

Konsolidovaná pololetní zpráva

1.1.2020 - 30.6.2020

Obsah

Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě	5
Zpráva představenstva	6
Základní informace o společnosti	9
Obecné údaje o společnosti	9
Vlastnická struktura	10
Orgány společnosti	11
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	20
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	20
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	20
Významná soudní řízení	20
Významné smlouvy	20
Portfolio společnosti	21
Geografická působnost společnosti	21
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	34
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti	35
Střednědobý výhled aktivit skupiny	39
COVID-19	42
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2020	42
Základní finanční informace	43
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky	43
Ocenění hodnoty nemovitostí	43
Finanční část – konsolidované výkazy	46
Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce	51
Použité definice a zkratky	77
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	78

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019	1-12/2018
Počet retail parků v provozu	8	6	7	4
Počet retail parků v přípravě	3	4	4	3
Pronajimatelná plocha (tis. m ²)	66,9	51,4	62,7	30,8
Pronajatá plocha (tis. m ²)	62,9	50,5	59	28,5
Průměrná obsazenost (%)	94,0 %	98,2%	94,1%	92,8%

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019	1-12/2018
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	69,4	40,4	103	72
Čistý zisk (mil. Kč)	45,2	25,5	-46	128
Celková aktiva (mil. Kč)	2 718,9	1 888,2	2 445	1 276
Vlastní kapitál (mil. Kč)	752,7	464,6	563	429

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 2020 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 2020



David Hauerland, MBA
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva



Laurens Gerard Rinkes
Člen dozorčí rady

Zpráva představenstva



Vážený přátelé,

FIDUROCK je nizozemsko-český investiční butik založený v roce 2014, který se zaměřuje na investice do nemovitostí, a to především do retail parků – obchodních center s jednoduchou koncepcí i provozem, rezidenčních nemovitostí v centrech měst jako Praha, Brno nebo Olomouc, ale i do dalších zajímavých nemovitostí. Dále také FIDUROCK působí v oblasti private equity a finančních trhů.

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

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

Vývoj pandemie COVID-19

Ve světě nyní probíhá pandemie COVID-19 a přijatá opatření negativně ovlivnila vývoj celosvětové ekonomiky. Vládní opatření přijatá v rámci ochrany před šířením koronaviru v České republice a na Slovensku v první polovině roku 2020 ovlivnila i chod retail parků ve skupině FIDUROCK Nemovitosti a.s. V souladu s vládními nařízeními byly nepřetržitě otevřeny pouze vybrané typy obchodů, a to především obchody s potravinami, drogerie, lékárny, obchody s elektronikou a obchody pro chovatele. Koncem března bylo otevřeno 35 % prodejen v rámci našeho portfolia a situace se dále velmi dynamicky rozvíjela. Vlády v České republice a Slovensku postupně začaly opatření uvolňovat a k polovině května bylo již otevřeno 95 % provozoven. V této situaci se osvědčil model retail parku, kdy jednotlivé obchody jsou přístupné samostatně a nikoliv ze společné pasáže, jak je tomu v klasických nákupních centrech.

Mezi nájemci panovaly velké obavy, jak bude situace vypadat po květnovém znovuootevření, ale ukázalo se, že zájem lidí o jejich produkty a služby je značný. Po uvolnění opatření byly obraty nájemců ve většině případů stejné nebo vyšší než v tomtéž období v minulém roce. Projevila se tedy odložená spotřeba. Ohledně slev v rámci COVID programů vlád ČR i SR, ale i mimo ně, jsme s nájemci jednali individuálně a každou žádost posuzovali na základě informací o dosažených obratech v kritickém období a jejich

srovnáním s totožným obdobím roku 2019. FIDUROCKu se tak potvrdila investiční strategie, jež zůstává nezměněna.

Během září 2020 došlo k opětovnému růstu denních přírůstků nakažených a je možné, že situace kolem šíření COVID-19 si vyžádá zavedení restriktivních opatření s potenciálním dopadem na provoz retail parků. Bedlivě situaci sledujeme a aplikujeme různé scénáře na případný negativní vývoj.

Vývoj hlavních ukazatelů

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 8 retail parků na 66.900 m² pronajimatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 11 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 2,7 miliardy Kč), které za první pololetí 2020 generovaly čistý konsolidovaný zisk ve výši 45 mil. Kč a Společnosti během prvního pololetí vzrost konsolidovaný vlastní kapitál z 563 mil. Kč na 753 mil. Kč.

Konkurence

V lokalitách, kde máme zastoupení, se vyskytují i jiné projekty stejného určení či charakteru, ty však mezi sebou nevytvářejí konkurenční prostředí a spíše se doplňují v rámci svých spádových oblastí. Za určitou formu konkurence mohou být považovány jakékoliv typy obchodních prostor určených k pronájmu v bezprostředním okolí projektů společnosti, ty však zpravidla nebývají pro potenciální nájemce tak zajímavé, jelikož nesdružují požadovaný mix dalších nájemců, či negenerují vysokou návštěvnost. Potenciální hrozbou z pohledu konkurence může být výstavba nových projektů retail parků ve stejných spádových oblastech. Realizace, či příprava žádného takového však není společnosti známa.

Vývoj portfolia retail parků

V rámci našich development projektů jsme v první půlce roku dokončili výstavbu retail parku ve Starém

Městě, který byl také otevřen. Zároveň došlo k dokončení II. etapy retail parku v Senici. Koncem září se předpokládá otevření retail parku v Chocni. Dále probíhají přípravné práce na zahájení stavby projektů v Milevsku a Piešťanech. V neposlední řadě připravujeme také rozšíření retail parku v Trnavě.

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

- V RP Severka Liberec byla v červenci úspěšně dokončena přístavba retail parku o rozloze 2800 m². Nová přístavba rozšíří stávající park o AAA/Mototechnu. Celkově se tak posílí pozice a navýší výnosnost celého retail parku, která zákazníkům rozšíří možnosti nákupu.
- V RP Tábor došlo již v závěru roku 2019 k otevření zrekonstruovaného hypermarketu Albert. V prvním pololetí 2020 pak svou novou prodejnu na téměř dvojnásobku původní plochy otevřelo Sportisimo a projekt pokročil do své finální 3. etapy, která bude zakončena otevřením provozoven dalších nájemců jako například ProSpánek v Q4 2020.
- V Senici byla dokončena přístavba k retail parku za účelem navýšení počtu obchodů a většího sortimentu pro zákazníky
- V OC Saratov byla zahájena rekonstrukce a rozšíření restaurace v prvním patře, jejíž součástí je i kompletní rekonstrukce průchodu mezi OD Saratov I a OD Saratov II v přízemí, rekonstrukce kavárny a vytvoření nové obchodní jednotky tamtéž.

Cíle do konce roku 2020

Do konce roku 2020 plánujeme zejména:

- dokončení výstavby retail parku v Chocni
- dokončení projektových příprav developmentu v Piešťanech a Milevsku,

- zahájení povolovacího řízení rozšíření projektu v Trnavě

Na závěr mi dovoluje poděkovat našim zaměstnancům, obchodním a finančním partnerům za vynikající spolupráci. Do dalších let 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 2020

Základní informace o společnosti

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma:

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

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

Sídlo Společnosti:

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

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

Kontakt:

Internet: www.fidurock.com

E-mail: info@fidurock.com

Telefon: +420 721 484 709

Použitelné právní předpisy:

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

Předmět podnikání:

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

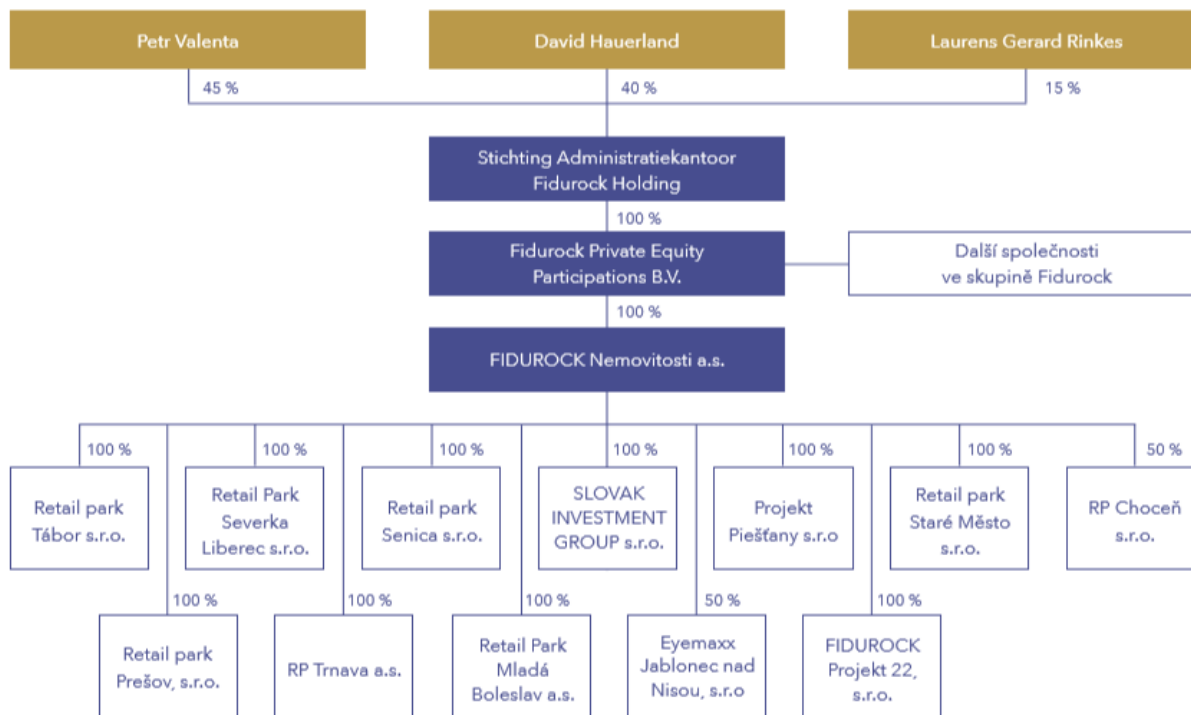
Předmět podnikání Společnosti je vykonáván v souladu s českým právním řádem podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Mateřská společnost:

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

Vlastnická struktura

K 30.6.2020 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 společností 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.

FIDUROCK Projekt 22, s.r.o. v rámci Skupiny kryje schválený úvěrový rámec od UniCredit za účelem financování budoucích akvizic.

Ostatní společnosti v rámci skupiny Fidurock, které jsou k 30.06.2020 dceřinými společnostmi společnosti 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 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 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 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 Projekt 24, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 085 81 215

- FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 085 80 979
- FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o. (dříve FIDUROCK Hypermarket s.r.o.), společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 757;
- FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 044 88 041;
- FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 053 51 561;
- cube ventures, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 048 17 184;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 36 530;
- Fidurock Fintech Group B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;
- Fidurock Real Estate One d.o.o. Beograd, společnost založená a existující dle práva Srbské republiky, se sídlem Bulevard Mihajla Pupina 6/XII, IČ: 214 73 839;
- Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 087 422 78;

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 30.6.2020 činila 449,8 mil. Kč) a vydanými dluhopisy v nominální výši 450 mil. Kč. 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.

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

Orgány společnosti¹

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

¹ Kapitola obsahuje informace dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) a) ZPKT

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

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti

Představenstvo vykonává následující činnosti:

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

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

Členové představenstva k 30.6.2020

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 2020, 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
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	Jednatel třídy B
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
FDR Financials s.r.o.	jednatel
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel

Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 17 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 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 Projekt 24 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 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
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	jednatel
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	Jednatel A
RP Trnava a. s.	člen představenstva
SLOVAK INVESTMENT GROUP 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 2020, 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.	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	Jednatel třídy B
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	

Fidurock Capital CZ a.s.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 17 s.r.o.	
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Projekt 24 s.r.o.	
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	
Fresh Car s.r.o.	
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábrdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Projekt Železná studienka s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	
RP Choceň s.r.o.	jednatel
RP Tmava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	
VASSET CAPITAL s.r.o.	jednatel
VASSET CZ s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	Jednatel

Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává David Hauerland, člen představenstva, jež má více než 13 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 první polovině roku 2020 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. Rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.

Dozorčí rada

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

Dozorčí rada je oprávněna:

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

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

Člen dozorčí rady k 30.6.2020

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 2020, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
cube ventures s.r.o.	
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	

EYEMAXX Jablonec nad Nisou	
Fidurock Advisory Group B.V.	jednatel
Fidurock Asset Management B.V.	jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	předseda představenstva
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Private Equity Participations B.V.	jednatel
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 17 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 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 Projekt 24 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 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.	jednatel
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	
RP Tmava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel

Výbor pro audit

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

- Systém řízení rizik a kontrolní mechanismy Společnosti
- Tvorbu účetní závěrky
- Nezávislost auditora, postup auditu, vyloučení střetu zájmu, eventuelně schválení jiných neauditorských služeb
- Další skutečnosti, dle § 44a Zákona č. 93/2009 Sb. zákon o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech)

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

Složení výboru pro audit:

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

Předseda i členové výboru pro audit byli zvoleni valnou hromadou Společnosti s účinností od 30. ledna 2019, na základě smlouvy o výkonu funkce, doba výkonu funkce předsedy i členů výboru pro audit činí 3 roky od zvolení.

Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Skupina využívá k zajištění účetních služeb externího dodavatele, společnost ASB Czech Republic, s.r.o. (dále jen „ASB CR“), která je profesionálem v poskytování účetních a poradenských služeb s dlouholetou tradicí. Souběžně skupina využívá k zabezpečení denního provozu svých dceřiných společností služeb Cushman & Wakefield (dále jen „C&W“), renomovanou společnost zabývající se property managementem.

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

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

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

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

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

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

Kodex řízení a správy společnosti

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR (2019), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte². Nicméně, správa a řízení společnosti je organizována v souladu se zásadami stanovenými v tomto dokumentu, jak jsou definovány ve stanovách Společnosti. Správa a řízení společností je plně v souladu s platnými právními předpisy.

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

Informace o vlastním kapitálu

Společnost je holdingovou společností ve Skupině a její cíl je akvizice a držba podílů 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 30.6.2020 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 752 728 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2020	Výše k 30.6.2019	Výše k 31.12.2019	Výše k 31.12.2018
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	449 839	129 337	304 409	126 666
Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	2 258	13 866	13 412	11 458
Kurzové rozdíly z přecenění	10 013	4 844	-18	-527
Nerozdělený zisk	288 578	314 447	243 337	288 990
Vlastní kapitál celkem	752 728	464 574	563 179	428 627

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení Společnosti likvidací

² <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/odborne-studie-a-vyzkumy/2019/kodex-spravy-a-rizeni-spolecnosti-cr-201-34812>

- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protináměry a obdržet vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní

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

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

Akcionář neručí za dluhy společnosti.

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

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období 1-6 2020 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

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

Informace o vydaných dluhopisech

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.

Společnost dále 1. července 2019, v souladu s emisními podmínkami, vydala další dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč. Celková jmenovitá hodnota vydaných dluhopisů k 30.06.2020 činila 450 milionů Kč.

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	45.000 kusů
Celková hodnota emise	450.000.000 Kč,
Datum emise	30.1.2019 (vydáno 30 000 ks)
Rozšíření emise	1.7.2019 (vydáno 15 000 ks)
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

Práva a povinnosti spojené s dluhopisy

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů podrobně upravují Emisní podmínky Dluhopisů ve schváleném prospektu dluhopisu.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. Společnost (Emitent) je oprávněna, dle svého uvážení a za podmínek stanovených Emisními podmínkami, Dluhopisy předčasně splatit.

Vlastníci Dluhopisů nemají, vyjma Podstatných případů porušení povinností a vyjma případu, kdy dojde ke změně v ovládnutí Společnosti (Emitenta), jak je blíže specifikováno v rámci Emisních podmínek, právo žádat předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy je také spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, respektive v souladu s Emisními podmínkami. Vlastníci Dluhopisů mají právo vyjádřit se na příslušné schůzi ke Změnám zásadní povahy.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a zajištěné dluhy Společnosti (Emitenta), které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva a Dluhopisy nejsou zajištěny ručením.

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v první polovině 2020 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivita 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 případě development projektů je kladen zvýšený důraz na dostatek zeleně a v projektech vysazujeme živé stromy různého vzrůstu, což v některých případech mimo jiné konzultujeme s dendrology. V rámci rozšíření retail parku v Liberci proběhl eko projekt, a to retenční nádrž za účelem zachycování dešťové vody pro udržování zeleně.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance.

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu v první polovině 2020 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společnostem ve skupině.

Významné smlouvy

Za první polovinu 2020 nebyly kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Společnosti uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Společnosti plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, a to za poslední účetní období.

Portfolio společnosti

Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 30.06.2020 nacházelo osm retail parků v provozu a další tři retail parkové projekty ve fázi developmentu. Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost (kromě RP Choceň s.r.o. a Eyemaxx Jablonec nad Nisou, s.r.o., kde Společnost vlastní 50 % podíl). Společnost se zaměřuje zejména na menší města, případně střediska na okraji větších měst. Pečlivá volba lokality, precizní asset a property management společně s dobrým stavem retail parků společně zaručují vysokou obsazenost retail parků, která se pohybuje mezi 90–100 %.

Popis trhů, na kterých společnost působí

COVID-19 a retail trh

První pololetí roku 2020 byl trh s retail nemovitostmi a retail trh obecně ovlivněn opatřeními přijatými k zamezení šíření onemocnění COVID-19. Dosavadní vývoj naznačuje, že pandemie koronaviru neměla zásadní vliv na výnosnost trhu a nepřepokládá se případný pokles výnosnosti během roku 2020³. V době pandemie vyšlo najevo, že složení nájemců a rozvržení nemovitosti může ovlivnit návštěvnost obchodů. Retail parky mají výhodu oproti klasickému nákupnímu centru, kdy je přístup do jednotlivých jednotek proti obchodním domům oddělený a tak zákazník logicky přijde do styku s méně lidmi, stráví zde méně času a může tento styl nakupování preferovat. V obchodních domech je ve srovnání s retail parky více nájemců, jejichž provozovny musely zůstat déle zavřené (např. restaurace, kina, pobočky cestovních kanceláří).

Podle Českého statistického úřadu během dubna klesly meziročně maloobchodní tržby o 8,4 %⁴. Retail v průměru během dubna vykázal pokles v tržbách o 60 %. Po otevření v květnu se úroveň tržeb dostala na 85 % loňských čísel a během června již byly tržby srovnatelné s rokem 2019⁵. Původní pesimistické odhady neobsazenosti prostor (30 %) se nakonec nevyplnily a prostory zůstaly ke konci pololetí neobsazeny zhruba z 4-6 %⁶. Rozdílný vývoj v zotavení návštěvnosti byl patrný v regionech ve srovnání s velkými městy – především s Prahou, kde měl velký vliv na návštěvnost nákupních center také pokles mezinárodního turismu⁷. Výhodou pro provozovatele je také přítomnost v online prostředí a schopnost doručit zboží každodenní spotřeby až přede dveře zákazníka. E-commerce segment retailového trhu⁸ vykázal v pololetí 2020 skokové nárůsty v tržbách - Největší nárůst e-tržeb dle odvětví v Q1 2020 vs Q1 2019 zaznamenal segment Zdraví (+203,56 %), Stavebniny (+109,47 %), Dětské zboží (+97,71 %) a Drogerie (+124,19 %). Výrazný meziroční pokles růstu tržeb dle odvětví v období Q1 2020 vs Q1 2019 v porovnání s Q1 2019 vs Q1 2018 zaznamenal segment Zahrada, Oblečení a móda a Kancelář, dílna, sklad.⁹

Investice do retailových nemovitostí

Český i Slovenský trh s komerčními nemovitostmi je z regionu CEE hodnocen jako trh s nižším investičním rizikem¹⁰. V druhém čtvrtletí roku 2020 byl patrný pokles celkové výše investic¹¹, které dosahovaly úrovně pouze 40 % Q2 2019. Jednalo se však o transakce domluvené před vypuknutím pandemie. Investiční aktivita H1 2020 byla tedy malá, ale očekává se nárůst během Q3 a Q4 2020.

³ JLL - CEE Investment Market, H1 2020

⁴ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q2 2020 | SNAPSHOT

⁵ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q2 2020 | SNAPSHOT

⁶ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q2 2020 | SNAPSHOT

⁷ CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION - MARKETBEAT - CZECH REPUBLIC - Retail Q2 2020

⁸ <https://www.ceska-ecommerce.cz/#velikostv>

⁹ výzkum vlivu COVID19 na eCommerce v ČR - <https://www.ecomcovid19.cz/#studie>

¹⁰ JLL - CEE Investment Market, H1 2020

¹¹ CBRE Property Investment Market View Q2 2020

Aktuální portfolio společnosti k 30.6.2020:



Portfolio společnosti

Provozované retail parky

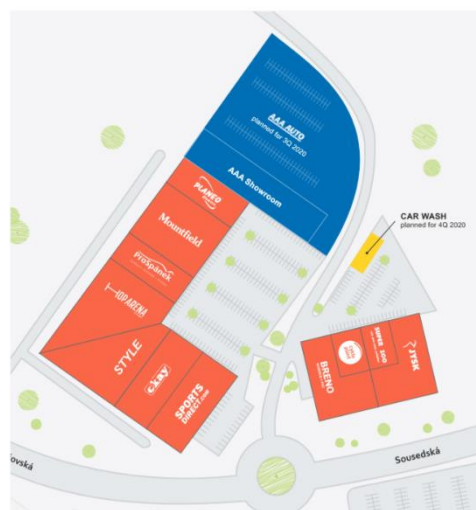
Retail Park Severka Liberec



Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park o velikosti téměř 12 000 m² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Pro aktivní odpočinek a zábavu po nakupování je nově otevřená HOP Arena, ve které si přijdou na své děti i dospělí.

Přílehlou součástí retail parku je i stavební pozemek, na jehož části byla v Q3 2019 zahájena přístavba o rozloze cca. 2.800 m² a v 3Q 2020 bude přístavba dokončena. Nová výstavba rozšíří stávající park o AAA/Mototechnu. Celkově se tak posílí pozice a navýší výnosnost celého retail parku.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	12 tis m ²
Hodnota nemovitosti	445 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	100 %



Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Hlavními nájemci jsou Albert, Asko, Sportisimo a Planeo Elektro. Tento retail park je stabilní, a to nejen díky dobré lokaci, ale také díky dlouhodobě uzavřeným nájemním smlouvám. V Q4 2019 proběhlo zmenšení prostor a kompletní rekonstrukce hypermarketu Albert z původních 5 000 m² na 3 000 m², díky kterému vzniklo více prostoru pro nové jednotky. Nyní probíhá závěrečná III. etapa komplexní rekonstrukce, po jejímž dokončení nově otevřeme čínskou restauraci Yao Shun, ProSpánek, či DATART. S dalšími nájemníky nyní jednáme.

Na části parkoviště bude v Q4 2020 otevřena nová bezkontaktní auto myčka, která čeká na stavební povolení. Nemovitost je stále vylepšována, čímž se postupně navyšuje její výnosnost.

Provozovatel Retail park Tábor s.r.o.

Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	10 tis m ²
Hodnota nemovitosti	344 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	72 %*

*obsazenost je ovlivněna probíhající rekonstrukcí / přestavbou budovy, kdy část jednotek není možné z důvodu probíhajících stavebních prací užívat.



Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se o téměř nový retail park o rozloze 2 329 m², který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle Kauflandu a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDI, Super Zoo, Okay, a další.

Na přilehlém pozemku retail parku byla v Q2 2020 dokončena přístavba o velikosti 337 m². Nyní probíhají poslední úpravy, úklidové a sadové práce. Počátkem Q3 2020 plánujeme otevření. Tato přístavba rozšíří již fungující Retail Park Senica a nabídne zákazníkům nové možnosti v nakupování.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2,3 tis m ²
Hodnota nemovitosti	86 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	4 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	86 %*

**obsazenost je ovlivněna probíhající rekonstrukcí / přestavbou budovy, kdy část jednotek není možné z důvodu probíhajících stavebních prací užívat.*



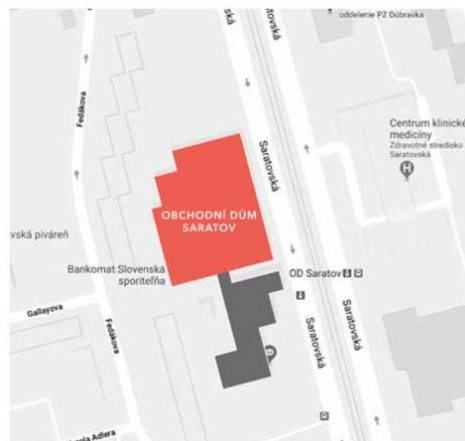
Obchodní dům Saratov



Lokální obchodní centrum SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018. Jedná se o menší dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci městské části Dúbravka, které lidé využívají převážně ke každodenním nákupům. Hlavními nájemci jsou Billa, dm drogerie, Pepco, Kik, pobočka Slovenské spořitelny. Dále zde zákazníci naleznou restauraci, 2 kavárny, obchody s módou, lékárnu, optiku a řadu dalších obchodů a služeb. Obchodní dům disponuje vlastním parkovištěm s kapacitou 90 míst a zároveň je dobře dostupný městskou hromadnou dopravou.

V letošním roce probíhá rozsáhlá rekonstrukce, jejímž cílem je celková revitalizace části obchodního centra a zároveň se významně rozšíří místní populární restaurace.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	311 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2020	93 %



Retail Park Mladá Boleslav



V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m² v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5 000 m², Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m², Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m², Mountfield, Electro World a další.

Svou polohou a dlouhými nájemními smlouvami se řadí Retail Park Mladá Boleslav mezi velmi úspěšné projekty.

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13 tis m ²
Hodnota nemovitosti	367 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	100 %



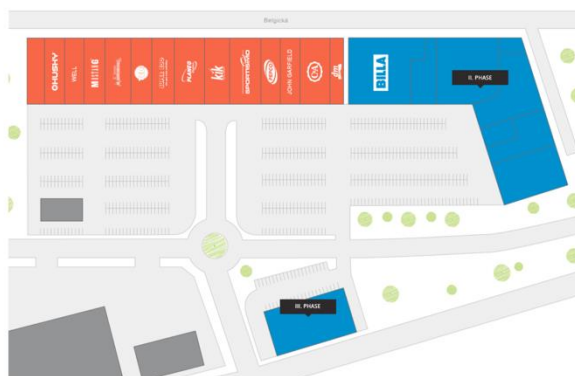
Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu letošního roku. Obchodní komplex o rozloze 7 800 m² má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, TEDI a další.

Na přilehlém pozemku Retail Parku Trnava zahájil FIDUROCK v Q2 2020 projekční práce a nyní probíhá příprava II. fáze přístavby, která rozšíří obchodní zónu o supermarket Billa a další obchodní jednotky. Vzhledem k možnostem a velikosti pozemků FIDUROCK dále plánuje komplex rozšiřovat a navyšovat tak jeho atraktivitu a stabilitu.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014
Plocha k pronájmu	7,8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	251 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	45 mil.
Obsazenost k 30.06.2020	95 %



OC Solivaria Prešov



Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10,8 tis m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDi.

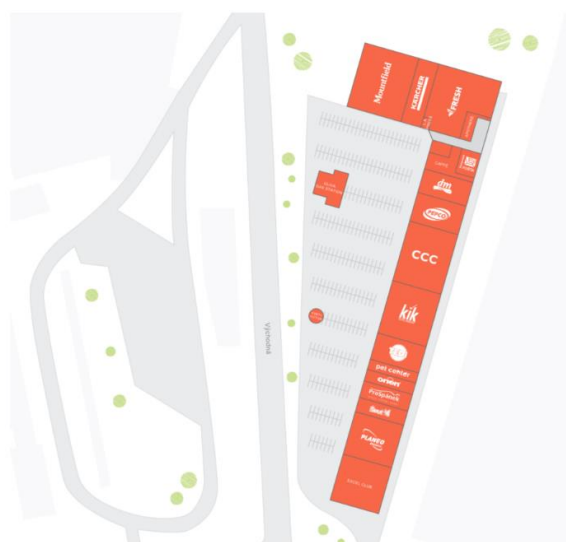
Nově probíhá na pozemku u retail parku výstavba čerpací stanice Oliva.

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	10.8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	441 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	100 %

CCC



Mountfield



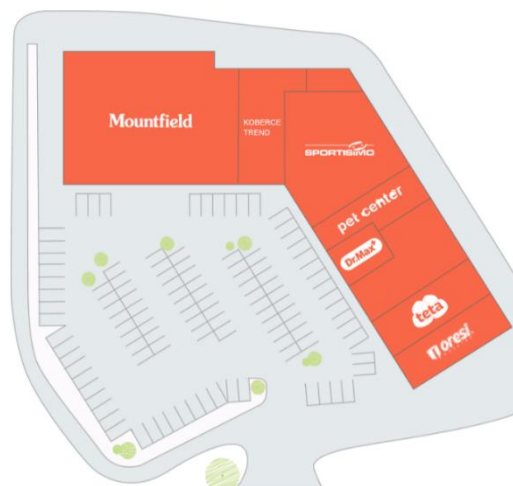
Retail park Staré Město



Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ a velikosti 4 007 m², který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednání někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

Retail park Staré Město jsme nově otevřeli v březnu 2020. Tento zcela nový retail park rozšířil zavedenou nákupní zónu o řadu významných nájemců a obohatil tak nabídku pro místní obyvatele, pro které je tato retailová zóna centrem nákupů.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19,6 tis m ²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4 tis m ²
Hodnota nemovitosti	167 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2020	100 %



2.2. Development retail parků

Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 7 tis m² bude zahájena v Q4 2020. Nyní probíhá územní řízení a čeká se na územní rozhodnutí. Dokončení stavby je v plánu na Q3 2021.

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.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m ²
Rozloha bud. RP	7 tis m ²
Bud. hodn. nemovitosti	229 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	59,6 mil Kč



Retail Park Milevsko

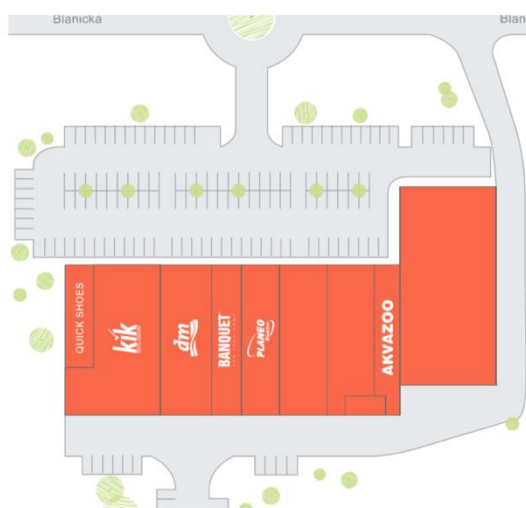


Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, se kterou se bude společně stavět nový retail park v Milevsku v Jihočeském kraji.

Projekt má uděleno územní rozhodnutí i stavební povolení. Nyní probíhají přípravy na zahájení výstavby. Cílem FIDUROCKu je v roce 2020 dokončit přípravu projektu a zahájit výstavbu. Otevření nového retail parku o velikosti 4 000 m² je plánované na rok 2021. Obyvatelé Milevska se tak 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.

Provozovatel	Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o..
Lokace	Blanická, Milevsko
Rozloha pozemku	14,8 tis m ²
Rozloha bud. RP	4 tis m ²
Hodnota pozemku	22 m ²
Bud. hodn. nemovitosti	130 mil. Kč
Hodnota pozemku	23 mil Kč



Retail park Choceň



Nákup pozemku ve východních Čechách ve městě Choceň je developerským projektem s 50% podílem lokálního partnera. Zahájení výstavby proběhlo v Q4 2019 a plánované dokončení retail parku o velikosti 5 010 m² je očekáváno v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabere plochu o 1 300 m², mezi další nájemce bude patřit Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.

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

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rozloha pozemku	24 tis m ²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5 tis m ²
Bud. hodn. nemovitosti	204 mil. Kč
Hodnota nemovitosti	159 mil. Kč



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.

Česká republika – dosavadní vývoj v roce 2020

Česká ekonomika byla podobně jako ekonomiky jiných zemí v 1. pololetí výrazně ovlivněna souvislostmi s onemocněním COVID-19. Opatření, která byla proti šíření nákazy zavedena, přispěla k meziročnímu poklesu hrubého domácího produktu (HDP) o 11,0 %¹². Z pohledu výdajových složek HDP nejhlubší propad nastal u investiční aktivity, která je tradičně nejcitlivější na negativní šoky. Ve směru poklesu HDP působila i bilance zahraničního obchodu. Domácí spotřeba k růstu HDP přispívala kladně, bylo to však jen kvůli prudkému navýšení spotřeby vládních institucí. Pokles se nevyhnul ani většině zemí EU, které byly podobně jako Česko zasaženy nákazou. Meziroční pokles HDP v Evropské unii činil 11,9 %^{13,14}

Česká republika – očekávaný vývoj

Česká národní banka se k vývoji HDP a vyjadřuje následovně: Přestože karanténní omezení byla již téměř zcela uvolněna, budou v následujících měsících nepříznivě působit snížená zahraniční poptávka, výrazný nárůst nezaměstnanosti a celkově zhoršené vnímání ekonomické situace ze strany českých firem i domácností. V letošním roce HDP klesne v úhrnu zhruba o 8 %, v příštím roce se vrátí k růstu. Výkon ekonomiky však dosáhne předpandemické úrovně až na konci roku 2022. Za poklesem HDP v letošním roce bude stát zejména propad soukromých investic. Jejich zotavování bude totiž tlumeno hlubokým útlumem zahraniční poptávky spojeným s výrazně zhoršeným globálním ekonomickým sentimentem. Silný pokles ze stejných důvodů zasáhne také exportní výkonnost českých podniků, což se promítne do záporného příspěvku čistého vývozu k dynamice HDP. Negativní dopady koronavirové pandemie naopak zmírňuje zrychlený růst spotřeby vlády doplněný o stabilizační rozpočtová opatření, která podporují zejména spotřebu domácností. Dynamika mezd se letos výrazně sníží, a to především v tržních odvětvích. V roce 2021 se s odezníváním dopadů pandemie mzdová dynamika oživí.¹⁵

Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2020

Po deseti letech nepřetržitého růstu začal vývoj Slovenské ekonomiky v roce 2020 v záporných číslech. Pokles výkonnosti některých klíčových odvětví bylo možné zaznamenat už v prvních měsících roku. Vyhlášení celostátní mimořádné situace v souvislosti s propuknutím pandemie COVID-19 ekonomiku ještě víc oslabilo - to se následně projevilo v poklesu hlavních makroekonomických ukazatelů. Reálný hrubý domácí produkt (HDP) se meziročně snížil v stálých cenách o 12,1 %.¹⁶

Slovensko - očekávaný vývoj

Slovenská ekonomika v důsledku globální pandemie klesne v roce 2020 o 9,8 %. Nižší bude domácí i zahraniční odbyt, firmy odloží investice. Trh práce výrazně oslabí, nezaměstnanost vzroste a mzdové tlaky ustoupí. Podporou bude jen vládní spotřeba. V druhé polovině roku se začne ekonomika postupně zotavovat, to bude mít za následek růst HDP v roce 2021 o 7,6 %. Ekonomika zůstane na celkově podchlazené a předkrizovou úroveň dožene až koncem roku 2022.¹⁷

¹² ČSU - <https://www.czso.cz/csu/czso/aktualniinformace#11>

¹³ Eurostat - <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/2995521/11156775/2-31072020-BP-EN.pdf/cbe7522c-ebfa-ef08-be60-b1c9d1bd385b>

¹⁴ ČSU publikace- VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY 1.čtvrtletí 2020 strana 4, dostupné na

<https://www.czso.cz/documents/10180/125507849/320193-20q1a.pdf/e989840f-7b06-462e-80b9-f6453715de4d?version=1.1>

¹⁵ Zpráva o inflaci III/2020 dostupná na [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf)

[politika/gallery/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf)

¹⁶ Štatistický úrad Slovenskej republiky - Hrubý domácí produkt v 1. štvrtroku 2020

¹⁷ MFSR - 52. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2020) – dostupné na <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/52-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2020.html#collapse-337001599205403922>

Česká republika ^{18 19}	skutečnost			aktuální predikce ČNB	
	2018	2019	H12020	2020	2021
Hlavní indikátory					
realný HDP - růst v %	2,80%	2,60%	-11,00%	-8,00%	3,10%
míra inflace v %	2,10%	2,80%	3,20%	3,20%	1,60%
nezaměstnanost v %	2,20%	2,00%	2,7%	5,00%	4,00%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	5,30%	4,10%	-2,50%	2,50%	4,00%

Slovensko ²⁰	skutečnost			aktuální predikce MFSR	
	2018	2019	H12020	2020	2021
Hlavní indikátory					
realný HDP - růst v %	4,00%	2,30%	-12,10%	-9,80%	7,60%
míra inflace v %	2,50%	2,70%	1,80% ²¹	1,80%	0,30%
nezaměstnanost v %	6,50%	5,80%	6,60% ²²	8,20%	7,40%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	3,60%	5,00%	-1,20%	0,20%	2,70%

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti²³

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

V současné době je platební morálka jednotlivých nájemců retail parků 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. Slevy ve výši 30 % nájmu v celém Q2, jak to vyžadoval dotační program, byly poskytnuty pouze nájemcům, kteří měli prokazatelně uzavřenou svou jednotku v přímé souvislosti s vládním nařízením, o slevu pronajímatele požádali a doložili obraty z loňského roku.

¹⁸ ČSU publikace- VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY 1.čtvrtletí 2020 strana 4, dostupné na <https://www.czso.cz/documents/10180/125507849/320193-20q1a.pdf/e989840f-7b06-462e-80b9-f6453715de4d?version=1.1>

¹⁹ ČSU - <https://www.czso.cz/csu/czso/aktualniinformace#11>

²⁰ MFSR - 52. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2020) – komentár - dostupné na <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/52-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2020.html#collapse-337001599205403922>

²¹ Štatistický úrad Slovenskej republiky Harmonizované indexy spotrebiteľských cien v júli 2020

²² Štatistický úrad Slovenskej republiky - Zamestnanosť a priemerná mesačná mzda vo vybraných odvetviach v júni 2020

²³ Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – pololetní konsolidovaná závěrka 2020

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic. V rámci interního modelu going concern společnost v současné situaci s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 sleduje vývoj likvidity ve skupině a nejsou indikována rizika spojená s likviditou nájemců retail parků. Model byl upraven tak aby co nejlépe zohlednil možné nové scénáře, které přináší situace kolem šíření COVID-19.

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

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.

Úroková sazba vydaných dluhopisů FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí 5,6 % p.a. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem. Celková průměrná sazba bankovních úvěrů FIDUROCK Nemovitosti a.s. je 1,83 % a je váženým průměrem sazeb na jednotlivých SPV.

Měnové riziko

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

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 25,41 (31/12/2019) na 26,74 (30/6/2020) na straně aktiv byla pozitivně ovlivněna hodnota retail parků celkem vliv kurzu 118,5 mil Kč, která byla na straně dluhu kompenzována nárůstem 66,3 mil Kč hodnoty úvěru v Unicredit, který je denominován v EUR.

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

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. Za první pololetí roku 2020 nedošlo ke ztrátě klíčových osob.

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Společnosti pro tyto případy sjednáno a profesionální pravidelnou údržbou v každé nemovitosti. V rámci H1 2020 nedošlo k významnému poškození 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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy, které minimalizují riziko nenadálého propadu cen nájmu. Během prvního pololetí 2020 nejsou patrné indikace, které by měly negativní vliv na cenu nájemného.

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 developperské fázi nebo může způsobit významný pokles hodnoty nemovitostí.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 30.6.2020 obsazeny z 94 % a nepředpokládá se pokles obsazenosti vzhledem k dosavadním smlouvám.

Riziko poklesu hodnoty nemovitostí – snížení hodnoty nefinančních aktiv

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost nepředpokládá k 30.6.2020 negativní dopady na valuační retail parků, ani nemá k dispozici indikace poklesu výnosnosti na trhu maloobchodních nemovitostí.

Riziko konkurence

Společnost podniká v plně tržním odvětví a je tak otevřena konkurenčnímu riziku jak ze strany kamenných prodejen zboží základní spotřeby a větších obchodních 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. 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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Jednotlivé retail parky mají svou spádovou oblast zákazníků a často specifické obchody, které v portfoliu obchodních center nejsou zastoupeny. E-shopy a celý e-commerce sektor za první pololetí 2020 skokově narostl – největší nárůst tržeb dle odvětví v Q1 2020 vs Q1 2019 zaznamenal segment Zdraví (+203,56 %), Stavebniny (+109,47 %), Dětské zboží (+97,71 %) a Drogerie (+124,19 %)²⁴. Tato odvětví jsou přítomna i v rámci portfolia nájemců retail parků Skupiny. V době pandemie koronaviru v prvním pololetí 2020 prokázaly retail parky konkurenční výhodu v podobě samostatně přístupných obchodů – zákazník zaparkuje před vchodem a není nucen v obchodě trávit více času než je nutné.

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

HDP v České republice i na Slovensku k 30/6/2020 kleslo meziročně o více než 10 %. V druhém pololetí jsou prognózována oživení v obou státech, v celoročním vyjádření dojde k propadu obou ekonomik o 8-10%. Prognózy jsou také zatíženy riziky směrem dolů v případě negativního vývoje epidemie COVID-19. Retail parky nabízí především zboží základní spotřeby, kde je malá cykličnost poptávky a vykazují tak odolnost proti ekonomickému poklesu.

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Lokální rizika jsou minimalizovaná diversifikací portfolia - každý retail park se nachází v jiném městě. Za první pololetí roku 2020 lze dohledat lokální rizika navázaná na onemocnění COVID-19 a omezení pohybu zahraničních turistů. Byla zasažena velká města a turisticky zatížená místa – především Praha a Bratislava. Vzhledem k charakteru retail parků a působnosti v regionech, je dopad na Skupinu minimální.

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.

²⁴ výzkum vlivu COVID19 na eCommerce v ČR - <https://www.ecomcovid19.cz/>

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Dle Managementu Společnosti podávají data uvedená v této zprávě věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za H1 2020 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy

Riziko soudních sporů

Riziko soudních sporů představuje potenciální negativní dopady na Společnost v případě takového řízení a to nejen v podobě finanční v případě neúspěchu sporu, ale také v podobě marně vynaložených nákladů a lidských zdrojů.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

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.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Ve Skupině nebylo zahájeno ani neprobíhá žádné insolvenční řízení.

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 2020 a v roce 2021 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Nadále pracujeme na zlepšování prostředí našich retail parků jak směrem k jejich nájemcům, tak také k jejich zákazníkům. V RP Liberec jsme v první polovině roku 2020 pokračovali ve výstavbě jeho rozšíření. V OD Saratov byla podle plánu zahájena přestavba terasy a podchodu, což povede k doplnění nových obchodních ploch a zvýšení komfortu našich zákazníků. V RP Tábor byla v rámci II. fáze projektu přestavby otevřena nová jednotka nájemce Sportisimo, která je o více než 1/3 větší, než původní jednotka tohoto nájemce. V dohledné době se budeme mimo jiné zabývat také rozvojem elektromobility a řešením nabíjecích stanic v rámci našeho portfolia

Řídící orgány se v roce 2019 v rámci Společnosti a jejich dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- **Retail Park Severka Liberec s.r.o.**
SoD na výstavbu přístavby RP ze dne 15.08.2019 + Dodatek č. 1 z 25.10.2019
Celková výše nákladů: 80.841.528,- Kč bez DPH
Protistrana: PSG Construction a.s., IČ: 05042020,
Napajedelská 1552, 765 02 Otrokovice

V H1 2020 byla cena upravena Dodatkem 2 z 4.5.2020, Dodatkem 3 z 29.5.2020 a Dodatkem 4 z 28.7.2020 na končených 88.937.377,- Kč bez DPH.

- **Retail park Tábor s.r.o.**

SoD na přestavbu RP (I. + II. etapa) ze dne 1.08.2019 + Dodatek č. 1 z 10.12.2019

Celková výše nákladů: 64.200.000,- Kč bez DPH

Protistrana: konsorcium společností a) Metrostav a.s., IČ: 00014915, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8 a b) PAMÁTKY TÁBOR, s.r.o., IČ: 44797958, Chýnovská 2486/24, 390 02 Tábor

V H1 2020 byla SoD rozšířena o 3. etapu projektu Dodatkem č. 2 ze 4.5.2020 na konečných 77.472.980,- Kč bez DPH.

Řídící orgány se v roce 2020 v rámci Společnosti a jejich dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- **Retail park Tábor s.r.o.**

SoD na přestavbu RP (III. etapa) ze dne 4.5.2020

Celková výše nákladů: 8.310.166,- Kč bez DPH

Protistrana: konsorcium společností a) Metrostav a.s., IČ: 00014915, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8 a b) PAMÁTKY TÁBOR, s.r.o., IČ: 44797958, Chýnovská 2486/24, 390 02 Tábor

- **SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.**

SoD na přestavbu terasy a podchodu ze dne 24.02.2020 + Dodatek č. 1 ze dne 21.3.2020

Celková výše nákladů: 655.553,93,- EUR bez DPH

Protistrana: KAMI PROFIT, s.r.o., IČ: 35 943 301, Pri starom letisku 17 Bratislava 831 07

Development nových projektů

Skupina v průběhu zbytku roku 2020 plánuje otevřít retail park v Chocni. Dále plánujeme získání ÚR na stavbu projektu RP Piešťany a podání žádosti o ÚR na stavbu rozšíření projektu RP Trnava.

Řídící orgány se v první polovině 2020 rámci Společnosti ani jejich dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům. O investičních výdajích k retail parkům v Chocni a Starém Městě bylo rozhodnuto již v roce 2019.

- **Retail park Staré Město s.r.o.**

SoD na výstavbu RP ze dne 02.05.2019

Celková výše nákladů: 108.444.893,30,- Kč bez DPH

Protistrana: PS Slovácko, spol. s r.o., IČ: 25343891, náměstí Svobody 360, 686 04 Kunovice

V H1 2020 byla SoD rozšířena o stavební zařízení jednotky jednoho z nájemců, a došlo k drobné úpravě ceny původního díla. K tomu byly podepsány Dodatek č. 1 z 20.1.2020, Dodatek č. 2 z 14.2.2020, Dodatek č. 3 z 28.2.2020 a Dodatek č. 4 z 9.3.2020.

Celková cena díla činila 111.244.055,- Kč bez DPH.

- **RP Choceň s.r.o.**

SoD na výstavbu RP ze dne 18.10.2019

Celková výše nákladů: 111.500.000,- Kč bez DPH

Protistrana: HARDROCK INVEST s.r.o., IČ: 03094464, Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

V H1 2020 nedošlo k žádné úpravě této smlouvy.

Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizice několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia. Zároveň, současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 může přinést zajímavé akviziční příležitosti ve druhé polovině roku 2020, až 2021.

Řídící orgány se v první polovině 2020 rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k akvizicím nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům.

Kontinuální zlepšování firemních procesů

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

COVID-19

Vývoj do 30.6.2020

Portfolio společnosti bylo částečně a dočasně zasaženo vládními opatřeními zaváděnými v souvislosti s celosvětovou pandemií COVID-19, a to v ČR i SR. Určitá část obchodů s výjimkou potravin, drogerií, lékáren a několika dalších typů prodejen byla po omezenou dobu v Q2 nuceně uzavřena.

FIDUROCK se v ČR stejně jako většina pronajímatelů retailových parků rozhodl podpořit své nájemce, kteří byli nuceni dočasně přerušit svůj provoz z důvodů nařízení vlády a většině z nich umožnil vytvořit podmínky pro podání žádosti v rámci dotačního programu MPO – COVID Nájemné. Žádosti veškerých nájemců byly pečlivě vyhodnocovány na základě jimi poskytnutých údajů o obratech dosažených v období března až května tohoto roku a jejich porovnání s totožným obdobím v roce 2019.

Konkrétně byla sleva ve výši 30% nájmu v celém Q2, jak to vyžadoval dotační program, poskytnuta pouze nájemcům, kteří měli prokazatelně uzavřenou svou jednotku v přímé souvislosti s vládním nařízením, o slevu pronajímatele požádali a doložili výše uvedené obraty.

Výsledkem bylo poskytnutí slevy v rámci českého portfolia v souhrnné výši dosahující téměř 150.000 EUR, což tvoří méně, než 20% kvartálních příjmů české části portfolia. Změny oproti výše uvedeným údajům nepředpokládáme, jelikož možnost podání žádosti o dotaci je limitována pouze do 30.9.2020.

Na SR trhu, kde byl podobný dotační program taktéž vypsán, zatím probíhá vyhodnocování žádostí a konkrétní kroky budou podniknuty v Q4 2020. Toto je způsobeno úvodními potížemi na straně Ministerstva Hospodárstva SR, které z technických důvodů až do 9/2020 neumožňovalo aplikaci do programu pronajímatelům majícím zahraniční statutární orgány. Přesto však předpokládáme poskytnutí slevy všem nájemcům, kteří splní obdobné podmínky jako v ČR. Toto konkrétně znamená poskytnutí slev ve výši 50% na období 1,5 měsíce, tedy na dobu skutečného uzavření prodejen.

Konečný výsledek bude znám na konci Q4 2020, jelikož na Slovensku je možné žádosti podávat až do 30.11.2020. Celkem byl na slevy v ČR i SR vytvořen dohad ve výši 6,5 mil Kč. Z pohledu obsazenosti prostor k 30.6.2020 je 94 % obsazeno a nepředpokládá se pokles obsazenosti vzhledem k dosavadním smlouvám a projekce peněžních toků není opatřeními COVID-19 ovlivněna.

Fidurock je na základě dosavadní zkušenosti přesvědčen, že jakákoliv jiná podpora nad rámec vládních programů nebude v souvislosti s COVID-19 zapotřebí, jelikož výkonnost prodejen drtivě většiny nájemců dosahuje uspokojivých výsledků. Případné výjimky je však připraven řešit individuálně.

Vývoj po 30.6.2020

Během září 2020 došlo k růstu denních přírůstků nakažených onemocněním COVID-19 a je možné, že situace kolem šíření COVID-19 vyžádá zavedení restriktivních opatření. Bedlivě situaci sledujeme a aplikujeme různé scénáře na případný negativní vývoj.

Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání pololetní k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání – going concern Společnosti.

Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2020

Mimo dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 30.6. k významným skutečnostem.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky²⁵

Ukazatel	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019	1-12/2018
Hospodářské výsledky [mil. Kč]				
Hrubé provozní výnosy	69,4	40,4	102,7	72,1
Čistý provozní zisk	59,0	36,3	91,5	64,4
Provozní zisk	119,7	63,0	0,2	192,3
Zisk před daní	74,6	35,2	-51,6	161,0
Čistý zisk	45,2	25,5	-45,7	128,4
Finanční pozice [mil. Kč]				
Celková aktiva	2 718,9	1888,2	2 445,1	1 276,2
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	2 543,5	1802,4	2 287,4	1 182,5
<i>z toho oběžná aktiva</i>	175,4	85,9	157,8	93,7
Vlastní kapitál	752,7	464,6	563,2	428,6
Dlouhodobé závazky	1 846,4	968,9	1 694,8	541,2
<i>z toho úročený dluh</i>	1 727,0	870,3	1 607,4	465,5
Krátkodobé závazky	112,0	454,8	187,2	306,4
<i>z toho úročený dluh</i>	33,9	416,8	44,9	263,4
Finanční ukazatele [% , roky]				
Rentabilita investovaného kapitálu	5,19 %*	5,8 %	0,3 %	13,0 %
Kapitálová přiměřenost	27,7 %	24,6 %	23,2'0 %	33,6 %
Doba splácení dluhu	24,19*	19,8	13,6	12,5
Obrátka stálých aktiv	5,5 %*	4,5 %	4,5 %	6,1 %

*upraveno koeficientem 0,5 vzhledem k pololetní bázi ukazatele

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2020 dosáhly 69,4 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2019 vzrostly o 72 % z 40,4 mil. Kč, a to zejména z důvodu akvizic druhého pololetí 2019 a provozování nových projektů v Čechách i na Slovensku (RP Mladá Boleslav, RP Prešov, RP Trnava, otevření RP Staré Město).

Celková aktiva Společnosti za pololetí vzrostla o 273,8 mil. Kč zejména jako důsledek kapitálových investic na jednotlivých projektech a také vlivem oslabení kurzu EUR/CZK – kdy je hodnota retail parku na základě nájemního EUR stanovena v EUR. Vlastní kapitál za pololetí vzrostl z 563,2 mil. Kč na 752,7 mil. Kč, úročený dluh za pololetí vzrostl z 1 607,4 mil. Kč na 1 727,0 mil. Kč z titulu spolufinancování developmentu a redevelopmentu retailových projektů.

Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti formou znaleckého posudku od nezávislé organizace. K 30.6.2020 činila celková hodnota nemovitostí 2,521 miliardy Kč, respektive 2,613 miliardy Kč po zohlednění majetkových podílů

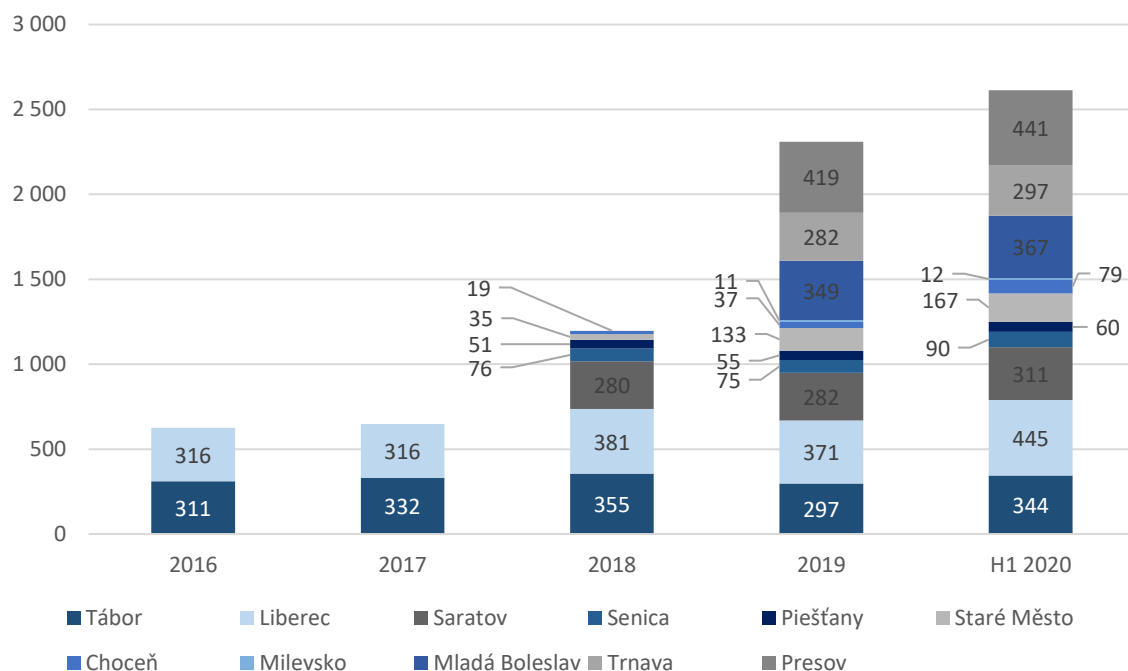
²⁵ Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

vlastněných Společností (RP Choceň s.r.o. vlastníci nemovitost v Chocni a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastníci nemovitost v Milevsku jsou vlastněny z 50 % Společností a z 50 % partnerskými společnostmi).

Hodnota za pololetí 2020 se navýšila včetně JV projektů celkem o 299,5 mil Kč. Toto navýšení má dvě složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitosti celkem 181 mil Kč. Zbytek, tedy 118,5 mil Kč je kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu.

Kapitálové investice proběhly do development projektů RP Staré město (27 mil Kč), JV development projektu RP Choceň (41 mil Kč) a do stávajících retail parků, které tvoří přístavba AAA/Mototechna v Liberci (55 mil Kč), přístavba RP Senica (11 mil Kč), komplexní rekonstrukce RP Tábor (32 mil Kč) a rekonstrukce prostor obchodního domu Saratov (15 mil Kč).

Hodnota nemovitostí k 30.6.2020 v mil. Kč



Finanční část

Finanční část – konsolidované výkazy

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2020

Ref.	Pozn.	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
A	Dlouhodobý majetek	2 543 536	2 287 353	1 760 166
B	Investiční majetek	2 521 826	2 263 268	1 748 580
C	Investice do společných podniků	11 749	11 036	194
D	Odložená daňová pohledávka	9 961	13 049	11 392
E	Oběžná aktiva	175 391	157 773	128 077
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	37 302	38 919	15 079
G	Ostatní aktiva	12 962	8 693	14 132
H	Poskytnuté úvěry	68 120	47 864	42 203
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	57 006	62 297	56 663
I	AKTIVA CELKEM	2 718 927	2 445 126	1 888 243
J	Vlastní kapitál	752 728	563 179	464 574
K	Základní kapitál	2 040	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	449 839	304 409	129 377
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	2 258	13 412	13 866
N	Kurzové rozdíly z přecenění	10 013	(18)	4 844
O	Nerozdělený zisk	288 578	243 337	314 447
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	752 728	563 179	464 574
Q	Dlouhodobé závazky	1 854 260	1 694 794	968 897
R	Úvěry a půjčky	1 284 739	1 165 986	870 280
R	Emitované dluhopisy	442 218	441 373	
S	Odložený daňový závazek	92 368	70 393	84 959
T	Výnosy příštích období	0	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	27 094	13 822	13 658
V	Záporná reálná hodnota derivátů	7 841	3 220	0
W	Krátkodobé závazky	111 939	187 153	454 772
X	Úvěry a půjčky	23 360	34 417	416 835
Y	Emitované dluhopisy	10 500	10 500	
Z	Záporná reálná hodnota derivátů		2 367	6 707
AA	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	77 751	139 842	29 897
AB	Výnosy příštích období	238	27	1 333
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	1 966 200	1 881 947	1 423 669
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	2 718 927	2 445 126	1 888 243

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2020

Všechny částky jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč)

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020

Ref.		Pozn.	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	69 377	40 350
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(4 096)	79
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(5 878))	(4 095)
D	Ostatní provozní výnosy		(364)	0
E	Čistý provozní zisk		59 040	36 334
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(11 240)	(4 318)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		71 945	31 015
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1	0	0
I	Provozní zisk		119 744	63 031
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	2 762	104
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2	(362)	0
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(47 528)	(25 398)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek		(0)	(2 494)
N	Zisk za období před zdaněním		74 616	35 243
O	Daňový náklad	Bod 3.13	(29 374)	(9 785)
P	Čistý zisk za období		45 241	25 458
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		(11 358)	2 407
S	Související daň		2 158	(457)
T	Kurzové rozdíly z přecenění		0	0
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění		(9 200)	1 950
V	Úplný výsledek za období celkem		(36 041)	27 408
W	Zisk za období připadající na:			
X	Zisk za období			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		45 241	25 458
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		(9 200)	1 950

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2020

Všechny částky jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč)

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2020

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva na zajištění peněžních toků	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
Zůstatek 1.1.2019	2 040	288 990	126 666	11 458	(527)	428 627
Úplný výsledek hospodaření		(45 653)		1 953	509	(43 191)
Čistý zisk za období		(45 653)				(45 653)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				1 953	509	2 462
Kapitálové operace			177 743			177 743
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			177 743			177 743
Zůstatek k 31.12.2019	2 040	243 337	304 409	13 411	(18)	563 179
Zůstatek 1.1.2020	2 040	243 337	304 409	13 411	(18)	563 179
Úplný výsledek hospodaření		45 241		(11 153)	10 031	44 119
Čistý zisk za období		45 241				45 241
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(11 153)	10 031	(1 122)
Kapitálové operace			145 429			145 429
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			145 429			145 429
Zůstatek k 30.06.2020	2 040	288 578	449 839	2 258	10 013	752 728

Informace o změnách kapitálových rezerv jsou uvedeny v poznámce 3.5. Informace o změnách v rezervě zajištění peněžních toků jsou uvedeny v poznámce 6.6.

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2020

Všechny částky jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč)

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 30. června 2020

	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Zisk před zdaněním	74 616	(51 644)
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>(74 880)</i>	<i>114 533</i>
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(71 945)	62 700
Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	0
Podíl na zisku ze společného podniku	362	(3 496)
Finanční náklady, čisté	(3 660)	54 993
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek		336
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>(9 633)</i>	<i>6 946</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	1 617	(19 532)
Zvýšení ostatních aktiv	(1 182)	197
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	3 692	5 657
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(13 970)	24 980
Snížení výnosů příštích období	211	(1 973)
<i>Zaplacená daň</i>	<i>(1 039)</i>	<i>(2 040)</i>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	(11 299)	70 178
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	0	(882 968)
Pořízení společného podniku	0	(5 725)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(140 094)	(144 270)
Pořízení investičního majetku		(53 901)
Příjmy z prodeje investičního majetku		24 030
Poskytnuté půjčky		(45 971)
Přijaté úroky		1 256
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(140 094)	(1 107 549)
Peněžní toky z financování		
Příjmy z kapitálových kontribucí	145 429	2 711
Výnosy z emise dluhopisů	0	439 150
Příjmy z půjček	357 961	1 724 364
Splátky půjček	(333 645)	(1 042 140)
Zaplacený úrok	(22 857)	(66 080)
Ostatní placené finanční náklady		(9 835)
Čistý peněžní tok z financování	146 887	1 048 170

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2020

Všechny částky jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč)

Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(4 506)	10 799
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	62 297	51 988
Vliv změn měnových kurzů	(786)	(490)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	57 005	62 297

Finanční část – Příloha ke konsolidované 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 2020

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

1.5. Vedení Společnosti ke dni 30.prosince 2020

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 nemovitého majetku a nabytí a držení majetkových účastí 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 2020 do 30. června 2020.

2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

Hlavní účetní zásady a postupy přijaté při zpracování této konsolidované 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

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

Tato konsolidovaná účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 23a (2) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

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

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají k datu účetní závěrky vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech a různých dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí a v situaci, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Tyto odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se tato revize týká pouze tohoto období, nebo v období revize a budoucích období pokud tato revize ovlivňuje současné i budoucí období. V období od 1.1.2020 do data sestavení této přílohy nedošlo v návaznosti s pandemií COVID-19 ke změnám v účetních odhadech a předpokladech.

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.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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 zjištěných 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

(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. V období od 1.1.2020 do data sestavení této přílohy nedošlo v návaznosti s pandemií COVID-19 ke změnám v odhadu nejistoty ohledně stanovení reálných hodnot.

(iii) Deriváty

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

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

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od nařízení schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující standardy, úpravy stávajících standardů a interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedena níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 – Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- novelizace IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito),
- IFRS 17 – Pojistné smlouvy (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno),

Dle odhadů Skupiny nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

(v) Vykazování státních dotací a zveřejňování státní podpory v rámci COVID-19

V rámci prvního pololetí 2020 bylo využito vládních podpor v ČR a SR a to využitím moratoria na splátky jistiny úvěrů a taktéž nájemci retail parků využili slevy na nájemném. Tyto okolnosti nevyžadují specifické vykazování.

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 spoulovládáno dvěma nebo více stranami. Spoulovládání je smluvně dohodnuté sdílení ovládnutí ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládnutí. Investice do společných podniků jsou v konsolidované účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou.

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 nabyvatele v rámci jednotlivých akvizic jako

o poměrném podílu daného nekontrolního podílu na čistých aktivech nabyvatele.

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.			Kč	Česká republika
Retail Park Tábor s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Staré město s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Projekt Piešťany s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Retail Park Senica s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
RP Trnava, a. s.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Prešov Park s.r.o.	Přímé	100%	EUR	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%	Kč	Česká republika
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Společný podnik	50%	Kč	Česká republika

V prvním pololetí roku 2020 Skupina neuskutečnila žádné nové akvizice, ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

V letech 2020 a 2019 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočítání 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 přepočítání konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 30. červnu 2020 a průměrný směnný kurz byl použit pro zůstatky účtů ve výkazu zisku a ztráty.

2.4. Investiční nemovitý majetek

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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.

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 30. června 2020 a 31. prosince 2019 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.

2.5. Leasingy

Zásady platné od 1. ledna 2019

Na počátku smlouvy Skupina posuzuje, zda je, nebo smlouva obsahuje leasing. Smlouva je nebo obsahuje leasing, pokud má právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po dobu výměny protiplnění. Pro posouzení, zda smlouva přináší právo kontrolovat použití identifikovaného aktiva, Skupina používá definici leasingu v IFRS 16.

Tato politika se vztahuje na smlouvy uzavřené 1. ledna 2019 nebo později.

Jako Pronajímatel

Na počátku nebo při změně smlouvy, která obsahuje leasingovou složku, přidělí Skupina protihodnotu ve smlouvě na každou leasingovou složku na základě jejich relativních samostatných cen. Pokud Skupina vystupuje jako pronajímatel, určí při vzniku leasingu, zda je každý leasing finančním leasingem nebo operativním leasingem.

Za účelem klasifikace každého leasingu provádí skupina celkové posouzení, zda leasing převádí v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví podkladového aktiva. Pokud je tomu tak, pak je leasing finančním leasingem. Pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto posouzení Skupina zvažuje určité ukazatele, jako například, zda je nájem aktivní pro většinu ekonomické životnosti aktiva.

a) Operativní leasing

Majetek pronajatý v rámci operativního leasingu je zahrnut do konsolidovaného výkazu o finanční situaci. Leasingové splátky se vykazují rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Pro Skupinu se účetní pravidla použitelná pro Skupinu jako pronajímatele, ve srovnávacím období, nelišila od IFRS 16.

b) Finanční leasing

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

Zásady platné před 1. lednem 2019

U smluv uzavřených před 1. lednem 2019 Skupina určila, zda byla nebo dohoda obsahovala leasing na základě posouzení, zda:

- Splnění dohody bylo závislé na použití konkrétního aktiva nebo aktiv; a
- Ujednání přineslo právo na užívání aktiva. Ujednání sdělilo právo používat aktivum, pokud bylo splněno jedno z následujících:
 - o Kupující měl schopnost nebo právo provozovat aktivum při získávání nebo kontrole více než zanedbatelné částky produkce;

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

- Kupující měl schopnost nebo právo ovládat fyzický přístup k aktivu při získávání nebo kontrole více než zanedbatelné částky produkce; nebo
- Fakta a okolnosti naznačovaly, že bylo vzdálené, že by ostatní strany braly více než nevýznamné množství produkce, a cena za jednotku nebyla stanovena na pevnou jednotku výstupu ani se nerovnila současným tržním cenám za jednotku výstupu.

Když Skupina jednala jako pronajímatel, při vzniku leasingu určila, zda byl každý leasing finančním leasingem nebo operativním leasingem. Za účelem klasifikace každého leasingu provedla Skupina celkové posouzení, zda leasing převedl v podstatě všechna rizika a výhody spojené s vlastnictvím podkladového aktiva. Pokud tomu tak bylo, pak se jedná o finanční leasing, pokud ne, jedná se o operativní leasing. V rámci tohoto posouzení Skupina posoudila určité ukazatele, jako je například to, zda se leasing týkal hlavní části ekonomické životnosti aktiva.

2.6. Finanční nástroje

Finanční aktivum je oceňováno naběhlou hodnotou, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv FVTPL:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků („SPPI“ z angl. „Solely payments of principal and interest“) z nesplacené částky jistiny.

Finanční aktivum je oceňováno reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud splňuje obě z následujících podmínek a zároveň není zařazeno do kategorie aktiv FVTPL:

- finanční aktivum drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Všechna aktiva, která nejsou oceňována naběhlou hodnotou nebo jako FVOCI jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Navíc může společnost při prvotním zaúčtování neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které by jinak splňovalo podmínky k oceňování v naběhlé hodnotě nebo jako FVOCI do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by mohl jinak vzniknout.

Finanční aktivum je zařazeno do jedné z těchto tří kategorií při prvotním účtování.

Společnost určila cíle každého obchodního modelu, ve kterých jsou finanční aktiva držena na úrovni portfolia, protože to nejlépe vystihuje způsob, jakým společnost aktiva řídí a předkládá o nich informace vedení. Tyto informace zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené postupy a cíle portfolia a jejich realizace v praxi;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia a předkládána klíčovému vedení banky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu), a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- četnost, hodnotu a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro tyto prodeje a očekávání týkající se budoucí prodejní činnosti. Informace o prodeji samy o sobě však nejsou posuzované izolovaně, ale jako součást celkového hodnocení, jakým banka dosahuje stanoveného cíle řízení finančních aktiv, a zejména způsobu realizace peněžních toků.

Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a která jsou řízena a jejich výkonnost je měřena na bázi reálné hodnoty, jsou oceňována jako FVTPL, protože nejsou držena ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků, ani za účelem inkasa smluvních peněžních toků a prodeje finančních aktiv.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

Posouzení, zda smluvní peněžní toky jsou pouze splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny („SPPI“)

Pro účely posouzení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úrok“ představuje časovou hodnotu peněz, úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), jakož i ziskovou marži.

Při posuzování, jestli smluvní peněžní toky jsou pouze splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny, společnost bere v úvahu smluvní podmínky instrumentu. To zahrnuje posouzení, jestli finanční aktivum neobsahuje smluvní podmínky, které by mohly změnit časový rozvrh nebo výši smluvních peněžních toků a tak by nespĺnily SPPI kritéria. Při tomto posouzení společnost posuzuje následující:

- podmíněně události, které by mohly změnit časový rozvrh nebo výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- podmínky prodloužení nebo dřívějšího splácení;
- podmínky, které limitují nárok banky na smluvní peněžní toky z aktiva – např. aktiva „bez postihu“; a
- podmínky, které modifikují časovou hodnotu peněz, např. pravidelná refixace úrokových sazeb.

Společnost klasifikuje své finanční závazky, jiné než závazky vykázané v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, jako závazky v naběhlé hodnotě

a) Uznání a odúčtování

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

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

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

b) Oceňování

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

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

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

Společnost odhaduje ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv na základě modelu „očekávané úvěrové ztráty“. Model „očekávané úvěrové ztráty“ vyžaduje, aby byla vykázána opravná položka ve výši buď 12-měsíčních očekávaných úvěrových ztrát nebo celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Celoživotní očekávané úvěrové ztráty jsou očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných selhání finančního nástroje po dobu očekávané životnosti finančního nástroje, přičemž 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykazání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

Očekávané úvěrové ztráty jsou pravděpodobnostně váženým odhadem úvěrových ztrát, které jsou oceněny následovně:

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocená k datu vykazání: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

banka očekává;

- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykazání: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky splatnými bance pokud je příslib čerpán a peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává;

Definice selhání

Společnost považuje finanční aktivum za aktivum ve stádiu selhání, pokud:

- je nepravděpodobné, že dlužník splatí své úvěrové závazky vůči bance v plné výši bez realizace zajištění; nebo
- dlužník má významný úvěrový závazek vůči společnosti, který je více než 90 dní po splatnosti.

Vydané dluhopisy dluhy jsou prvotně oceněny pořizovací cenou včetně přímých transakčních nákladů, následně jsou oceňovány zůstatkovou cenou pomocí efektivní úrokové sazby.

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

d) Započtení

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

2.7. Znehodnocení finančních aktiv

Skupina vykazuje opravnou položku k očekávaným úvěrovým ztrátám (ECL) na všechny pohledávky v držení Skupiny. ECL jsou založeny na rozdílu mezi smluvními peněžními toky splatnými v souladu se smlouvou a všemi peněžními toky, které skupina očekává, že obdrží, diskontované s přibližným odhadem původní efektivní úrokové sazby. Očekávané peněžní toky budou zahrnovat peněžní toky z prodeje drženého kolaterálu nebo jiného úvěrového posílení, které je nedílnou součástí smluvních podmínek.

U pohledávek z pronájmu a jiných obchodních pohledávek používá Skupina při výpočtu ECL zjednodušený přístup. Skupina proto nesleduje změny úvěrového rizika, nýbrž místo toho vykazuje opravnou položku na základě celoživotních ECL k datu vykazání (tj. opravnou položku na úvěrové ztráty očekávané po zbývající dobu expozice, bez ohledu na načasování výchozí). Skupina stanovuje opravné položky na základě svých historických zkušeností s úvěrovými ztrátami, upravenými o výhledové faktory dlužníků a ekonomické prostředí.

Skupina považuje finanční aktivum v prodlení, pokud jsou smluvní platby 90 dnů po splatnosti. V některých případech však může Skupina také považovat finanční aktivum za selhání, pokud interní nebo externí informace naznačují, že je nepravděpodobné, že by Skupina dostala nesplacené smluvní částky v plné výši dříve, než vezme v úvahu veškerá úvěrová vylepšení držená skupinou. Finanční aktivum je odepsáno, pokud neexistuje důvodné očekávání, že dojde k navrácení smluvních peněžních toků.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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 zpětné zúčtování přechodného rozdílu kontrolováno Skupinou a kdy je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v předvídatelné budoucnosti zpětně zúčtován.

Odložená daň z příjmu z investičního nemovitého majetku

Odložená daň z příjmu se stanoví na základě přechodných rozdílů vyplývajících z reálné hodnoty budov a pozemků 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

Skupina získává příjmy z činnosti jako pronajímatel v operativním leasingu. Výnosy z pronájmu plynoucí z operativního leasingu u investičního majetku jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu a jsou zahrnuty do výnosů ve výkazu zisku nebo ztráty z důvodu jeho provozní povahy, s výjimkou případných výnosů z pronájmu, které jsou zaúčtovány, když vzniká. Počáteční přímé náklady vzniklé při sjednávání a sjednávání operativního leasingu se vykazují jako náklad po dobu trvání leasingu na stejném základě jako výnos z leasingu.

Nájemní pobídky se vykazují jako rovnoměrné snížení výnosů z pronájmu po dobu trvání nájmu. Nájemní doba je nevypověditelné období nájmu spolu s jakoukoli další dobou, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, kde je na počátku nájemní smlouvy přiměřeně jisté, že nájemce tuto možnost uplatní .

Částky přijaté od nájemců za ukončení nájmu nebo za kompenzaci se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na jejich přijetí.

V případě investic do nemovitostí držených za účelem výdělků z pronájmu Skupina uzavírá jako pronajímatel nájemní smlouvy, ve kterých působí jako zprostředkovatel poskytovatelů energií (voda, elektřina, teplo). Tyto služby jsou specifikovány v nájemních smlouvách a samostatně fakturovány nájemcům. Skupina shromažďuje zálohy od nájemců a předává je poskytovatelům energií bez marže. Skupina nemá prostor pro stanovení cen za tyto služby. Náklady na tyto služby a související výnosy jsou vykázány netto v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty a ostatních úplných výnosů a zveřejněny samostatně v příloze konsolidované účetní závěrky. Zaznamenávají se na základě vystavených 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 kurzové zisky. Úrokové výnosy jsou účtovány časově rozlišeně do zisku a ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry. Kurzové 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 kurzovými 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.

3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

	30.06.2020					31.12.2019
	Czech Republic		Slovakia		Celkem	
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky		
Pořizovací cena investičního majetku na začátku období	992 006	158 050	1 011 318	101 894	2 263 268	1 178 205
Pořízený investiční majetek	0	0	0	0	0	952 857
Vyřazený investiční majetek	0	0	0	0	0	0
Kapitálové výdaje	113 623	0	25 875	1 597	140 095	194 906
Zařazení do užívání	132 894	(132 894)	43 010	(43 010)	0	
Kurzový rozdíl	0	0	43 351	3 169	46 519	
Přecenění na reálnou hodnotu	58 650	1 317	12 259	(283)	71 944	(62 700)
Pořizovací cena investičního majetku na konci období	1 297 173	26 473	1 134 813	63 367	2 521 826	2 263 268

Součástí přecenění na reálnou hodnotu je i efekt kurzových rozdílů ve výši 46 519 tis. Kč.

V roce 2019 ani 2020 nedošlo k vyřazení 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 - maloobchodní nákupní centrum, Východní, Staré město
- Retail Park Mladá Boleslav – maloobchodní nákupní centrum v Boleslavi, na adrese Jičínská 1418

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

- Retail Park Trnava (TMT – RWP) – maloobchodní nákupní centrum v Trnavě, na adrese Nová 6, Slovensko
- Prešov Retail Park – maloobchodní nákupní centrum v Prešově, na adrese Solivarská 14839/1C

Kapitálové výdaje představují náklady vynaložené na zvýšení obecného standardu nemovitosti a nejsou přiřaditelné ke konkrétnímu nájemci.

Oceňovací proces

Oceňování se provádí jednou ročně na konci roku. V roce 2019 tím vedení pověřilo společnost Jones Lang LaSalle jako externí nezávislé odhadce, kteří jsou příslušně kvalifikováni a mají zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek.

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

Oceňovací techniky

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 30. června 2020 a 31. prosince 2019 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 uskutečnění, 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.

	30.06.2020		31.12.2019	
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky
Česká republika				
Tábor	344 085		297 297	

FIDUROCK Nemovitosti a.s.
 Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30.června 2020
 V tisících korun českých (tis. Kč)

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

Liberec	418 632	26 473	345 576	25 156	<i>Shrnutí portfolia – tržní hodnota</i>
Staré město	167 049			132 894	
Mladá Boleslav	367 408		349 133		
	1 297 173	26 473	992 006	158 050	
Slovensko					
Senica	85 820	3 557	71 148	3 557	
Saratov	310 969		282 051		
Piešťany		59 623		55 140	
Trnava	296 814		238 854	43 197	
Prešov	441 210		419 265		
	1 134 813	63 367	1 011 318	101 894	
	2 431 986	89 840	2 003 324	259 944	

3.2. Podíly ve společných podnicích

Skupina má 50% podíl v RP Choceň s.r.o., společném podniku, kde probíhá výstavba maloobchodního parku v Choceni v České republice. Dne 9. ledna 2019 Skupina získala 50% podíl ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. za 200 tis. Kč. Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastní investiční pozemek v Milevsku v České republice, kde zahájil výstavbu obchodního parku. V průběhu roku 2019 Skupina provedla dodatečné kapitálové příspěvky do společností RP Choceň s.r.o. a Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. v hodnotě 239 tis. Kč (2019: 2 995 tis. Kč), respektive 909 tis. Kč (2019: 2 530 tis. Kč).

Podíl skupiny na společných podnicích je v konsolidované účetní závěrce zaúčtován ekvivalenční metodou. Žádný z těchto společných podniků nemá kótovanou tržní cenu. Souhrnné finanční informace o společných podnicích na základě jejich účetní závěrky podle IFRS a odsouhlasení s účetní hodnotou investice v konsolidované účetní závěrce jsou uvedeny níže:

30. června 2020	Choceň	Jablonec	Celkem	2019 Celkem
Investiční majetek	159 026	22 996	182 023	95 288
Oběžná aktiva	280	1 032	1 312	1 960
Odložená daňová pohledávka	0	1 403	1 403	1 377
AKTIVA CELKEM	159 306	25 432	184 738	98 624
Úvěry a půjčky	109 583	27 930	137 513	72 918
Odložený daňový závazek	5 256	0	5 256	4 526
Ostatní závazky	24 256	3 995	28 251	8 437
CELKOVÉ ZÁVAZKY	139 095	31 952	171 020	85 881
Vlastní kapitál	20 210	(6 492)	13 718	12 473
Podíl Skupiny	50%	50%	50%	50%
Účetní hodnota investice Skupiny k 30. červnu 2020	11 749	0	11 749	11 036
Období končící 30. pčervna 2020				
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	3 844	(139)	3 705	11 569
Provozní náklady	(492)	(614)	(1 106)	(412)
Úrokové náklady	(1 235)	(739)	(1 974)	(3 631)
Zisk za období před zdaněním	2 117	(1 492)	625	7 526
Daňový náklad	(730)	26	(704)	(2 204)
Čistý zisk za období	1 387	(1 466)	(79)	5 322
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	693	(733)	(40)	3 496

3.3. Poskytnuté půjčky

Během roku 2019 poskytla Skupina půjčku svému společnému podniku RP Choceň. Úvěr je úročen 5% a je splatný na požádání. V roce 2020 byl úvěr navýšen. Úvěr je přiřazený do stage 1. Naběhlá hodnota k 30. červnu 2020 činila 65 446 tis. Kč (2019: 47 864 tis. Kč) a související očekávané úvěrové ztráty činily 75 tis. Kč (2019: 75 tis. Kč). Dále byla poskytnuta půjčka společnosti Fidurock Capital CZ a.s. ve výši 2 674 tis. Kč.

3.4. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Pohledávky z obchodních vztahů	22 148	15 911
Zálohy na daň z příjmu	2 781	1 974
Daň z přidané hodnoty	775	10 738
Ostatní pohledávky	13 223	11 942
Opravné položky	(1 625)	(1 646)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	37 302	38 919

Očekává se, že všechny pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky budou vymoženy do 12 měsíců po vykazovaném období. Nárůst pohledávek z obchodních vztahů je způsoben opatřeními souvisejícími s epidemií Covid-19, kdy vydané faktury měly prodlouženou splatnost. K datu vydání pololetní zprávy bylo více než 80 % pohledávek uhrazeno, Skupina je přesvědčena, že i zbývající část bude uhrazena, proto nebyla tvořena opravná položka.

Pohledávky z leasingu jsou obvykle splatné ke konci příslušného měsíce a jsou zaúčtovány a vedeny v původní částce faktury snížené o opravnou položku k nedobytným částkám. Odhad pochybných pohledávek se provádí, když již není možné inkasovat celou částku.30.06.

3.5. Ostatní aktiva

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Náklady příštích období	9 843	5 143
Ostatní	3 119	3 550
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	12 962	8 693

3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Pokladní hotovost	172	164
Peníze na bankovních účtech – volné	56 833	62 133
Peníze na účtech – vázané	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	57 006	62 297

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

		30.06.2020
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcí	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %
		31.12.2019
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcí	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %

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 do ostatních kapitálových rezerv zahrnují příspěvky mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. V průběhu roku 2020 společnost obdržela kapitálové příspěvky od své mateřské společnosti ve výši 145 429 tis. Kč (2019: 177 743 tis. Kč).

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 2020 ani v roce 2019 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

3.8. Úvěry a půjčky

	<u>Splatné během 1 roku</u>	<u>Více než 1 rok</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	20 707	1 284 739	1 305 447	1 187 512
Ostatní úvěry		0		4 193
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	20 707	1 284 739	1 305 447	1 191 705
Úvěry a půjčky od spřízněných stran				
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 653	0	2 653	8 698
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	2 653	0	2 653	8 698
Úvěry a půjčky CELKEM	23 360	1 284 739	1 308 100	1 200 403

Všechny bankovní úvěry jsou zajištěny standardními zástavními právy k nemovitostem včetně: pohledávek z pronájmu, pojištění, účtů, záruk od nájemců nebo generálních dodavatelů; zástavy obchodních podílů nebo podílů, zástavy budov a pozemků, dohoda o podřízení našich mezipodnikových půjček a notářské listiny.

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran Skupina má k 30. června 2020 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 229 243 tis. Kč (2019: 293 614 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit má Skupina povinnost poprvé reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby – DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku – LTV) k 30. červnu 2020.

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2019	493 703	235 225	0	728 928
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů			439 150	439 150
Příjmy z úvěru a půjček	1 324 497	399 867		1 724 364
Splátky z úvěru a půjček	(626 693)	(415 447)		(1 042 140)
Zaplacený úrok	(13 913)	(38 417)	(8 400)	(60 730)
	683 891	(53 997)	430 750	1 060 644
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(5 599)	29		(5 570)
Kapitalizace půjček		(175 032)		(175 032)
Nákladový úrok	19 710	2 472	21 123	43 305
	14 111	(172 531)	21 123	(137 297)
Stav k 31.12.2019	1 191 705	8 697	451 873	1 652 275
Stav k 1.1.2020	1 191 705	8 697	451 873	1 652 275
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů				
Příjmy z úvěru a půjček	320 793	182 584		503 377
Splátky z úvěru a půjček	(269 671)	(43 418)		(313 389)
Zaplacený úrok	(10 258))		(12 600)	(22 858)
	40 565	139 166	(12 600)	167 131
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	62 920			62 920
Časové rozlišení			845	845
Kapitalizace půjček		(145 429))		(145 429)
Nákladový úrok	10 258	219	12 600	23 077
	73 178	(145 210)	13 445	(58 587)
Stav k 30.06.2020	1 305 447	2 653	452 718	1 760 818

3.9. Emitované dluhopisy

Dne 30. ledna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003520850 v celkové nominální hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024, aby refinancovala stávající půjčky a financovala nové akvizice nemovitostí a investice do rozšiřování kapacity a / nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí . Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 5,6% p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 30. ledna 2024. Dne 1. července 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínky. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bonds issued (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	452 718

Částky, které mají být placeny do 12 měsíců po vykazovaném období jsou 10 500 tis. Kč.

3.10. Výnosy příštích období

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Předplacené nájemné, z toho:		
dlouhodobá část		0
krátkodobá část	<u>239</u>	<u>27</u>
Výnosy příštích období CELKEM	239	27

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>30.6.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Zádržné	89	0
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	<u>27 005</u>	<u>13 822</u>
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	27 094	13 822

3.12. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Závazky z obchodních vztahů	62 995	121 736
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti		3 646
Daň z přidané hodnoty	236	1 868
Daň z příjmů	2 140	546
Ostatní závazky	<u>12 470</u>	<u>12 046</u>
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	77 841	139 842

3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice

	<u>31.12.2019</u>	<u>Vykázáno v zisku nebo ztrátě</u>	<u>Vykázáno v ostatním úplném výsledku</u>	<u>30.06.2020</u>
Odložená daňová pohledávka				
Investiční majetek	12 010	(5 682)	0	6 328
Daňové ztráty minulých let	1 039	2 594	0	3 633
Odložená daňová pohledávka CELKEM	13 049	(3 088)	0	9 961
Odložený daňový závazek				
Investiční majetek	67 247	24 591	0	91 838
Rezerva ze zajištění peněžních toků	3 146	0	(2 616)	530
Odložený daňový závazek CELKEM	70 393	25 138	(2 616)	92 368

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		
	<u>30.06.2020</u>	<u>30.6.2019</u>
Daň z příjmů běžná	1 695	3 246
Daň z příjmů odložená	<u>27 679</u>	<u>6 539</u>
CELKEM	29 374	9 785

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Výnosy z pronájmů	69 377	40 350
Tržby z nájemného CELKEM	<u>69 377</u>	<u>40 350</u>

Výrazné zvýšení příjmů z pronájmu odráží růst skupiny a získání nových maloobchodních parků v průběhu roku 2019.

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

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(28 058)	(13 325)
Výnosy z přefakturace služeb	23 962	13 404
Tržby z nájemného CELKEM	<u>(4 096)</u>	<u>79</u>

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Asset management	(5 386)	(4 033)
Provize za zprostředkování	(492)	(62)
Poplatky za správu majetku CELKEM	<u>(5 878)</u>	<u>(4 095)</u>

Na základě dohod poskytují správci aktiv takové poradenství a pomoc, 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 (pokud je to

možné) a poskytovat další související poradenství.

4.4. Ostatní provozní náklady

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 719)	(3 937)
Právní a jiné profesní poplatky	(2 224)	0
Poplatky za účetní a administrativní služby	(3 298)	(1 332)
Poplatky za poradenství	(3 855)	(12)
Ostatní	(144)	963
Ostatní provozní náklady CELKEM	(11 240)	(4 318)

Důvodem zvýšení korporátních výdajů v první polovině roku 2020 v porovnání s první polovinou roku 2019 jsou nové akvizice v roce 2019, které byly pořízeny na konci června 2019, a tudíž jejich náklady neovlivnily konsolidovaný výsledek hospodaření k 30.6.2019.

4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	2 148	0
Kurzové zisky		104
Ostatní finanční výnosy	614	0
Finanční výnosy CELKEM	2 762	104

4.6. Finanční náklady

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(99)	(4 494)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(12 172)	(6 775)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(13 883)	(7 000)
Kurzové ztráty	(14 597)	
Finanční náklady z derivátů	(3 692)	(1 633)
Bankovní poplatky	(3 466)	(5 496)
Finanční náklady CELKEM	(47 890)	(25 398)

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

4.7. Provozní segmenty

Všechny výnosy Skupiny jsou realizovány na českém a slovenském realitním trhu. Většina výnosů je generována z pronájmu komerčních prostor a zúčtování poplatků za služby.

30.06.2020	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	34 037	35 339	0	0	75 877
Asset management fees	(3 911)	(1 967)	0	0	(5 878)
Ostatní náklady spojené s budovou	(197)	(167)	0	0	(364)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	57 516	12 257	2 454	(283)	74 548
Výnosový úrok	(2 159)	(1 533)	0	0	(3 692)
Nákladový úrok	(6 407)	(5 856)	0	0	(12 263)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	78 879	38 075	2 454	(283)	128 229

30.6.2019	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	25 208	15 141	0	0	40 349
Asset management fees	(3 191)	(903)	0	0	(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)
Výnosový úrok	0			0	
Nákladový úrok	(4 878)	(3 782)	(1 268)	(1 072)	(11 00)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	4 446	9 190	(15 199)	(13 199)	(14 762)

5. Ostatní poznámky a informace

5.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

Celkové minimální splatné budoucí leasingové platby, analyzované podle roku, ve kterém jsou splatné, byly následující:

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Během 1. roku	132 580	139 532
1–5 let	482 205	424 727
Více než 5 let	212 086	225 193
CELKEM	826 871	789 452

5.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 30. červnu 2020.

a) Transakce s mateřskou společností

V prvním pololetí roku 2020 byla poskytnuta půjčka mateřskou společností ve výši 145 429 tis. Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. V roce 2019 provedla mateřská společnost kapitálové příspěvky do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny 177 743 tis. Kč. Příspěvky byly částečně uhrazeny v hotovosti ve výši 2 711 tis. Kč a částečně představují kapitalizovanou půjčku ve výši 175 032 tis. Kč.

b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Rozvahové položky		
Poskytnuté půjčky – RP Choceň s.r.o.	65 446	47 939
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	(2 653)	(8 698)
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(2 605)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(3 855)	(14 356)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Advisory Group B.V.	-	(4 236)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(99)	(2 472)

5.3. Podmíněné závazky

Vedení Skupiny nemá žádné další informace o podmíněných závazcích, které by měly být zveřejněny.

5.4. COVID-19

Opatření vlád ČR a SR k zamezení šíření dopadů onemocnění COVID-19 měla vliv na provoz retail parků, jejich nájemní a dodavatelské vztahy a financování, a tímto ovlivnila podnikání společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Skupina“, nebo „Fidurock“) jakožto vlastníka retail parků a retailových development projektů. Skupina Fidurock nepředpokládá, že tato situace plynoucí z šíření epidemie COVID19 bude mít zásadní dopad na fungování a provoz jejího portfolia retail parků. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

Část obchodů byla v rámci portfolia během prvního pololetí 2020 uzavřena. V České republice se vláda rozhodla s určitými omezeními znovu otevřít obchody dne 27. dubna 2020. Většina nájemců opět začala fungovat, i když pouze v omezeném režimu. Úplné otevření proběhlo v červnu 2020. Podobný vývoj byl i na Slovensku. K 30.6.2020 fungovaly retail parky již v neomezeném provozu, nicméně dopady opatření a programy na podporu přesahují až k datu sestavení této zprávy.

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců i v druhém pololetí roku 2020. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodlení s platbami nájemného od svých nájemců. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenant pro rok 2020. Z preventivních důvodů bylo v ČR využito vládní moratorium na splácení jistiny úvěrů, jelikož bylo těžké odhadovat další vývoj ve celé situaci ohledně COVID-19 a jeho dopady na maloobchod a trh s maloobchodními nemovitostmi. Nakonec se ukázalo, že využití moratoria nebylo nezbytně nutné, jelikož platební morálka nájemců i celkový stav trhu nebyl natolik závažný. Moratorium bylo využito ve výši dvou kvartálních splátek na RP Mladá Boleslav, RP Severka Liberec a RP Tábor celkem 220 tis EUR.

Skupina neočekává zásadní posun v celkové hodnotě portfolia. Důvodem je, jak už bylo výše uvedeno, především struktura nájemců portfolia tvořená primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu z tuzemska, či zahraničí. Tyto společnosti by měly být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Zároveň je charakter retail parků, jako investičního produktu stabilnější a odolnější vůči negativním pohybům v ekonomice, než tradiční nákupní centra kvůli nižší nákladovosti pro majitele a nájemce. Zároveň očekáváme, že se spotřebitelské chování v průběhu druhého pololetí roku 2020 bude pohybovat na úrovních, které dosahovalo před zavedením opatření souvisejících s COVID-19, a tedy dlouhodobá stabilita cash flow bude zachována.

Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě, kterého je tato účetní závěrka sestavena.

Vedení Skupiny nemůže vyloučit možnost, dalších restriktivních opatření, ani následný negativní vliv takových opatření na ekonomické prostředí, ve kterém působí, nebude mít nepříznivý vliv na Skupinu, její finanční stav a provozní výsledky, a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Skupiny bude nadále pozorně sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

5.5. Následné události

Mimo dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 30.6. k významným následným událostem.

V Praze, dne 30. září 2020

.....
David Hauerland, MBA

(člen představenstva)

Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
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 ²	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
PSC	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
ČR (CZ)	Česká republika
SR (SK)	Slovenská republika
Q1/Q2	První čtvrtletí roku/Druhé čtvrtletí roku

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

Definice užitého ukazatele	Konsolidovaný výkaz	Výpočet reference
Hrubé provozní výnosy	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	A+B
Čisté provozní výnosy (NOI)	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	E+F
Provozní zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	I
Zisk před daní	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	N
Čistý zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	P
Celková aktiva	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	I
z toho dlouhodobý majetek	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	A
z toho oběžná aktiva	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	E
Vlastní kapitál	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	J
Dlouhodobé závazky	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	Q
z toho úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	R
Krátkodobé závazky	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	W
z toho úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	X+Y
NOPAT	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	I+O
Investovaný kapitál	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	I-T-U-AA-AB
Úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	R+X
Čistý provozní tok z provozní činnosti	Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích – upraveno o kurzový rozdíl z přecenění na fair value	

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.