladá Boleslav a.s. (26.6.2019)
- TMT – RWP a.s. (27.6.2019)

Tyto akvizice byly zaúčtovány jako akvizice majetku, protože společnosti netvoří podnik dle definice IFRS 3 Podnikové kombinace.

Čistá účetní hodnota identifikovatelných aktiv a závazků společnosti Retail Park Mladá Boleslav a.s. k datu akvizice činila:

	<b>Retail Park Mladá Boleslav a.s. (tis. Kč)</b>
Investiční majetek	339 691
Pohledávky z obchodních vztahů	534
Ostatní aktiva	1 606
Peníze a peněžní ekvivalenty	5 159
<b>Hodnota nakoupených aktiv</b>	<b>346 990</b>
Úvěry a půjčky	235 652
Závazky z obchodních vztahů	155
Příjmy příštích období	
Ostatní závazky	4 557
<b>Hodnota nakoupených závazků</b>	<b>240 364</b>
Výnosy z nájmu	12 119
Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem buc	-748
Poplatky za správu majetku	-276
Ostatní provozní výnosy	170
<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>11 265</b>

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti Retail Park Mladá Boleslav byla 106 626 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina pořídila zůstatky na bankovních účtech ve výši 5 159 tis. Kč. Výsledná pořizovací cena činila 94 965 tis. Kč.

Čistá účetní hodnota identifikovatelných aktiv a závazků společnosti TMT – RWP a.s. k datu akvizice činila:

	<b>TMT – RWP a.s. (tis. Kč)</b>
Investiční majetek	238 183
Pohledávky z obchodních vztahů	1 047
Ostatní aktiva	4 458
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 911
<b>Hodnota nakoupených aktiv</b>	<b>253 599</b>
Úvěry a půjčky	119 377
Závazky z obchodních vztahů	2 059
Příjmy příštích období	
Ostatní závazky	3 244
<b>Hodnota nakoupených závazků</b>	<b>124 680</b>
Výnosy z nájmu	7 728
Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem buc	-1162
Poplatky za správu majetku	-684
Ostatní provozní výnosy	1161
<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>7 043</b>

Čistá identifikovatelná aktiva společnosti TMT – RWP a.s. byla 128 919 tis. Kč. V rámci akvizice Skupina pořídila zůstatky na bankovních účtech ve výši 9 911 tis. Kč. Výsledná pořizovací cena činila 61 307 tis. Kč.

V roce 2019 Skupina dále získala 50% podíl ve společnosti:

- Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. (9.1.2019)

V letech 2019, 2018 a 2017 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

### 2.3. Přepoččet 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 přepočtení konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR do Kč byl použit kurz České Národní Banky k 30.6.2019 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 směnit 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 příznacích 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 zpětně 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 držných 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 činností. 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 kursovými 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 období 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 období a které nevyvolávají úpravy, jsou zveřejněny v příloze ke konsolidované účetní závěrce, pokud jsou významné.

### 3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

#### 3.1. Investiční nemovitý majetek

	30.06.2019			31.12.2018
	Retail Parky	Pozemky	Celkem	
<b>Pořizovací cena investičního majetku na začátku období</b>	772 714	116 033	888 747	495 514
Přírůstky				
Pořízený investiční majetek	531 147	26 873	558 020	405 710
Vyřazený investiční majetek				-12 757
Kapitálové výdaje				281
<b>Pořizovací cena investičního majetku</b>	<b>1 303 861</b>	<b>142 906</b>	<b>1 446 767</b>	<b>888 748</b>
Změna reálné hodnoty celkem	321 820	-20 007	301 813	289 458
<b>Investiční majetek v reálné hodnotě</b>	<b>1 625 681</b>	<b>122 899</b>	<b>1 748 580</b>	<b>1 178 206</b>

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.

V roce 2019 neproběhly žádné prodeje investičního majetku.

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
- Retail Park Mladá Boleslav – maloobchodní nákupní centrum v Boleslavi, na adrese Jičínská 1418
- Retail Park Trnava (TMT – RWP) – maloobchodní nákupní centrum v Trnavě, na adrese Nová 6, Slovensko

Investiční výdaje představují náklady vynaložené na zvýšení celkového standardu nemovitosti a nejsou



přiraditelné 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 tým 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 čísel 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 30. června 2019 a 31. prosince 2018 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**

	<b>30.06.2019</b>		<b>31.12.2018</b>	
	Požizovací cena	Tržní hodnota	Požizovací cena	Tržní hodnota
Tábor	287 553	351 141	286 316	355 005
Liberec	201 231	376 840	196 722	380 987
Senica	71 946	74 808	72 422	75 632
Saratov	186 785	277 350	188 782	280 403
Piestany	57 723	55 216	44 404	51 450
Staré město	61 164	34 351	47 611	34 729
Mladá Boleslav	368 159	339 691		
Trnava	212 206	239 183		
	<b>1 446 767</b>	<b>1 748 580</b>	<b>888 748</b>	<b>1 178 205</b>

**3.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky**

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2018</b>
Pohledávky z obchodního styku (brutto)	10 452	36 892	17 178
Opravná položka	(5 036)	(5 685)	(5 441)
<b>Pohledávky z obchodního styku (netto)</b>	<b>5 416</b>	<b>31 207</b>	<b>11 737</b>

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.

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Zálohy na daň z příjmů		0
Daň z přidané hodnoty		5 006
Pohledávka za akcionářem		-
Dohadné účty aktivní	4 470	3 984
Ostatní pohledávky	5 193	535
<b>Ostatní pohledávky CELKEM</b>	<b>9 663</b>	<b>9 525</b>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky CELKEM</b>	<b>15 079</b>	<b>40 732</b>

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

### 3.3. Ostatní aktiva

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Náklady příštích období	5 428	599
Náklady na pořízení dluhopisů	7 102	
Ostatní	1 602	398
<b>Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM</b>	<b>14 132</b>	<b>997</b>

### 3.4. Peníze a peněžní ekvivalenty

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Pokladní hotovost	143	128
Peníze na bankovních účtech - volné	41 290	36 463
Peníze na účtech - vázané	15 230	15 397
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM</b>	<b>56 663</b>	<b>51 988</b>

### 3.5. Vlastní kapitál

#### a) Základní kapitál

<u>30.06.2019</u>	
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.	
počet akcí	300
Základní kapitál	2 040
<hr/>	
<b>% Podílu</b>	<b>100%</b>
<u>31.12.2018</u>	
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.	
počet akcí	300
Základní kapitál	2 040
<hr/>	
<b>% Podílu</b>	<b>100%</b>

Základní kapitál 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 2019 ani v roce 2018 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	30.06.2019	31.12.2018
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Bankovní úvěry	186 710	542 976	729 686	493 703
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM</b>	<b>186 710</b>	<b>542 976</b>	<b>729 686</b>	<b>493 703</b>
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran</b>				
FIDUROCK CAPITAL CZ	4 569	20 304	24 873	235 225
Fidurock Private Equity	225 556		225 556	0
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM</b>	<b>230 125</b>	<b>20 304</b>	<b>250 429</b>	<b>235 225</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>		<b>307 000</b>	<b>307 000</b>	
<b>Úvěry a půjčky CELKEM</b>	<b>416 835</b>	<b>870 280</b>	<b>1 287 115</b>	<b>728 928</b>

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 158 821 tis. Kč k 30.6.2019.

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
<b>Stav k 1.1.2018</b>	<b>295 036</b>	<b>137 174</b>		<b>432 210</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
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)
	<u>15 320</u>	<u>83 394</u>		<u>98 714</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
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
	<u>183 347</u>	<u>14 657</u>		<u>198 004</u>
<b>Stav k 31.12.2018</b>	<b>493 703</b>	<b>235 225</b>		<b>728 928</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z půjček		241 890	300 000	541 890
Splátky půjček	(19 298)	(192 702)		(212 000)
Splátka úvěru získaného akvizicí dceřiné společnosti				-
Zaplacený úrok	(7 693)	(38 478)		(46 171)
	<u>(26 991)</u>	<u>10 710</u>	<u>300 000</u>	<u>283 719</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	884			884
Převzetí úvěru v rámci akvizice dceřiné společnosti	255 316			255 316
Nákladový úrok	6 775	4 494	7 000	18 269
	<u>262 975</u>	<u>4 494</u>	<u>7 000</u>	<u>274 469</u>
<b>Stav k 30.6.2019</b>	<b>729 687</b>	<b>250 429</b>	<b>307 000</b>	<b>1 287 116</b>

### 3.7. Výnosy příštích období

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Předplacené nájemné, z toho:		
dlouhodobá část		667
krátkodobá část	<u>1 333</u>	<u>1 333</u>
<b>Výnosy příštích období CELKEM</b>	<b>1 333</b>	<b>2 000</b>

### 3.8. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ostatní závazky	1 944	139
Zádržné		1 273
Depozity od nájemníků - dlouhodobé	<u>11 714</u>	<u>6 753</u>
<b>Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM</b>	<b>13 658</b>	<b>8 165</b>

### 3.9. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Závazky z obchodních vztahů	<u>20 254</u>	<u>32 538</u>
<b>Závazky z obchodních vztahů CELKEM</b>	<b>20 254</b>	<b>32 538</b>
Daň z přidané hodnoty	843	
Daň z příjmů	2 871	1 054
Ostatní závazky	<u>5 929</u>	<u>3 487</u>
	<b>9 643</b>	<b>4 541</b>
<b>Ostatní krátkodobé závazky CELKEM</b>	<b>29 897</b>	<b>37 079</b>

### 3.10. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice

Odložená daňová pohledávka	30.06.2019	31.12.2018
Investiční majetek	11 030	2448
Daňové ztráty minulých let	1 043	659
<b>Odložená daňová pohledávka CELKEM</b>	<b>12 073</b>	<b>3 107</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>		
Investiční majetek	81 467	64 828
Rezerva ze zajištění peněžních toků	4 174	2 688
	<b>85 641</b>	<b>67 516</b>
<b>Odložená daňová pohledávka/závazek CELKEM</b>	<b>73 568</b>	<b>64 409</b>

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

	30.06.2019	2018
Daň z příjmů běžná	3 246	2 389
Daň z příjmů odložená	6 539	30 270
<b>Daňový náklad CELKEM</b>	<b>9 785</b>	<b>32 659</b>
<i>efektivní daňová sazba</i>	<i>27,8%</i>	<i>20,3%</i>
<b>Rekonciliace efektivní daňové sazby</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>2018</b>
Zisk před zdaněním	35 242	161 045
Sazba daně z příjmů	19,0%	19,0%
	<b>6 696</b>	<b>30 599</b>
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	930	1 264
Daňově neuznatelné náklady	2 159	796
nedaňové výnosy	0	0
<b>CELKEM</b>	<b>9 785</b>	<b>32 659</b>

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

##### 4.1. Výnosy z nájmu

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Výnosy z pronájmů	40 350	31 742
<b>Tržby z nájmeného CELKEM</b>	<b><u>40 350</u></b>	<b><u>31 742</u></b>

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

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(13 325)	(10 384)
Výnosy z přefakturace služeb	13 404	3 976
<b>Tržby z nájmeného CELKEM</b>	<b><u>79</u></b>	<b><u>(6 408)</u></b>

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

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Asset management	(4 033)	(2 084)
Provize za sprostředkování	(62)	
<b>Poplatky za správu majetku CELKEM</b>	<b><u>(4 095)</u></b>	<b><u>(2 084)</u></b>

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

Ostatní výnosy z majetku	0	0
Penále za předčasné ukončení nájemní smlouvy	0	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	0	420
<b>Ostatní provozní výnosy CELKEM</b>	<b>-</b>	<b>420</b>

#### 4.5. Ostatní korporátní náklady

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(3 937)	(349)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(1 332)	(1 347)
Bankovní poplatky	(12)	(9)
Ostatní	963	(330)
<b>Ostatní korporátní náklady CELKEM</b>	<b>(4 318)</b>	<b>(2 035)</b>

Důvodem zvýšení korporátních výdajů v roce 2019 v porovnání s rokem 2018 jsou nové akvizice v roce 2017 a 2019, kdy byly vynaloženy značné právní, profesionální, správní a další poplatky a odměny.

#### 4.6. Finanční výnosy

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Kurzové zisky	104	-
<b>Finanční výnosy CELKEM</b>	<b>104</b>	<b>0</b>

#### 4.7. Finanční náklady

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Úroky a ostatní náklady od spřízněných osob	(4 494)	(7 281)
Úroky a ostatní náklady od třetích stran	(6 775)	(5 046)
Úroky - dluhopisy	(7 000)	
Kurzové ztráty	(1 633)	(135)
Ostatní finanční náklady	(5 496)	(1 252)
<b>Finanční náklady CELKEM</b>	<b>(25 398)</b>	<b>(13 714)</b>

Částka přeúčtovaná z ostatního úplného výsledku do zisku nebo ztráty v důsledku použitého zajištění peněžních toků představuje v roce 2019 zisk ve výši 2 407 tis. Kč. (2018 zisk ve výši 3 021 tis. Kč) a je vykázána v položce Kurzové ztráty.

#### 4.8. 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.

30.06.2019	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	25 208	15 141			40 349
Asset management fees	(3 191)	(903)			(4 094)
Ostatní náklady spojené s budovou		(49)			(49)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(12 693)	(1 217)	(13 931)	(12 127)	(39 968)
Čistý zisk z prodeje investičního majetku					-
Ztráty z derivátů					-
Nákladový úrok	(4 878)	(3 782)	(1 268)	(1 072)	(11 000)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>4 446</b>	<b>9 190</b>	<b>(15 199)</b>	<b>(13 199)</b>	<b>(14 762)</b>
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)	(27 181)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>126 697</b>	<b>48 555</b>	<b>(7 332)</b>	<b>5 809</b>	<b>173 729</b>

## 5. Ostatní poznámky a informace

### 5.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

Celkové minimální budoucí splatné nájemného rozdělené podle roků splatnosti:

	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Během 1. roku	110 759	71 217
1 - 5 let	333 466	175 297
Více než 5 let	106 297	51 451
<b>CELKEM</b>	<b>550 522</b>	<b>297 965</b>

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

### 5.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní ke dni 30.6.2019 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.

### Úvěry a půjčky od spřízněných osob

	<b>splatno během 1 roku</b>	<b>splatno po 1 roce</b>	<b>6/30/2019</b>	<b>12/31/2018</b>
FIDUROCK CAPITAL CZ	4,569	20,304	24,873	235,225
Fidurock Private Equity Participations B.V	225,556			
David Hauerland	0	0	0	
<b>CELKEM</b>	<b>4,569</b>	<b>20,304</b>	<b>24,873</b>	<b>235,225</b>

	<b>6/30/2019</b>	<b>6/30/2018</b>
<b>Úrokový náklad</b>		
FIDUROCK CAPITAL CZ	4,494	7,281
David Hauerland	0	6
Star Capital MezzFin s.r.o.	0	
<b>Úrok ve skupině CELKEM</b>	<b>4,494</b>	<b>7,287</b>

	<b>6/30/2019</b>	<b>6/30/2018</b>
<b>Poplatky za správu budovy</b>		
VASSET REAL s.r.o.	4,033	2,084
Star Capital MezzFin s.r.o.		
<b>Poplatky za správu budovy CELKEM</b>	<b>4,033</b>	<b>2,084</b>

**a) Pohledávky za spřízněnými osobami**

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Pohledávka za akcionářem	0	0	2 040
<b>Pohledávky za spřízněnými osobami CELKEM</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2 040</b></u>

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 2019 a 2018 žádnou odměnu.

**5.3. Podmíněné závazky**

Skupina k 30. červnu 2019 má přijaté úvěrové přísliby ve výši 158 821 tis. Kč. Vedení Skupiny nemá žádné další informace o podmíněných závazcích, které by měly být zveřejněny.

**5.4. Následné události**

Mateřská Společnost v souladu s emisními podmínkami prospektu vydala dne 1.7.2019 další Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů (15 tisíc kusů). Ke dni 1.7.2019 tak celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů činila 450 milionů Kč

## 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
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
H1	První pololetí
ISIN	International Securities Identification Number
JLL	Jones Lang LaSalle
Kč (CZK)	Koruna česká
ks	Kus
m <sup>2</sup>	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
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	J
z toho dlouhodobý majetek	Výkaz o finanční situaci	A
z toho oběžná aktiva	Výkaz o finanční situaci	F
Vlastní kapitál	Výkaz o finanční situaci	K
Dlouhodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	R
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	S
Krátkodobé závazky	Výkaz o finanční situaci	W
z toho úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	X
NOPAT	Výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného výsledku	I+O
Investovaný kapitál	Výkaz o finanční situaci	J-U-V-Z-AA
Úročený dluh	Výkaz o finanční situaci	S+X
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
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.

**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.