

Konsolidovaná pololetní zpráva

1.1.2021 - 30.6.2021

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	36
Střednědobý výhled aktivit skupiny	41
COVID-19	43
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2021	43
Základní finanční informace	44
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky	44
Ocenění hodnoty nemovitostí	45
Finanční část – konsolidované výkazy	47
Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce	52
Použité definice a zkratky	79
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	80
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	82

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020	1-12/2019
Počet retail parků v provozu	9	8	9	7
Počet retail parků v přípravě	2	3	2	4
Pronajimatelná plocha (tis. m ²)	74,5	66,9	74,5	62,7
Pronajatá plocha (tis. m ²)	71,9	62,9	71,8	59
Průměrná obsazenost (%)	96,5 %	94,0%	96,4%	94,1%

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020	1-12/2019
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	83,8	69,4	148	103
Čistý zisk (mil. Kč)	-11,6	45,2	68	-46
Celková aktiva (mil. Kč)	2 805,3	2 718,9	2 751	2 445
Vlastní kapitál (mil. Kč)	762,6	752,7	775	563

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

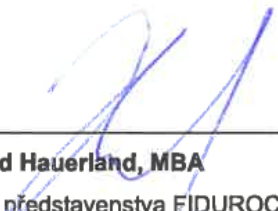
Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě

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 2021 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 regulačních 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 2021



David Hauerland, MBA
Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva představenstva



Vážený přítelé,

FIDUROCK je česko-nizozemský 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.

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 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

Pandemická situace COVID 19 ve světě nadále trvá, což v prvním pololetí roku 2021 ovlivnilo mimo jiné i fungování segmentu maloobchodu. Vládní opatření přijatá v rámci ochrany před šířením koronaviru v České republice a na Slovensku opět ovlivnila i chod retail parků vlastněných společností FIDUROCK Nemovitosti a.s. V souladu s vládními nařízeními byly nepřetržitě otevřeny pouze vybrané typy obchodů, a to především obchody s potravinami, drogerie, lékárny, či obchody pro chovatele. V období největší uzávěry v části Q1 2021 bylo uzavřeno více než 60% veškerých prodejen, i tyto prodejny však mohly i nadále fungovat jako výdejny eshopů, což značné části nájemců alespoň částečně kompenzovalo výpadek tržeb. 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.

Přestože k uzavření obchodů došlo již v prosinci 2020 a trvalo do dubna 2021 (na Slovensku), resp. Května 2021 (v České republice), většina nájemců byla schopna díky svým eshopům alespoň omezeně fungovat. Po znovuotevření prodejen se podle našich informací tržby drtivé většiny nájemců v podstatě okamžitě vrátili na úroveň roku 2019, který byl pro mnohé obchodníky rekordně silným rokem. Tento trend sledujeme i nadále a věříme, že již nebude přerušeno

podobnými celoplošnými opatřeními, jak tomu bylo doposud.

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 společností známa.

Vývoj hlavních ukazatelů během 1. pololetí 2021

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 9 retail parků na 80 tis 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 2021 generovaly čistý konsolidovaný provozní zisk ve výši 75 mil. Kč.

Vývoj portfolia retail parků za 1. pololetí 2021

V první polovině roku 2021 jsme se s ohledem na situaci týkající se omezení maloobchodu primárně soustředili na udržení dobrých vztahů s nájemci a analýzu možné pomoci v době, kdy musely být jejich provozovny z důvodů pandemických opatření uzavřeny. I nadále jsme se také věnovali rozvoji

portfolia, novým developmentům apod. Mezi klíčové události tohoto období patří například:

- V RP Tábor byla podle plánu uzavřena nájemní smlouva se společností ACTION, čímž byla dovršena 100% obsazenost retailové části nemovitosti.
- V RP Milevsko byla uzavřena nová nájemní smlouva se společností Albert, která do projektu přesune svůj stávající supermarket a vytvoří tak více komfortní prostředí pro své zákazníky. Mimo to došlo v RP Milevsko také k přejednání podmínek dalších nájemních smluv, což v konečném důsledku přinese navýšení příjmu z nájmu.
- V RP Milevsko byl dále dokončen tendr na generálního dodavatele stavby, který v červenci 2021 zahájil svou činnost – výstavbu projektu. Tímto dodavatelem se stala nadnárodní stavební společnost Swietelsky.
- V RP Trnava byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro rozšíření projektu. To bylo následně vydáno na začátku druhého pololetí 2021.
- V RP Piešťany dále probíhá stavební řízení, jehož úspěšné ukončení předpokládáme na konci roku 2021.

Cíle na rok 2021

V roce 2021 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků, či dokončení povolovacího procesu projektu rozšíření RP Trnava a RP Piešťany. Zároveň budeme nadále bedlivě monitorovat současnou situaci a postupnou normalizaci provozu. Současná situace také může přinést prostor k zajímavým akvizicím.

Na závěr mi dovoluťe 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.

V Praze dne 30. září 2021



David Hauerland, MBA

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Základní informace o společnosti

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma:

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.

Země registrace:

Česká republika

Domicil:

Česká republika

Sídlo Společnosti:

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

Právní forma společnosti:

Akciová společnost

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.

Hlavní místo podnikání:

Česko a Slovensko

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.

Ultimátní mateřská společnost:

Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 855694282.

Změna v názvu vykazující účetní jednotky:

Od konce předchozího období nedošlo ke změně názvu vykazující účetní jednotky.

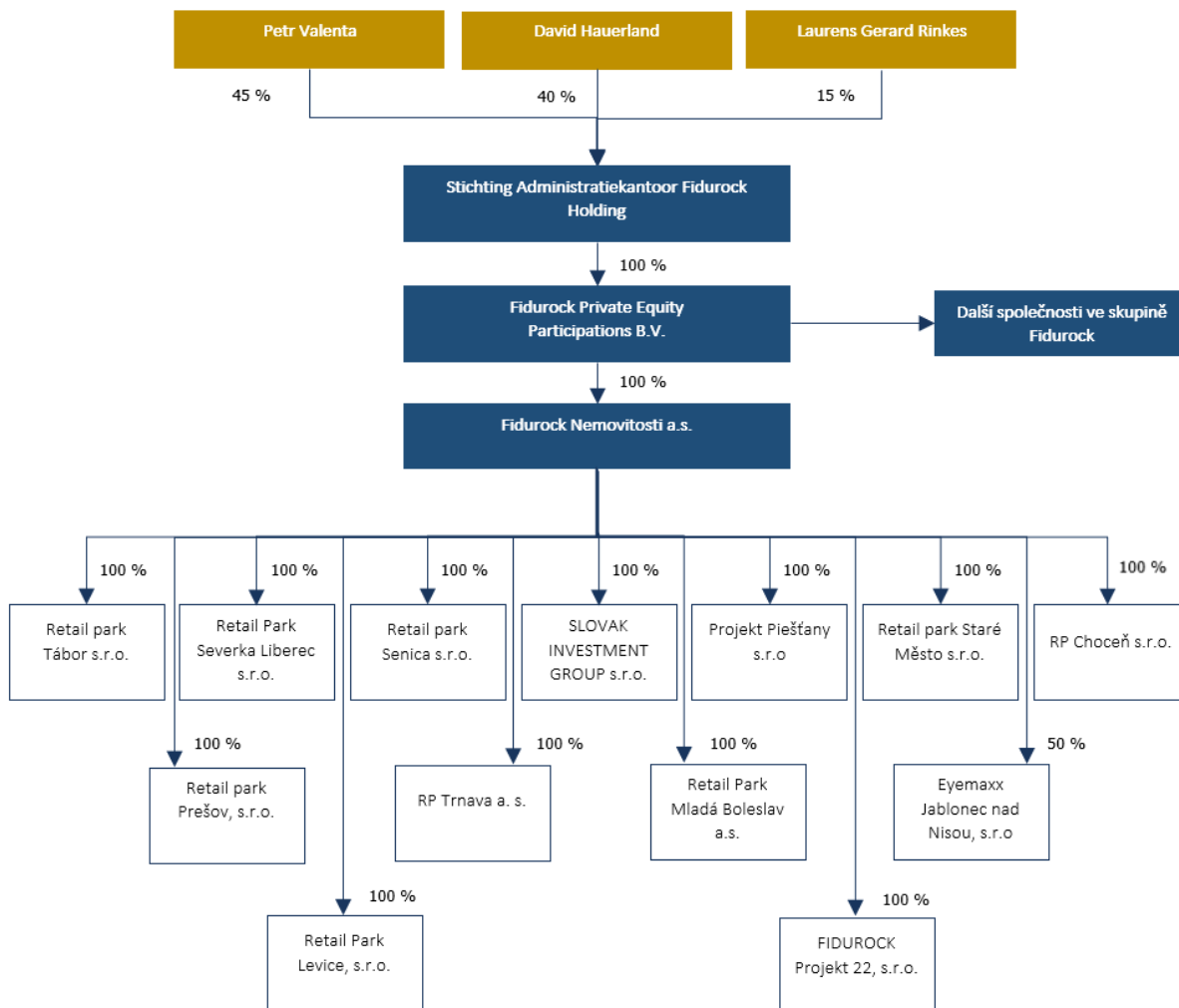
Výroční zpráva sestavena za období:

1.ledna 2021 – 30.června 2021

Měna vykazování: CZK

Vlastnická struktura

K 30.6.2021 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 spol. EYEMAXX Jablonec nad Nisou, která jsou aktuálně vlastněna z 50 % Společností a z 50 % společnostmi EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H.). 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 30.6.2021 dceřinými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společností 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 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 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;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 36 530;
- Fidurock Fintech Group B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskyiaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;
- 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;
- Cool living s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 079 817 67;

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 30.6.2021 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.

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu
- volba a odvolání členů představenstva
- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky, popř. i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty
- schválení převodu, pachtu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti
- rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy zahrnují do působnosti valné hromady
- udělování pokynů představenstvu a schvalování zásad činnosti představenstva

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 30.6.2021

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2021, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	jednatel
COOL Living s.r.o.	jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	Jednatel třídy B
FDR Financials s.r.o.	jednatel
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva
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 Fidelity a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 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 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 Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice 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 2021, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak 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 Construction s.r.o.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	
Fidurock Fidelity a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 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 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 Zábřovice 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 Trnava 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 generálního 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.

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec, jež má více než jedenáct let zkušeností v oblasti nemovitostí. První zkušenosti získal v JLL, kde strávil dva roky péčí o investory v sektoru maloobchodních nemovitostí. Také prohloubil své znalosti v CPI PG. Podílel se na správě, developmentu a řízení desítek nemovitostí na území České republiky a Slovenska o pronajímatelné ploše přesahující 600.000 m²

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

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v první polovině roku 2021 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 30.6.2021

Jméno: Laurens Gerard Rinkes

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 14.11.2015

Datum narození: 7.5.1976

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Rinkes majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2021, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak 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 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 Zábřovice 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 Levice 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 Trnava 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 oprávněni 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 30.6.2021 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 752 728 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2021	Výše k 30.6.2020	Výše k 31.12.2020	Výše k 31.12.2019
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	460 756	462 110	461 983	317 803
Nerozdělený zisk	299 772	288 578	311 349	243 337
Vlastní kapitál celkem	762 568	752 728	775 372	563 180

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 protinavrhy 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 2021 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 30.06.2021 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.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v první polovině 2021 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jednotlivé dceřiné společnosti provozují a staví energeticky úsporné budovy, provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C. V případě developerských projektů budoucích retail parků Společnost cílí na získání energetických štítků B. V 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 první polovině 2021 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za první polovinu 2021 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 30.6.2021 nacházelo devět retail parků v provozu a další dva retail parkové projekty ve fázi developmentu. Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost (kromě 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 investiční trhy

Česká republika

V České republice byl v 1. čtvrtletí 2021 nejdominantnějším investičním sektorem kancelářský sektor, který představoval 55 % objemu investic s největší transakcí Parkview v Praze 4 ve výši 77 milionů EUR³. Kromě toho byla pozorována zvýšená aktivita v rezidenčním sektoru, konkrétně v rámci nájemních bytů.

Retail sektor měl čtvrtý největší podíl investic ze všech investičních trhů s 10 % a byl překonán sektorem rezidenčních nemovitostí, což ukazuje na pokračující opatrnost investorů, pokud jde o retail. V prvním pololetí 2021 došlo v maloobchodním sektoru k pěti transakcím. Největší transakce - Korso Karviná prodané společností Bluehouse Capital společností Conseq za cca 25 mil. EUR a OC Opatovská nacházející se v Praze 11, které Conseq získal od společností TTP Invest za cca 16 mil. EUR. Celkový objem retailových investic za 1. pololetí 2021 dosáhl 68 mil. EUR, což představuje pokles o 59 % ve srovnání s 2. pololetím roku 2020.

Podle Českého statistického úřadu se maloobchodní tržby v dubnu meziročně zvýšily o 6,5 % a v květnu o 7,8 %. Naopak prudký růst e-commerce zpomalil. Prodej přes internet - v dubnu došlo k nárůstu pouze o 12,5 % meziročně a v květnu o 15,6 %.⁴

Po "znovuotevření" se návštěvnost v dubnu meziročně zvýšila v průměru na 40 %, v květnu meziročně o 6 % a v červnu meziročně mírně poklesla o 4 %. Mezi příčiny zpomalení růstu návštěvnosti patřila ochranná opatření, která byla stále v platnosti a fakt, že zákazníci často museli předložit doklad o svém očkování nebo negativní Antigenním testu. Kromě toho několik provozů zůstalo zavřeno, většinou se jednalo o volnočasové aktivity, které mají významný dopad na celkovou návštěvnost.⁵

Slovensko

Slovensko zaznamenalo za první pololetí celkový objem investic v odhadované výši 538 milionů EUR (včetně pozemků). V porovnání s 1. pololetím 2020 se první pololetí 2021 objem zvýšil až o 19 %, přičemž dominantním sektorem byl retail sektor, který generuje 53 % všech transakcí. Největší transakcí byl prodej nákupního centra Aupark Bratislava. Jedná se o velké nákupní centrum s 59 600 m² plochy, postavené společností HB Reavis v roce 2001, později koupené společností Unibail-Rodamco. Jednání související s aktuální transakcí probíhala již delší dobu a uzavření bylo oznámeno v dubnu. Celá transakce je strukturována do roku 2024. Kupující – společný podnik společností Wood & Company jako lídrem transakce a společností Tatra Asset Management (TAM), původně získal 60% podíl ve výši 270 milionů EUR, zbývajících 40 % získá v průběhu let 2022, 2023 a 2024 za předem dohodnuté podíly. Společnost Unibail-RodamcoWestfield (URW) bude centrum nadále spoluzajišťovat až do uzavření celé transakce. Celková cena akvizice ve výši 450 milionů eur (100% podíl) z ní učiní největší obchod s komerčními nemovitostmi na Slovensku.⁶

³ JLL - CEE Investment Market, H1 2021

⁴ CBRE Property Investment Market View Q2 2021

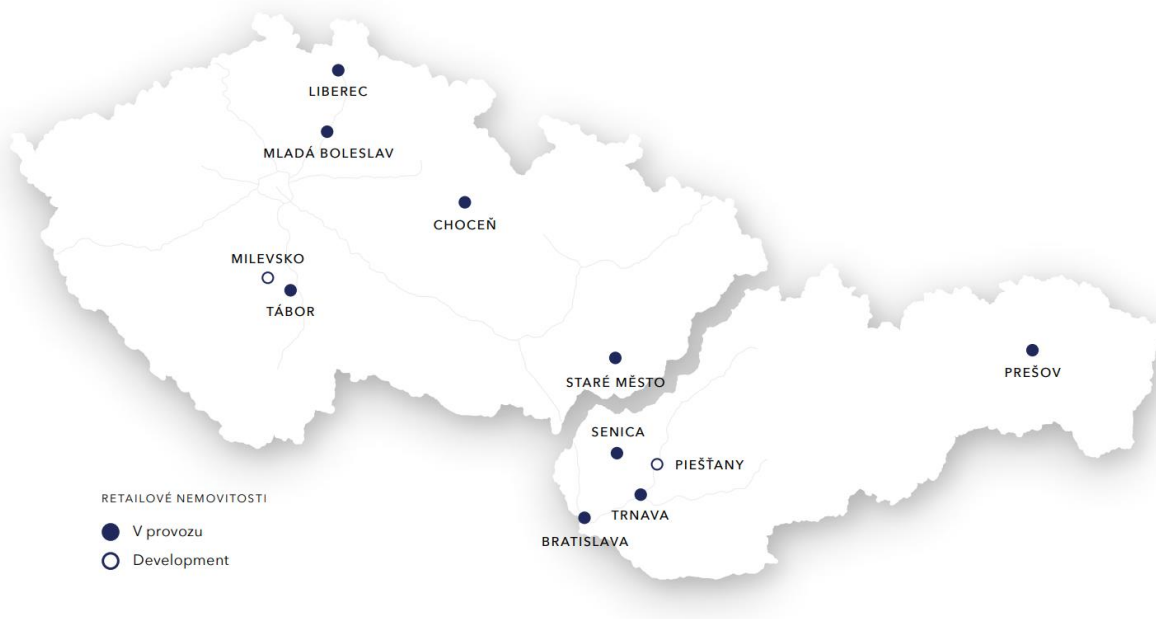
⁵ CBRE Property Investment Market View Q2 2021

⁶ JLL - CEE Investment Market, H1 2021

Další dvě transakce se uskutečnily v oblasti maloobchodu, přičemž v obou případech byla TAM v roli prodávajícího. Prodala OC Juzanka, nákupní centrum první generace v Trenčíně, slovenskému investorovi Arkon a hypermarket Tesco Senec společnosti ZDR Investment.⁷

Od konce roku 2020 se výnosové míry (prime yields) v obou zemích nezměnily a vzhledem k přetrvávajícímu velkému zájmu o prvotřídní budovy se očekává, že zůstanou bez výraznějších výkyvů i během roku 2021.⁸

Aktuální portfolio společnosti k 30.6.2021:



⁷ JLL - CEE Investment Market, H1 2021

⁸ Investiční trh v České republice – savills Q1 2021

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 13 500 m² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Součástí retail parku je také moderní showroom ojetých vozů AAA/Mototechna.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,5 tis m ²
Hodnota nemovitosti	456 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	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. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimiž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. V roce 2021 zde otevřela svou prodejnu také společnost ACTION. Projekt mimo jiné disponuje nabíjecí stanicí pro elektromobily.

Na části parkoviště je stále plánována nová bezkontaktní auto myčka.

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	323 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	98 %



Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se 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.

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	84 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	86 %



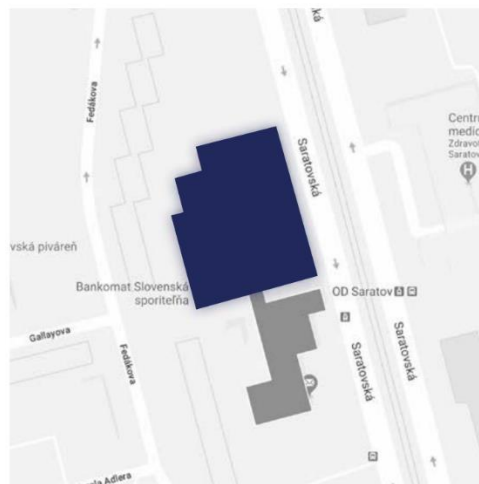
Obchodní dům Saratov



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 roce 2020 proběhla rekonstrukce, v jejímž rámci došlo k vytvoření nové obchodní jednotky, revitalizaci části společných prostor a k významnému rozšíření 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	298 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2021	95 %



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.

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	352 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	100 %



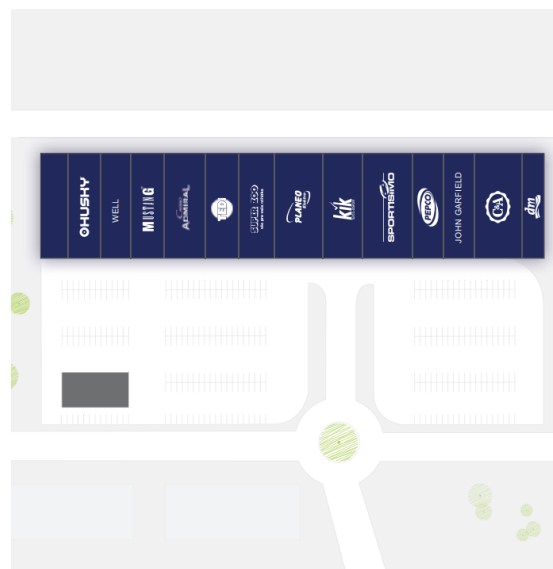
Retail Park Trnava



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 roce 2020 projekční práce a v prvním pololetí roku 2021 požádal o vydání územního rozhodnutí na II. Fázi tohoto projektu, 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	239 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	45 mil.
Obsazenost k 30.06.2021	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. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací stanici Oliva.

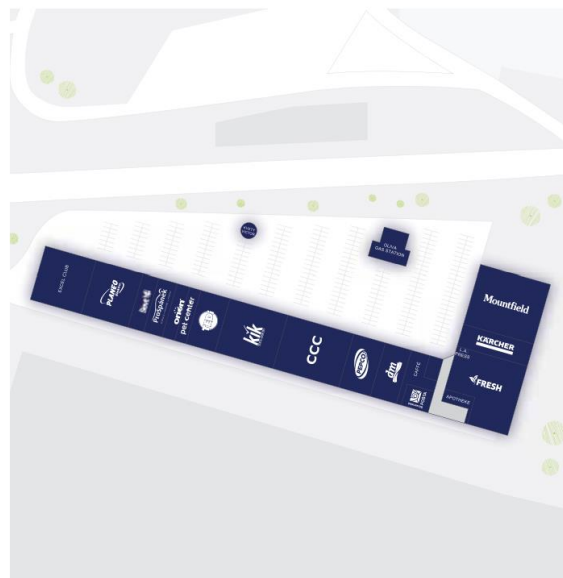
V roce 2021 byly dále zahájeny práce na umístění samostatně stojící prodejny farmářských Produktů společnosti FarmFoods, která by měla otevřít ve druhé polovině roku.

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	415 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	100 %

CCC



Mountfield



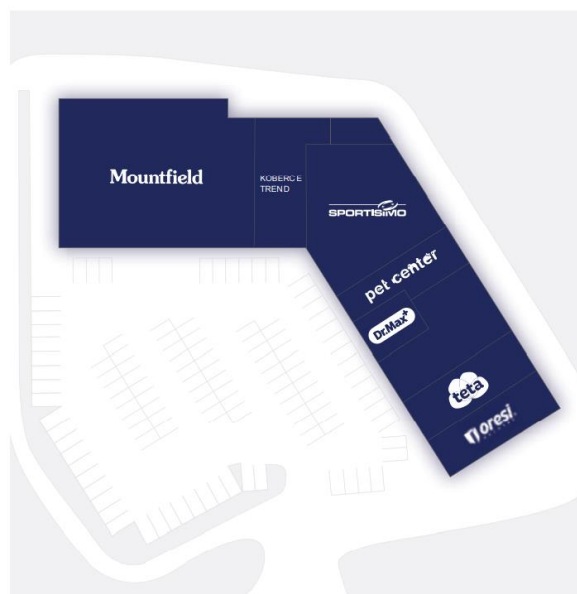
Retail park Staré Město



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.

S ohledem na další poptávku nájemců v této lokalitě zahájil Fidurock v první polovině roku 2021 projekční práce na přístavbě RP, která by měla přinést až 4 nové obchodní jednotky.

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	165 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2021	100 %

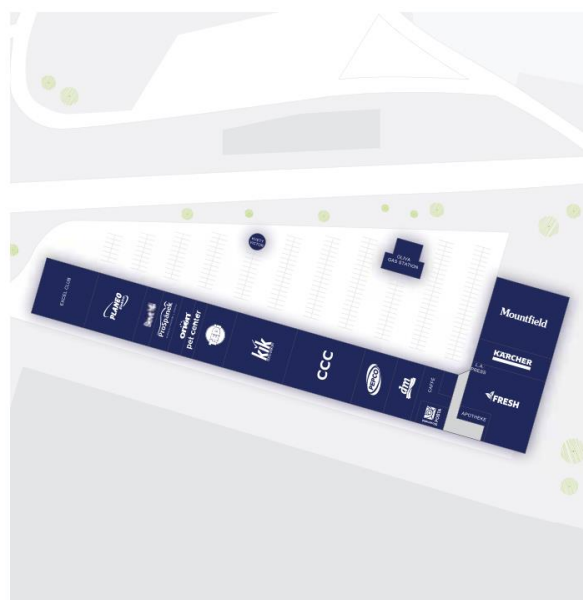


Retail park Choceň



Retail Park Choceň ve východních Čechách byl v prvním pololetí 2021 plnohodnotně zařazen do portfolia Fidurock, a to po vyplacení 50% spolčenika projektu, který zajiřřoval jeho výstavbu. Retail park o velikosti 5 010 m² byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m², mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.

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
hodnota. nemovitosti	198 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2021	96%



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 po vydání stavebního povolení, které očekáváme ještě v roce 2021. Právomocné územní rozhodnutí na projekt bylo vydáno ve 12/2020.

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.	71 mil Kč



Retail Park Milevsko

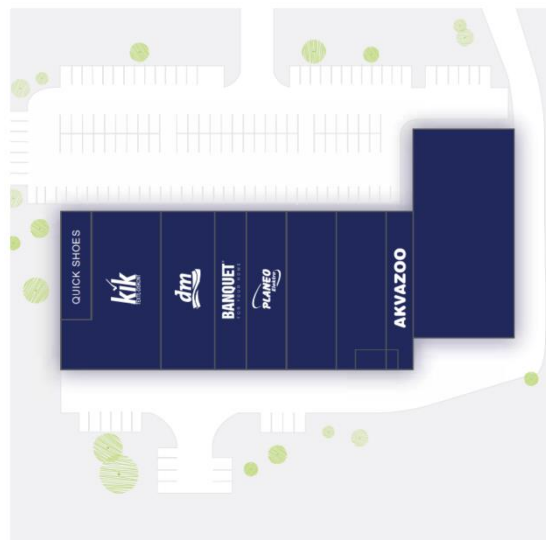


Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, jehož předmětem je výstavba nového retail parku v Milevsku v Jihočeském kraji.

V první polovině roku 2021 došlo k uzavření nájemní smlouvy se společností Albert, která do projektu přesune svůj stávající supermarket a nabídne tak vyšší komfort nakupování. Zároveň došlo k výběru zhotovitele stavby, kterým se stala nadnárodní společnost Swietelsky, stavba projektu byla zahájena v 7/2021. Otevření nového retail parku o velikosti 4 000 m² je plánované na rok Q2 2022. Obyvatelé Milevska se tak mohou těšit na 9 nových nákupních jednotek, například KIK, Akvazoo, DM drogerie a další. Projekt dále sousedí s Penny Marketem.

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	23 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 2021

Uvolnění epidemických opatření ve 2. čtvrtletí 2021 mělo příznivý vliv na vývoj ekonomiky. Hrubý domácí produkt (HDP) vzrostl mezičtvrtletně o 1,0 %⁹ a meziročně byl vyšší o 8,2 %¹⁰. Příznivý posun vůči 1. čtvrtletí ovlivnil především silný nárůst domácí spotřeby a také investiční aktivity. Naopak zahraniční poptávka působila nepříznivě. Silný meziroční přírůstek HDP je z velké části ovlivněn nízkou srovnávací základnou loňského 2. kvartálu. Největší příspěvek k meziročnímu růstu měla zahraniční poptávka, rostla ale také domácí spotřeba a investice.

Celková zaměstnanost ve 2. čtvrtletí meziročně vzrostla o 0,3 %. Oproti 1. čtvrtletí zaměstnanost narostla o 0,7 %¹¹. Na tomto pozitivním vývoji se podíleli výhradně zaměstnanci, jejichž stavy se meziročně rozšířily o 52 tis., nejvíce od konce roku 2018. Naopak počet podnikatelů klesl takřka o 36 tis. a ubylo jich i ve srovnání s 1. čtvrtletím 2021.

Česká republika – očekávaný vývoj

Česká národní banka se k vývoji vyjadřuje následovně: Obnovení hospodářského růstu bude taženo výrazně oživující spotřebou domácností, k čemuž přispěje mimo jiné také utrácení části nuceně vytvořených úspor z doby uzavírek. Zlepšovat se postupně začne také situace na trhu práce, což dále podpoří spotřebitelský sentiment. Aktuální přetížení výrobních a dodavatelských řetězců, které brzdí produkční a exportní výkon českého průmyslu, však ještě letos přetrvá. V souhrnu se hrubý domácí produkt letos poměrně výrazně zvýší, v příštím roce jeho růst ještě zrychlí. V roce 2023 poroste ekonomika tempem na úrovni rovnovážného růstu.¹²

Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2021

Oživení slovenské ekonomiky, které naznačily již údaje za 1. čtvrtletí, se naplno projevilo ve 2. čtvrtletí. Hrubý domácí produkt (HDP) Slovenské republiky se ve 2. čtvrtletí 2021 meziročně zvýšil o 9,6 %, což byla nejvyšší dosažená hodnota za posledních třináct a půl roku (od 4. čtvrtletí 2007). Tento prudký nárůst se očekával, protože referenčním obdobím pro aktuální čtvrtletí bylo loňské druhé čtvrtletí, které bylo poznamenáno pandemií a v němž došlo k výraznému poklesu až o 10,9 %¹³.

Silný růst přidané hodnoty v 2. čtvrtletí do značné míry kompenzoval propad způsobený pandemií ve 2. čtvrtletí 2020. Zvýšení produkce bylo zaznamenáno v klíčových odvětvích ekonomiky, zejména však v průmyslových odvětvích – ve výrobě motorových vozidel a základních kovů. Růst přidané hodnoty je podporován zahraniční poptávkou, ale na rozdíl od předchozích čtvrtletí k růstu významně přispěla i domácí poptávka, kde byl zaznamenán růst spotřebitelské i investiční poptávky.¹⁴

Po sezónním očištění celková zaměstnanost klesla o 0,4 % ve srovnání s druhým čtvrtletím roku 2020 a vzrostla o 0,8 % ve srovnání s prvním čtvrtletím roku 2021.

⁹ CZSO - Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021 - <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

¹⁰ Shrnutí - CZSO - Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021 - <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

¹¹ Shrnutí - CZSO - Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021 - <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

¹² Česká národní banka — Zpráva o měnové politice — léto 2021 - https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/_galleries/zpravy_o_menov_e_politice/2021/2021_leto/download/zomp_2021_leto.pdf

¹³ SÚ SR - Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2021

¹⁴ SÚ SR - Rychlý odhad HDP a zaměstnanosti podle ESA 2010 v 2. čtvrtletí 2021

Slovensko - očekávaný vývoj

Růst HDP v roce 2021 dosáhne 4,6 %. Pandemie přesunula preference spotřebitelů od služeb ke zboží, což v letošním roce podpoří slovenský vývoz. Druhá vlna pandemie se tak týká především poklesu spotřeby slovenských domácností v prvních měsících letošního roku. Oživení spotřeby domácností s koncem druhé vlny je však rychlé. Letošní rok se přibližuje úrovni před rokem 2020. V roce 2022 by měl růst na 5 % být podpořený plánem obnovy a podporou soukromého sektoru. Přetrvává však vyšší míra nejistoty ohledně budoucího vývoje. Rizikem pro vývoj je třetí vlna pandemie, která by zpomalila oživení, ale její dopady by byly mnohem horší. Poškození by mohlo být nižší v důsledku očkování ve srovnání s druhou vlnou.

V roce 2021 dosáhne míra nezaměstnanosti 7 %, ale v následujících letech začne postupně klesat. Tvorba pracovních míst bude pokračovat i v následujících letech, a to díky investicím z plánu obnovy a odolnosti.

Průměrná reálná mzda se v roce 2021 zvýší o 4,6 %. Výše mezd bude v letošním roce do značné míry ovlivněna nízkou srovnávací základnou roku 2020, ale k rychlejšímu růstu mezd přispívá i pružný vývoj v prvním čtvrtletí. Mzdová dynamika se v příštích letech obnoví s tím, jak se zvýší růst a tvorba pracovních míst.¹⁵

Česká republika	skutečnost ¹⁶			aktuální predikce MFČR ¹⁷		
Hlavní indikátory	2018	2019	2020	H12021	2021	2022
reálný HDP - růst v %	2,8%	2,6%	-5,6%	8,2%	3,2%	4,2%
míra inflace v %	2,1%	2,8%	3,2%	2,8%	3,2%	3,5%
nezaměstnanost v %	2,2%	2,0%	2,7%	2,8%	3,0%	2,7%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	5,3%	4,1%	4,4%	8,2%	2,9%	3,9%

Slovenská republika	skutečnost ¹⁸			aktuální predikce MFSR ¹⁹		
Hlavní indikátory	2018	2019	2020	H12021	2021	2022
reálný HDP - růst v %	3,8%	2,3%	-5,8%	9,6%	4,6%	5,0%
míra inflace v %	2,5%	2,7%	1,9%	2,2%	1,5%	2,9%
nezaměstnanost v %	6,5%	5,8%	6,8%	6,9%	7,0%	6,3%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	3,6%	5,0%	1,4%	5,3%	4,6%	1,2%

V rámci evropského srovnání patřila Česká republika a Slovenská republika k zemím s podprůměrným meziročním přírůstkem HDP. Celkově HDP v EU mezičtvrtletně vzrostl o 1,9 % a meziročně o 13,2 %²⁰. Navzdory aktuální silné dynamice ale úroveň HDP ve většině unijních zemí zatím reálně zaostávala za předkrizovým 2. čtvrtletím 2019.

¹⁵ MFSR-56. zasadnutie výboru pre makroekonomickú prognózu (jún 2021) https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar_MV_jun2021.pdf

¹⁶ ČSÚ - https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr

¹⁷ MFČR - Makroekonomická-predikce-srpen-2021.pdf - <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-srpen-2021-42832>

¹⁸ SÚ SR - <https://slovak.statistics.sk/>

¹⁹ MFSR-56. zasadnutie výboru pre makroekonomickú prognózu (jún 2021) https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar_MV_jun2021.pdf

²⁰ Shrnutí - CZSO - Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021 - <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti²¹

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.

V prvním pololetí 2021 byly v České republice poskytnuty slevy, které většinou dosahovaly výše 30% měsíčního nájmu, a to za období uzavření / významného omezení. Na Slovensku byl v lednu 2021 opět vyhlášen vládní program, na jehož základě byla většině žadatelů poskytnuta sleva na nájmu ve výši 33 %, stejnou měrou participoval stát a zbývajících 34% šlo k tíži nájemců. Slevy byly opět poskytovány pouze nájemcům s uzavřenými, nebo značně omezenými provozovny, přičemž v potaz byl brán opět také vývoj obrátů jednotlivých nájemců.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým aktuálně splatným finančním závazkům. Vzhledem k tomu, že Společnost poskytuje vnitroskupinové půjčky jednotlivým společnostem provozujícím retail parky, riziko likvidity Společnosti je přímo odvislé od finanční situace a likvidity jednotlivých společností ve skupině. V případě nutnosti prodeje některého z aktiv ve Skupině je také nutno brát v potaz obecně nízkou likviditu nemovitostí jako aktiva.

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.

²¹ 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 2021.

Riziko nedodržení kovenant

Společnost své aktivity spolufinancuje prostřednictvím bankovních úvěrů a dluhopisového financování. Poskytnutí finančních prostředků v rámci financování je podmíněno plněním předem dohodnutých podmínek tzv. „kovenant“. Případné nedodržení kovenant představuje potenciální negativní dopady na likviditu a financování Skupiny.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího dopad šíření onemocnění COVID-19 sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost i se zohledněním vlivu dopadu COVID-19 naplňuje going concern princip, a to jak z pohledu generovaného cash flow, tak z pohledu splnění kovenant.

Úrokové riziko

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

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 emitovaných 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 1,75 % 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 26,245 (31.12.2020) na 25,485 (30.6.2021) na straně aktiv byla negativně ovlivněna hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována poklesem hodnoty bankovního úvěru, denominovaného 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 rok 2021 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 nemovitostí, 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 prvního pololetí 2021 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 2021 nejsou patrné indikace, které by měly negativní vliv na cenu nájmu.

Riziko neobsazení prostor

Stejně jako u cenového rizika, pokud by prostory k pronájmu zůstaly delší dobu neobsazené, může se tato skutečnost projevit ve výši celkového vybraného nájemného a mít tak negativní dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To se může stát v případě negativního tržního vývoje, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájmních smluv. Realizace rizika neobsazení prostor další rizika, a to například v krajním případě až zastavení projektu v 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 30.06.2021 obsazeny z 96,5 % 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 během 2021 negativní dopady na valuace 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. V době pandemie koronaviru v roce 2020/2021 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 ke konci prvního pololetí meziročně vzrostlo o 8,2 %, na Slovensku pak o 9,6 %. Predikce ministerstev vnitra obou států pak k 31.12.2021 odhaduje meziroční růst 3,2 % v Čechách a 4,6 % na Slovensku.. Očekávaný vývoj nezaměstnanosti v Česku je růst z 2,8 % na 3,0 % a na Slovensku 6,9 % na 7,0 %. 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 2021 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 tohoto rizika 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.

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 první pololetí 2021 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.

Riziko změny klimatu

Riziko změny klimatu představuje pro FIDUROCK potenciální negativní dopady vyplývající ze změny klimatu v extrémních výkyvech počasí, a to především extrémní teplo/zima, extrémní sucho či extrémních srážky. Vztah mezi počasím a chováním zákazníků v rámci našeho portfolia není přímo související. Spotřebitel by potenciálně mohl preferovat takové obchodní jednotky, které jsou lépe přizpůsobeny – například zastíněné/kryté parkoviště či důraz na teplotní komfort při nakupování. Spotřebitelské preference průběžně mapujeme a naše retail parky se pružně snažíme preferencím přizpůsobovat.

Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

V současné době nám nejsou známy indikace, že by toto riziko mohlo mít na FIDUROCK v dohledné době dopad.

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 2021 a v roce 2022 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Řídící orgány se v roce 2020 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopementu stávajícího portfolia provozovaných retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům, jejichž závazky byly plně vyrovnány až v roce 2021.

- Retail park Tábor s.r.o.**
 SoD na přestavbu RP (III. etapa) ze dne 4.5.2020 (Dodatek č.2)
 Celková výše nových 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
 K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.
- Retail park Tábor s.r.o.**
 Dodatek č.3 k SoD – závěrečné vyúčtování veškerých SoD ze 2019 a 2020, ze dne 12.10.2020
 Úprava celkové výše nákladů výše uvedených smluv na částku: 78.922.980,50 Kč,- 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
K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

Development nových projektů

Skupina v průběhu roku 2021 plánuje získání SP na stavbu projektu RP Piešťany a rozšíření projektu RP Trnava.

Řídící orgány se během roku 2020 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům. O investičních výdajích k retail parku v Chocni bylo rozhodnuto již v roce 2019.

- **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 2020 nedošlo k žádné úpravě této smlouvy.

- **RP Choceň s.r.o.**

Dodatek č.1 k SoD – závěrečné vyúčtování, ze dne 20.1.2021

Úprava celkové výše nákladů výše uvedených smluv na částku: 114.158.808,88 Kč bez DPH

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

K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

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 v roce 2021 a dále.

Řídící orgány se v prvním pololetí 2021 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k akvizicím nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům.

Kontinuální zlepšování firemních procesů

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

Financování skupiny

Nastavený model financování je v současné době finální a neočekávají se změny.

Obchodní model a tvorba hodnoty

Skupina má za cíl provozovat retail parky na území Česka a Slovenska a pomocí kapitálových investic - rekonstrukcí a stálého zlepšování poskytovaných služeb v průběhu času navyšovat hodnotu majetku skupiny. COVID-19 a protipandemická opatření nemají na obchodní model skupiny k 30.6.2021 zásadní vliv.

COVID-19

Vývoj do 30.6.2021

K uzavření obchodů došlo již v prosinci 2020 a trvalo do května 2021, většina nájemců byla schopna díky svým eshopům alespoň omezeně fungovat. Po znovuotevření prodejen se podle našich informací tržby drtivé většiny nájemců v podstatě okamžitě vrátili na úroveň roku 2019, který byl pro mnohé obchodní rekordně silným rokem. Tento trend sledujeme i nadále a věříme, že již nebude přerušeno podobnými celoplošnými opatřeními, jak tomu bylo doposud.

V prvním čtvrtletí 2021 nebyly v České republice poskytnuty žádné dodatečné slevy, jelikož to vládní dotační program nevyžadoval. Na Slovensku byl v lednu 2021 vyhlášen vládní program, na jehož základě byla většině žadatelů poskytnuta sleva na nájmu ve výši 30 %, stejnou měrou participoval stát a zbývajících 40% šlo k tíži nájemců. Slevy byly opět poskytovány pouze nájemcům s uzavřenými, nebo značně omezenými provozovny, přičemž v potaz byl brán opět také vývoj obrátů jednotlivých nájemců.

Vývoj po 30.6.2021

Během září 2021 nedochází k zásadnímu růstu denních přírůstků nakažených onemocněním COVID-19. V České republice je k září 2021 proočkováno 55 % populace a na Slovensku pak 40 %. 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 ani na použité odhady a strategii Společnosti.

Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2021

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 závěrky²²

Ukazatel	H1 2021	H1 2020	2020	2019
Hospodářské výsledky [mil. Kč]				
Hrubé provozní výnosy	83,8	69,4	148,3	102,7
Čistý provozní zisk	74,9	59,0	127,9	91,5
Provozní zisk	13,3	119,7	147,4	0,2
Zisk před daní	-10,0	74,6	86,3	-51,6
Čistý zisk	-11,6	45,2	68,0	-45,7
Finanční pozice [mil. Kč]				
Celková aktiva	2 802,4	2 718,9	2 750,8	2 445,1
z toho dlouhodobý majetek	2 673,3	2 543,5	2 570,8	2 287,4
z toho oběžná aktiva	129,0	175,4	180,0	157,8
Vlastní kapitál	762,6	752,7	775,4	563,2
Dlouhodobé závazky	1 934,9	1 846,4	1 865,1	1 694,8
z toho úročený dluh	1 809,4	1 727,0	1 754,9	1 607,4
Krátkodobé závazky	104,0	112,0	110,3	187,2
z toho úročený dluh	63,2	33,9	65,3	44,9
Finanční ukazatele [% , roky]				
Rentabilita investovaného kapitálu *	5,7%	5,2%	4,8%	0,3%
Kapitálová přiměřenost	27,2%	27,7%	28,2%	23,0%
Zisková marže	51%	-38%	14%	17%
Obrátka stálých aktiv *	6,3%	5,5%	5,8%	4,5%

*pololetní ukazatele upraveny koeficientem 0,5 vzhledem k pololetní bázi ukazatele

Komentář k výsledkům za první pololetí 2021

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2021 dosáhly 83,8 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2020 vzrostly o 21 % z 69,4 mil. Kč, a to zejména z důvodu dokončení rozšíření retail parků v roce 2020 (Retail Park Severka Liberec). Zároveň v hrubých provozních výnosech jsou zařazeny i výnosy z Retail Parku Choceň (po jeho akvizici v květnu 2021), který byl v minulém období vlastněn z 50 % a vykázán jako „podíl na zisku společného podniku“.

Celková aktiva Společnosti za pololetí vzrostla o 51,6 mil. Kč primárně důsledkem akvizice 50% podílu RP Choceň s.r.o.

Vlastní kapitál za pololetí poklesl z 775,3 mil. Kč na 762,6 mil. Kč a to díky účetní ztrátě za první pololetí, která vyplývá především z Čisté nerealizované ztráty z přecenění investičního majetku.

Úročený dluh za pololetí vzrostl z 1 755 mil. Kč na 1 809 mil. Kč primárně důsledkem akvizice RP Choceň s.r.o.

²² Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti na základě znaleckého posudku od nezávislé organizace vždy k 31.12. K 30.6.2021 činila celková hodnota nemovitostí včetně 50 % společného podniku RP Milevsko 2,672 miliardy Kč, hodnota nemovitostí k 30.6.2021 vychází z valuace k 31.12.2020 ke které byly připočteny kapitálové investice na jednotlivých nemovitostech. K další valuaci nemovitostí dojde k 31.12.2021.

Hodnota vykázaného investičního majetku za 1. pololetí 2021 se celkově zvýšila o 125,4 mil Kč. Toto navýšení má tři složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitosti celkem 9 mil Kč (Retail Park Tábor a Projekt Piešťany) Druhou složkou je zařazení investičního majetku Retail Park Choceň (k 31.12.2020 byla investice vykázána jako Investice do společných podniků) v celkové hodnotě 198,8 mil Kč. Poslední složka ve výši -82,4 mil Kč představuje kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu, vycházející z poklesu kurzu EUR/CZK z 26,245 na 25,485.

Hodnota nemovitostí Společnosti k 30.6.2021 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	2016	2017	2018	2019	2020	H1 2021
Tábor	310,7	332,0	355,0	297,3	333,3	323,7
Liberec	315,6	316,2	381,0	370,7	477,7	463,8
Saratov			280,4	282,0	307,1	298,2
Senica			75,6	74,7	86,6	84,1
Piešťany			51,5	55,2	73,5	71,4
Staré Město			34,7	132,9	173,7	168,7
Choceň			18,9	36,7	102,4	198,8
Milevsko				10,9	14,5	14,0
Mladá Boleslav				349,1	362,2	351,7
Trnava				282,0	291,3	282,9
Prešov				419,2	427,8	415,4
Celkem (mil Kč)	626	648	1 197	2 311	2 650	2 673

Poznámka: Hodnota RP Milevsko a RP Choceň je zachycena ve výši odpovídající výši majetkového podílu. Od H12021 po akvizici 50% podílu je RP Choceň zachycena ve výši 100 %.

Finanční část

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2021

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

Finanční část – konsolidované výkazy

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2021

Ref.	Pozn.	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
A	Dlouhodobý majetek	2 673 301	2 570 804	2 543 536
B	Investiční majetek	Bod 3.1 2 658 595	2 533 167	2 521 826
C	Investice do společných podniků	Bod 3.2 0	26 543	11 749
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.13 14 706	11 094	9 961
E	Oběžná aktiva	129 072	179 988	175 391
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	Bod 3.4 38 690	30 164	37 302
G	Ostatní aktiva	Bod 3.5 17 768	11 795	12 962
	Poskytnuté úvěry	Bod 3.3 1 364	59 820	68 120
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.6 71 250	78 209	57 006
I	AKTIVA CELKEM	2 802 373	2 750 792	2 718 927
J	Vlastní kapitál	762 568	775 372	752 727
K	Základní kapitál	Bod 3.7 (a) 2 040	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.7 (b) 449 838	449 838	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.7 (c) 11 374	6 044	2 258
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(456)	6 101	10 013
O	Nerozdělený zisk	299 772	311 349	288 578
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	762 568	775 372	752 727
Q	Dlouhodobé závazky	1 934 924	1 865 117	1 854 260
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.8 1 364 790	1 312 107	1 284 739
	Emitované dluhopisy	Bod 3.9 444 553	442 808	442 218
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.13 92 927	82 115	92 368
T	Výnosy příštích období	Bod 3.10 0	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.11 32 654	28 087	27 094
V	Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	7 841
W	Krátkodobé závazky	104 881	110 303	111 939
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.8 52 737	54 767	23 360
Y	Emitované dluhopisy	Bod 3.9 10 500	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	6 210	7 846	0
AA	Jiné krátkodobé závazky	Bod 3.12 31 079	33 936	77 840
AB	Výnosy příštích období	Bod 3.10 4 355	3 254	239
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	2 039 805	1 975 420	1 966 200
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	2 802 373	2 750 792	2 718 926

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021

Ref.	Pozn.	01.01.2021	01.01.2020
		30.6.2021	30.6.2020
A	Výnosy z nájmu	83 793	69 377
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	(1 985)	(4 096)
C	Poplatky za správu majetku	(6 186)	(5 878)
D	Ostatní provozní výnosy	(772)	(364)
E	Čistý provozní zisk	74 850	59 040
F	Ostatní provozní náklady	(7 117)	(11 240)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(54 481)	71 945
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	0
I	Provozní zisk	13 252	119 744
J	Finanční výnosy	18 590	2 762
K	Podíl na zisku ze společného podniku	(1 665)	(362)
L	Finanční náklady	(40 266)	(47 528)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	99	0
N	Zisk za období před zdaněním	(9 990)	74 616
O	Daňový náklad	(1 587)	(29 374)
P	Čistý zisk za období	(11 577)	45 241
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku		
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	6 581	(11 358)
S	Související daň	(1 250)	2 158
T	Kurzové rozdíly z přecenění		
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění	5 331	(9 200)
V	Úplný výsledek za období celkem	(6 246)	36 041
W	Zisk za období připadající na:		
X	Zisk za období		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	(11 577)	45 241
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	5 331	(9 200)

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2021

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

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2021

	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 1.1.2020	2 040	243 337	304 409	13 412	(18)	563 180
Úplný výsledek hospodaření		68 012		(7 368)	6 119	66 763
Čistý zisk za období		68 012				68 012
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(7 368)	6 119	(1 249)
Kapitálové operace			145 429			145 429
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			145 429			145 429
Zůstatek k 31.12.2020	2 040	311 349	449 838	6 044	6 101	775 372
Zůstatek 1.1.2021	2 040	311 349	449 838	6 044	6 101	775 372
Úplný výsledek hospodaření		(11 577)		5 330	(6 557)	(12 804)
Čistý zisk za období		(11 577)				(11 577)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				5 330	(6 557)	(1 227)
Kapitálové operace			0			0
Zvýšení ostatních kapitálových fondů						0
Zůstatek k 30.6.2021	2 040	299 772	449 838	11 374	(456)	762 568

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30. června 2021

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
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.

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 30. června 2021

	1.1.2021 - 30.06.2021	1.1.2020 - 30.06.2020	1.1.2020 - 31.12.2020
Čistý zisk za období	(11 577)	74 616	68 012
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>106 405</i>	<i>(75 243)</i>	<i>30 798</i>
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	54 481	(71 945)	(46 885)
Daňový náklad	1 587	0	18 297
Podíl na zisku ze společného podniku	1 665	362	(6 380)
Finanční náklady, čisté	48 573	(3 660)	66 454
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	99		(688)
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>85 590</i>	<i>(10 671)</i>	<i>(90 089)</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	(8 526)	1 617	9 419
Zvýšení ostatních aktiv	(9 586)	(1 182)	(4 948)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	15 819	3 692	6 958
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	88 808	(13 970)	(105 983)
Snížení výnosů příštích období	1 102	211	3 227
Zaplacená daň	(2 027)	(1 039)	1 238
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	180 418	(11 297)	8 721
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	(198 510)	0	0
Investice do společného podniku		0	(1 380)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(9 074)	(140 094)	(193 951)
Pořízení investičního majetku	0		0
Příjmy z prodeje investičního majetku	0		0
Poskytnuté půjčky	58 456		(11 956)
Přijaté úroky	0		0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(149 128)	(140 094)	(207 287)
Peněžní toky z financování			
Příjmy z kapitálových kontribucí	0	145 429	0
Výnosy z emise dluhopisů	0	0	0
Příjmy z půjček	60 278	357 961	491 545
Splátky půjček	(74 962)	(333 645)	(224 849)
Zaplacený úrok	(23 993)	(22 857)	(51 081)
Ostatní placené finanční náklady	0		0
Čistý peněžní tok z financování	(38 677)	146 887	215 615
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(7 387)	(4 504)	17 049
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	78 209	62 297	62 297
Vliv změn měnových kurzů	428	(786)	(1 137)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	71 250	57 005	78 209

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 2021

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

1.5. Vedení Společnosti ke dni 30.prosince 2021

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 2021 do 30. června 2021.

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 1.1.2021 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 1.1.2021 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 2021 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 2021 bylo využito vládních podpor v SR a to využitím moratoria na splátky jistiny úvěrů. 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
Retail Park Choceň s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika

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

Společnost	Ovládání	Podíl	Funkční měna	Země
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Společný podnik	50%	Kč	Česká republika

V prvním pololetí roku 2021 Skupina uskutečnila akvizici 50% podílu ve společnosti Retail Park Choceň s.r.o. a získala tak 100% podíl. Žádné další nové akvizice Společnost neuskutečnila, ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

V letech 2021 a 2020 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepočtení cizích měn

Funkční měna

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

Prezentační měna

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

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

Pro přepočtení konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 30. červnu 2021 a průměrný směnný kurz byl použit pro zůstatky účtů ve výkazu zisku a ztráty.

2.4. Investiční nemovitý majetek

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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 2021 a 31. prosince 2020 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;
 - o Kupující měl schopnost nebo právo ovládat fyzický přístup k aktivu při získávání nebo kontrole více než zanedbatelné částky produkce; nebo

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

- o 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 nerovnal současně tržní ceně 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.

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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 nesplnily SPPI kritéria. Při tomto posouzení společnost posuzuje následující:

- podmíněné 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 vykázání.

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 vykázání: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso banka očekává;
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykázání: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

- 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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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 držených Skupinou jako investiční nemovitý majetek, a to i tehdy, kdy jsou součástí účelových subjektů, s výjimkou prvotního uznání, jak je uvedeno výše.

2.11. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

2.12. Rezervy

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

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

2.13. Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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 nevyověditelné 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. Kurzové 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

	30.06.2021				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	1 336 370	10 523	1 068 172	118 102	2 533 167
Pořízený investiční majetek	198 510	0	0	0	198 510
Kapitálové výdaje	5 281	-	878	2 915	9 074
Zařazení do užívání	0	0	0	0	0
Kurzový rozdíl	0	0	(24 082)	(3 593)	(27 676)
Přecenění na reálnou hodnotu	(43 920)	(90)	(7 728)	(2 741)	(54 480)
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	1 496 241	10 432	1 037 240	114 682	2 658 595

	31.12.2020				
	Česká republika		Slovenská republika		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
Kapitálové výdaje	158 402	-	29 554	5 997	193 953
Zařazení do užívání	132 115	(132 115)	3 557	(3 557)	0
Kurzový rozdíl	0	0	25 306	3 757	29 063
Přecenění na reálnou hodnotu	53 847	(15 412)	(1 564)	10 012	46 882
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	1 336 370	10 523	1 068 172	118 102	2 533 167

V roce 2020 ani 2021 nedošlo k vyřazení investičního majetku.

Investiční nemovitý majetek je tvořen těmito nemovitostmi:

- Retail Park Tábor - maloobchodní nákupní centrum v Táboře, Soběslavská 3046.

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

- 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
- 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
- Retail Park Choceň - maloobchodní nákupní centrum v Chocni, na adrese Pardubická 644, Choceň

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 2020 tým vedení pověřilo společnost Jones Lang LaSalle jako externí nezávislé odhadce, kteří jsou příslušně kvalifikováni a mají zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek.

Odhadci mají přístup k dokumentům, které představují podklady pro jejich zkoumání, včetně údajů o nemovitostech, skutečných 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 2021 a 31. prosince 2020 použila Skupina tyto oceňovací techniky: prognózy diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků, odvozených z ustanovení stávajících nájemních a jiných smluv a v příslušných případech z vnějších důkazů, například z běžného tržního nájemného podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a ve stejném stavu, a s použitím diskontních sazeb, které zachycují běžné tržní posouzení nejistoty ohledně výše a načasování peněžních toků. Dále Skupina použila metodu tržního porovnání. Při použití metody tržního porovnání reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

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

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

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

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30.června 2021

V tisících korun českých (tis. Kč)

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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

Shrnutí portfolia – tržní hodnota

Česká republika	30.06.2021			31.12.2020		
	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Tábor	323 660	0	323 660	333 312	0	333 312
Liberec	456 453	7 374	463 827	470 285	7 374	477 659
Staré město	165 653	3 058	168 711	170592,5	3 149	173 742
Mladá Boleslav	351 693	0	351 693	362181	0	362 181
Choceň	198 783		198783			
Celkem Česká rep.	1 496 241	10 432	1 506 673	1 336 370	10 523	1 346 893
0						
Slovensko	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Senica	84 101	0	84 101	86 609	0	86 609
Saratov	298 174	0	298 174	307 067	0	307 067
Piešťany	0	71 358	71 358	0	73 486	73 486
Trnava	239 559	43 325	282 884	246 703	44 616	291 319
Prešov	415 406	0	415 406	427 793	0	427 793
Celkem Slovensko	1 037 240	114 683	1 151 922	1 068 172	118 102	1 186 274
Celkem	2 533 481	125 115	2 658 595	2 404 542	128 625	2 533 167

3.2. Podíly ve společných podnicích

Skupina do 31.května 2021 vlastnila 50% podíl v RP Choceň s.r.o., společném podniku, kde proběhla výstavba maloobchodního parku v Chocni v České republice. Výstavba byla koncem roku 2020 dokončena a nákupní centrum otevřeno. Skupina 31.května 2021 odkoupila od JV partnera 50% podíl a získala tím podíl 100% a tím pádem společnost RP Choceň s.r.o. přetala být klasifikována jako podíl ve společných podnicích. Výsledek, který RP Choceň s.r.o. vykázala za období před akvizicí (1 leden-31.květen 2021) je nicméně vykázán jako podíl ve společných podnicích. Od 31. května je společnost RP Choceň konsolidována.

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.

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:

30.06.2021	<u>Milevsko</u>	<u>Celkem</u>
Investiční majetek	32 926	32 926
Oběžná aktiva	835	835
Odložená daňová pohledávka	713	713
AKTIVA CELKEM	34 474	34 474
Úvěry a půjčky	30 569	30 569
Odložený daňový závazek	0	0
Ostatní závazky	4 558	4 558
CELKOVÉ ZÁVAZKY	35 127	35 127
Vlastní kapitál	-654	-654
Podíl Skupiny	50%	50%
Účetní hodnota investice Skupiny k 30.červnu 2021	0	0

období končící:

30.06.2021		
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	3 497	3 497
Výnosy z nájemného	0	0
Výnosy z přefakturace služeb	0	0
Náklady spojené s pronájmem	0	0
Provozní náklady/výnosy	2 076	2 076
Úrokové náklady	(1 104)	(1 104)
Zisk za období před zdaněním	4 469	4 469
Daňový náklad	(771)	(771)
Čistý zisk za období	3 698	3 698
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	1 849	1 849

FIDUROCK Nemovitosti a.s.
 Konsolidovaná účetní závěrka za období končící dnem 30.června 2021
 V tisících korun českých (tis. Kč)
Příloha ke konsolidované účetní závěrce

30. června 2020	<u>Choceň</u>	<u>Jablonec</u>	<u>Celkem</u>	<u>2019 Celkem</u>
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. června 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

Společnost k 30.6.2021 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

3.4. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Pohledávky z obchodních vztahů	21 780	12 149
Zálohy na daň z příjmu	66	164
Daň z přidané hodnoty	179	528
Dohadné položky aktivní	4 302	5 313
Ostatní pohledávky	15 053	14 320
Opravné položky	(2 690)	(2 310)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	38 690	30 164

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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

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.

3.5. Ostatní aktiva

	30.06.2021	31.12.2020
Náklady příštích období	17 080	11 168
Ostatní	688	627
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	17 768	11 795

3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.06.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost	127	132
Peníze na bankovních účtech – volné	71 123	78 077
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	71 250	78 209

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

		30.06.2021
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcí	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %
		31.12.2020

		CELKEM
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 prvního pololetí 2021 společnost neobdržela kapitálové příspěvky od své mateřské společnosti.

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 prvním pololetí 2021 ani v roce 2020 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkov.

3.8. Úvěry a půjčky

splatné	během 1 roku	Více než 1 rok	30.06.2021	31.12.2020
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bankovní úvěry	27 325	1 364 790	1 392 115	1 339 827
Ostatní úvěry				
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	27 325	1 364 790	1 392 115	1 339 827
Úvěry a půjčky od spřízněných stran				
Fidurock Private Equity Participations	22 678	0	22 678	24 337
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 734	0	2 734	2 710
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	25 412	0	25 412	27 047
Úvěry a půjčky CELKEM	52 737	1 364 790	1 417 527	1 366 874

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 má Skupina k 30. června 2021 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 265 663 tis. Kč (30.6.2020: 229 243 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit má Skupina povinnost reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby – DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku – LTV) k 30. červnu 2021.

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2020	1 191 705	8 697	451873	1 652 275
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0		0
Příjmy z úvěru a půjček	230 635	260 909	0	491 544
Splátky z úvěru a půjček	(127 445)	(97 404)	0	(224 849)
Zaplacený úrok	(25 881)		(25 200)	(51 081)
	77 309	163 505	(25 200)	215 615
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	44 932	183	0	45 115
Kapitalizace půjček	0	(145 429)	0	(145 429)
Nákladový úrok	25 881	91	27 335	53 307
Ostatní	0	0	(700)	(700)
31.12.2020	1 339 827	27 047	454 008	1 820 183
	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2021	1 339 827	27 047	454 008	1 820 183
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0		0
Příjmy z úvěru a půjček	604	59 674	0	60 278
Splátky z úvěru a půjček	(13 629)	(61 334)	0	(74 962)
Zaplacený úrok	(11 393)		(12 600)	(23 993)
	(24 418)	(1 659)	(12 600)	(38 678)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	65 313	15	1 745	67 073
Kapitalizace půjček	0		0	0
Nákladový úrok	11 393	9	12 600	24 002
Ostatní				
30.06.2021	1 392 114	25 411	455 753	1 872 580

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 30. červnu 2021 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bonds issued (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	455 053

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

3.10. Výnosy příštích období

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Předplacené nájemné, z toho: krátkodobá část	<u>4 355</u>	<u>3 254</u>
Výnosy příštích období CELKEM	4 355	3 254

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Zadržné	7 119	7 332
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	<u>25 535</u>	<u>20 755</u>
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	32 654	28 087

3.12. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Závazky z obchodních vztahů	18 341	26 008
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	0
Daň z přidané hodnoty	2 235	1 489
Daň z příjmů	2 564	2 214
Přijaté zálohy	<u>7 939</u>	<u>4 225</u>
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	31 079	33 936

3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření			
	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2020</u>
Daň z příjmů běžná	1 985	1 695	2 891
Daň z příjmů odložená	-398	27 679	15 405
Daňový náklad CELKEM	(1 587)	(29 374)	(18 297)
<i>Efektivní daňová sazba</i>	<i>15,89%</i>	<i>-39,37%</i>	<i>-21,27%</i>
Rekonciliace efektivní daňové sazby	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>2020</u>
Zisk před zdaněním	-9 990	74 616	86 309
Sazba daně z příjmů	19,00%	19,00%	19,00%
	1 898	(14 177)	(16 399)
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	(221)	207	(311)
Daňově neuznatelné náklady	(3 264)	(15 404)	(1 587)
CELKEM	(1 587)	(29 374)	(18 297)

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.

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Výnosy z pronájmů	83 793	69 377
Tržby z nájemného CELKEM	83 793	69 377

Zvýšení výnosů oproti minulému pololetí vychází především z toho, že během roku 2020 retail parky byly rozšířeny (Retail park Liberec) a renovovány (Retail park Tábor).

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

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(29 983)	(28 058)
Výnosy z přefakturace služeb	<u>27 998</u>	<u>23 962</u>
Tržby spojené s budovou CELKEM	(1 985)	(4 096)

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Asset management	(5 959)	(5 386)
Provize za zprostředkování	<u>(227)</u>	<u>(492)</u>
Poplatky za správu majetku CELKEM	-6 186	-5 878

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>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 075)	(1 719)
Právní a jiné profesní poplatky	(11)	(2 224)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(2 086)	(3 298)
Poplatky za poradenství	(4 055)	(3 855)
Ostatní	<u>110</u>	<u>(144)</u>
Ostatní provozní náklady CELKEM	-7 117	-11 240

Důvodem snížení korporátních výdajů v první polovině roku 2021 v porovnání s prvním pololetím předchozího roku jsou především nižší právní a jiné profesní náklady.

4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	985	2 148
Kurzové zisky	16 765	
Ostatní finanční výnosy	<u>840</u>	<u>614</u>
Finanční výnosy CELKEM	18 590	2 762

Vysoké Kurzové zisky vycházejí z přecenění úvěrů denominovaných v EUR – pokles kurzu EUR/CZK.

4.6. Finanční náklady

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(9)	(99)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(12 008)	(12 172)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(13 604)	(13 883)
Kurzové rozdíly	(4 047)	(14 597)
Finanční náklady z derivátů	1 035	(3 692)
Ostatní finanční náklady/výnosy	<u>(11 633)</u>	<u>(3 446)</u>
Finanční náklady CELKEM	-40 266	-47 890

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.

30.06.2021	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	44 766	39 028			83 793
Poplatky za správu majetku	-3 760	-2 200			-5 959
Ostatní náklady spojené s budovou	5	-2 764			-2 759
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	-43 920	-7 728	-91	-2 741	-54 481
Ztráty z derivátů	1 091	-56			1 035
Výnosový úrok					0
Nákladový úrok	-6 596	-5 421			-12 017
Zisk/ztráta za segment CELKEM	-8 414	20 858	-91	-2 741	9 612
Ostatní nealokované položky					-19 602
Zisk/ztráta před zdaněním za období					-9 990

30.06.2020	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	34 037	35 339			75 877
Asset management fees	(3 911)	(1 967)			(5 878)
Ostatní náklady spojené s budovou	(197)	(167)			(364)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	57 516	12 257	2 454	(283)	74 548
Výnosový úrok	(2 159)	(1 533)			(3 692)
Nákladový úrok	(6 407)	(5 856)			(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			40 349
Asset management fees	(3 191)	(903)			(4 094)
Ostatní náklady spojené s budovou		(49)			(49)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(12 693)	(1 217)	(13 931)	(12 127)	(39 968)
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:

	30.06.2021	31.12.2020
Během 1. roku	165 548	154 653
Během 1-2 let	146 292	134 841
Během 2-3 let	124 548	112 448
Během 3-4 let	95 410	83 311
Během 4-5 let	77 485	68 735
Více než 5 let	263 556	225 258
CELKEM	872 839	779 246

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 2021.

a) Transakce s mateřskou společností

K 30.6.2021 byl stav půjčky od mateřské společnosti 22 678 tis Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. V průběhu prvního pololetí nedošlo k příspěvku mateřské společnosti mimo základní kapitál Společnosti.

b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	30.06.2021	31.12.2020
Rozvahové položky		
Poskytnuté půjčky – RP Choceň s.r.o.		59 919
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	(2 734)	(2 710)
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(22 678)	(24 337)
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(2 605)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(4 055)	(16 059)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(9)	(108)

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

Příloha ke konsolidované účetní závěrce

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.

Část obchodů byla v rámci portfolia během prvního pololetí 2021 uzavřena. K uzavření obchodů došlo již v prosinci 2020 a trvalo do května 2021, většina nájemců byla schopna díky svým eshopům alespoň omezeně fungovat. Po znovuootevření prodejen se podle našich informací tržby drtivě většiny nájemců v podstatě okamžitě vrátily na úroveň roku 2019, který byl pro mnohé obchodní rekordně silným rokem. Tento trend sledujeme i nadále a věříme, že již nebude přerušen podobnými celoplošnými opatřeními, jak tomu bylo doposud.

V prvním čtvrtletí 2021 nebyly v České republice poskytnuty žádné dodatečné slevy, jelikož to vládní dotační program nevyžadoval. Na Slovensku byl v lednu 2021 vyhlášen vládní program, na jehož základě byla většině žadatelů poskytnuta sleva na nájmu ve výši 30 %, stejnou měrou participoval stát a zbývajících 40% šlo k tíži nájemců. Slevy byly opět poskytovány pouze nájemcům s uzavřenými, nebo značně omezenými provozovny, přičemž v potaz byl brán opět také vývoj obrátů jednotlivých nájemců.

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců i v druhém pololetí roku 2021. 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 2021.

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.

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 2021



David Hauerland, MBA
Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

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
CAPEX	Capital Expenditures (kapitálové výdaje)
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
PSČ	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/Q3/Q4	První/druhé/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

Definice užitého ukazatele	Konsolidovaný výkaz	Výpočet reference
Hrubé provozní výnosy	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	A+B
Čistý provozní zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	E
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 finanční situaci	I-T-U-AA-AB
Úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	R+X+Y

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	NOPAT / Investovaný kapitál
Kapitálová přiměřenost	Vlastní kapitál / Celková aktiva
Zisková marže	(Čistý zisk - Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku) / Hrubé provozní výnosy
Obrátka stálých aktiv	Hrubé provozní výnosy / Dlouhodobá aktiva

Rentabilita investovaného kapitálu měří, kolik provozního hospodářského výsledku po zdanění 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.

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

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

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2021

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2021>

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Hlavní makroekonomické ukazatele

Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice — léto 2021

Zdroj: - https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2021/2021_leto/download/zomp_2021_leto.pdf

Instituce: Ministerstvo Financí České republiky

Publikace: Makroekonomická-predikce-srpen-2021

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-srpen-2021-42832>

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtroku 2021

Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. štvrtroku 2021

Zdroj: <https://slovak.statistics.sk/>

Instituce: Ministerstvo Financí Slovenské republiky

Publikace: 56. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2021)

Zdroj: https://www.mfsr.sk/files/archiv/35/Komentar_MV_jun2021.pdf

Použité zdroje a publikace v kapitole Popis trhů, na kterých společnost působí

Instituce: JLL (Jones Lang LaSalle)

Publikace: CEE Investment Market, H1 2021

Zdroj: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/cee-investment-market>

Instituce: CBRE

Publikace: Property Investment Market View Q2 2021

Zdroj: <https://www.cbre.cz/en/research-and-reports/Czech-Republic-Investment-MarketView-Q2-2021>

Instituce: savills

Publikace: Investiční trh v České republice –Q1 2021

Zdroj: https://www.savills.cz/research_articles/249873/313641-0/market-in-minutes---investicni-trh-v-ceske-republice-v-q1-2021