

# Konsolidovaná pololetní zpráva

1.1.2022 - 30.6.2022

## Obsah

<b>Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě</b> .....	5
<b>Zpráva představenstva</b> .....	6
<b>Základní informace o společnosti</b> .....	8
<b>Obecné údaje o společnosti</b> .....	8
<b>Vlastnická struktura</b> .....	9
<b>Orgány společnosti</b> .....	10
<b>Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje</b> .....	19
<b>Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích</b> ..	19
<b>Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí</b> .....	19
<b>Významná soudní řízení</b> .....	19
<b>Významné smlouvy</b> .....	19
<b>Portfolio společnosti</b> .....	20
<b>Geografická působnost společnosti</b> .....	20
<b>Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku</b> .....	34
<b>Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti</b> .....	36
<b>Střednědobý výhled aktivit skupiny</b> .....	41
<b>COVID-19 a vliv ruské invaze na Ukrajinu</b> .....	42
<b>Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2022</b> .....	42
<b>Základní finanční informace</b> .....	43
<b>Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky</b> .....	43
<b>Ocenění hodnoty nemovitostí</b> .....	44
<b>Finanční část – konsolidované výkazy</b> .....	46
<b>Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce</b> .....	50
<b>Použité definice a zkratky</b> .....	75
<b>Podklady pro výpočet finančních ukazatelů</b> .....	76
<b>Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku</b> .....	78

# Prezentační část

## Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021	1-12/2020
Počet retail parků v provozu	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Počet retail parků v přípravě	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Pronajímatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>78,4</b>	<b>74,5</b>	<b>74,5</b>	<b>74,5</b>
Pronajatá plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>77,6</b>	<b>71,9</b>	<b>73,4</b>	<b>71,8</b>
Průměrná obsazenost (%)	<b>98,9%</b>	<b>96,5%</b>	<b>98,6%</b>	<b>96,4%</b>

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021	1-12/2020
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	<b>91,2</b>	<b>83,8</b>	<b>170</b>	<b>148</b>
Čistý zisk (mil. Kč)	<b>3,9</b>	<b>-11,6</b>	<b>158</b>	<b>68</b>
Celková aktiva (mil. Kč)	<b>3 125,5</b>	<b>2 805,3</b>	<b>2 953</b>	<b>2 751</b>
Vlastní kapitál (mil. Kč)	<b>930,7</b>	<b>762,6</b>	<b>931</b>	<b>775</b>

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

# Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě

Pololetní zpráva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. dle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za prvních 6 měsíců roku 2022 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam pololetní zprávy.

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

Členové představenstva a dozorčí rady prohlašují, že neexistuje střet zájmů v souvislosti s činnostmi vně skupiny společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

V Praze dne 30. září 2022



---

**David Hauerland, MBA**

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

# Zpráva představenstva

*Popis důležitých událostí prvního pololetí roku 2022 a výhled na druhé pololetí*



Vážený přátelé,

v dubnu tohoto roku jsem začínal naši zprávu konstatováním, že žijeme ve světě, kde se musíme vyrovnávat s významnými šoky které dopadají jak na naše ekonomiky, tak i na nás, jako občany tato situace nadále pokračuje – i nyní jsme svědky dopadů pandemie COVID-19, narušených dodavatelských vztahů, eskalace krize na Ukrajině, proinflačního prostředí a zpomalujících ekonomik.

V tomto nelehkém prostředí oceňujeme pokračující odolnost konceptu retail parků, jež provozujeme. Vzhledem k prodejnímu mixu, kde naše retail parky zahrnují prodejny zboží každodenní spotřeby jako jsou například potraviny či drogerie, vykazuje tento segment vysokou odolnost a stabilitu. Aktivum se tak mezi

investory těší pokračující oblibě, na rozdíl od jiných segmentů nemovitostního trhu.

**Vývoj pandemie COVID-19 a vliv ruské invaze na Ukrajinu**

Pandemická situace COVID 19 ve světě nadále trvá, nicméně její intenzita významně klesla. To se pozitivně promítlo také v provozu portfolia společnosti, kdy v prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádnému omezení ani v České republice, ani na Slovensku.

Rizika pro portfolio se tedy významně snížila a lze předpokládat, že s ohledem na dosavadní vývoj, nebudou ani v druhém pololetí roku 2022 představena žádná významnější omezující opatření.

Ruská invaze na Ukrajinu, jež započala v únoru 2022 má mimo jiné řadu negativních ekonomických dopadů. V jejím důsledku došlo k rapidnímu zdražení řady energetických či stavebních surovin spojených s výpadky v rámci dodavatelských řetězců. Tyto efekty posilují inflační tlaky, negativně dopadají na ekonomickou aktivitu a spotřebitelský sentiment.

Toto má za následek pozitivní efekt pro retail parky, kdy lidé v rámci své nákupní aktivity migrují z nákupních center k retail parkům, kdy mají možnost nákupu levnějších variant zboží. Zároveň dochází k nárůstu cen energií a celkovému zpomalení nákupní aktivity, což může mít negativní dopad na ekonomiku našich nájemců. V současné době nepozorujeme, že by k tomu docházelo a situaci bedlivě monitorujeme.

## Inflace v prvním pololetí a výhled na 2022

Na celém světě, České republiky a Slovenska nevyjímaje dosahuje inflace nevidaných hodnot a lze pozorovat její negativní vliv na spotřebitele spojený s erozí jejich kupní síly. V rámci FIDUROCKu, většina smluv s našimi nájemci obsahuje inflační doložku, která zajišťuje navyšování nájmu podle inflace.

Na straně výdajů pak servisní smlouvy obvykle neobsahují inflační doložky. Zároveň je většina servisních / provozních nákladů nemovitostí přenášena na nájemce v rámci „service charges.“ (přefakturace nákladů). Ty jsou buďto vyúčtovatelné, což eliminuje inflační rizika, nebo mají formu fixu včetně indexace, která zpravidla roste společně s nájmem. Dopad zdražení by neměl být pro portfolio významný.

## Vývoj hlavních ukazatelů během 1. pololetí 2022

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 10 retail parků na 80 tis m2 pronajimatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 12 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 3 miliardy Kč), které za první pololetí 2022 generovaly čistý konsolidovaný provozní zisk ve výši 82 mil. Kč.

## Vývoj portfolia retail parků za 1. pololetí 2022

V první polovině roku 2022 jsme se soustředili na rozvoj portfolia a přípravu dalších projektů, které by měly zvyšovat jeho celkovou hodnotu. Mezi klíčové události tohoto období patří například:

- Akvizice 50 % podílu v RP Milevsko
- RP Milevsko bylo dokončeno a otevřeno pro veřejnost, a to podle plánu ve dubnu 2022
- RP Staré Město byla zahájena i dokončena přístavba projektu (fáze II.)
- RP Trnava byla zahájena výstavba II. fáze projektu s plochou necelých 4000 m<sup>2</sup>, jejíž dokončení je plánováno na závěr roku 2022 a

začátek roku 2023. Generálním dodavatelem stavby je společnost Swietelsky.

- RP Piešťany dále probíhá stavební řízení
- RP Levice probíhala příprava výstavby projektu

## Cíle na rok 2022

Ve druhé polovině roku 2022 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků, či dokončení povolovacího procesu projektu RP Piešťany. Zároveň budeme pracovat na dokončení projektu RP Trnava fáze II a dokončení procesu přípravy stavby projektu RP Levice.

Mimo tyto projekty aktuálně připravujeme také projekt solárních elektráren na české části portfolia, jehož realizace je předběžně plánována na rok 2023.

Nad rámec výše uvedeného nadále pracujeme na zvýšení efektivity portfolia. Jako příkladem lze uvést probíhající konsolidace pojistných smluv pod jeden umbrella kontrakt, nebo průběžný re-tendr na služby facility managementu v České republice, což společně povede k optimalizaci dodávaných služeb a nákladů.

Na závěr mi opět dovoluji poděkovat všem našim partnerům za vynikající spolupráci. Pevně věříme, že dříve nebo později se ekonomická a geopolitická situace stabilizuje. Do dalších let hledíme se zdravým optimismem a věříme, že se nám bude nadále dařit budovat naše portfolio a zlepšovat námi nabízené služby.

V Praze dne 30. září 2022



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

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

Telefon: +420 601 337 717

### 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:

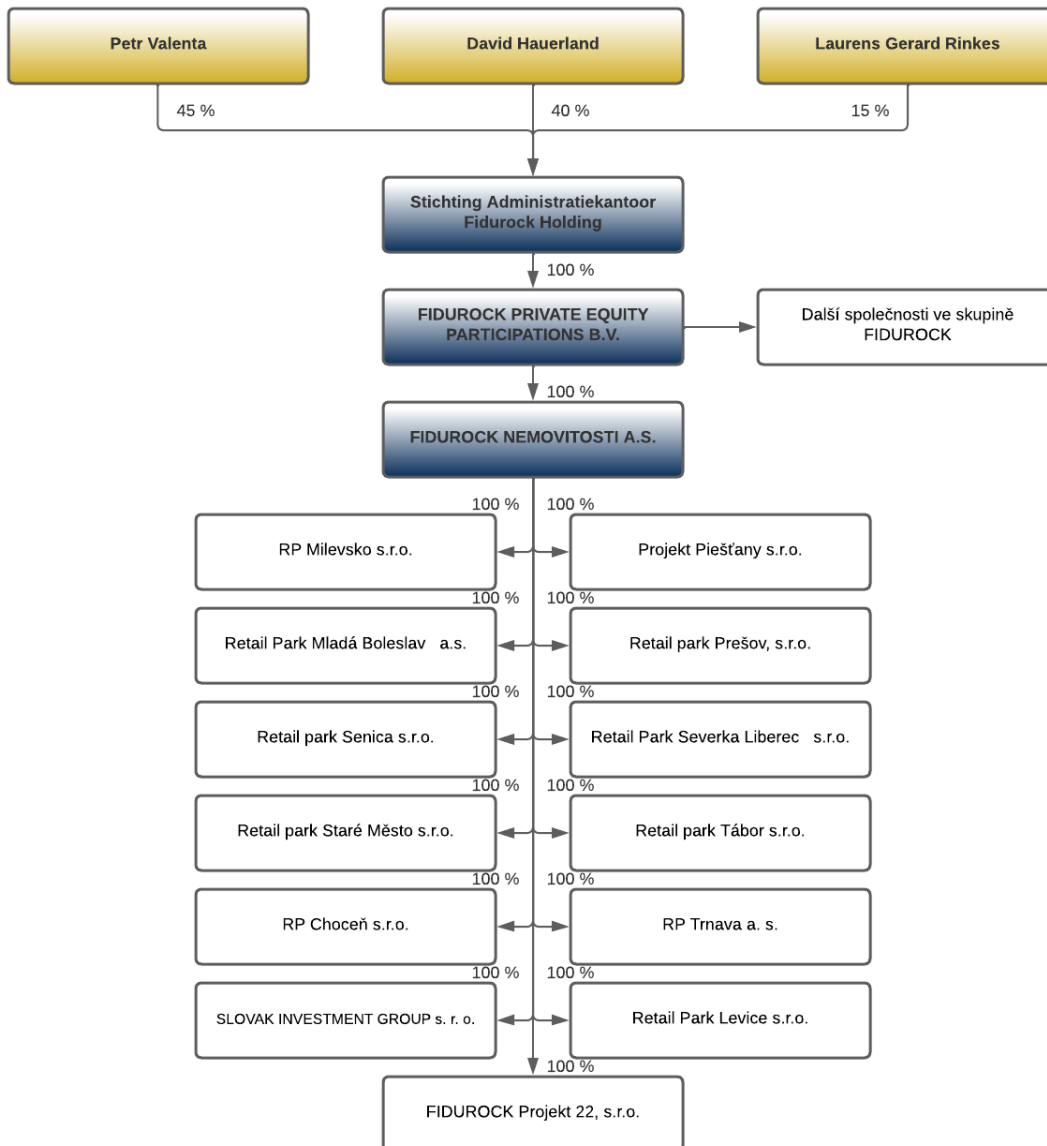
1.ledna 2022 – 30.června 2022

### Měna vykazování: CZK



## Vlastnická struktura

K 30.6.2022 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 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 30.6.2022 dceřinými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti:

- FIDUROCK Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 276 77 222;

- FIDUROCK Projekt 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 Construction Praha, 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 Construction Brno, 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 Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;
- Fidurock Real Estate One d.o.o. Beograd, společnost založená a existující dle práva Srbské republiky, se sídlem Bulevard Mihajla Pupina 6/XII, IČ: 214 73 839;
- Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 087 422 78;
- 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 30.6.2022 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 společnosti<sup>1</sup>

### 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.

<sup>1</sup> Kapitola obsahuje informace dle § 118 odst. 4 písm. b), c), e) a) 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 30.6.2022

**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 2022, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

<b>Společnost</b>	<b>Řídící funkce</b>
beyvak s.r.o.	jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
RP Milevsko s.r.o.	Jednatel třídy
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
FDR Financials s.r.o.	jednatel
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Praha s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Brno s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	jednatel
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Fresh Car s.r.o.	jednatel
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	jednatel
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice 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 Třnava a. s.	člen představenstva
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel
Fidurock Fidelity a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

**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 2022, 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.	
RP Milevsko s.r.o.	Jednatel třídy
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	
Fresh Car s.r.o.	
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice 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
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

## Management společnosti

Funkci generálního ředitele vykonává David Hauerland, člen představenstva, jež má více než 14 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 v rámci skupiny podílí na řízení provozu Společnosti, vytváření strategie a jejího dalšího rozvoje.

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec, jenž má více než dvanáct 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 m<sup>2</sup>

Pro správu nemovitostí v portfoliu využívá Společnost služby významných nadnárodních realitních firem, jmenovitě například Cushman & Wakefield.

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v první polovině roku 2022 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 30.6.2022

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 2022, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
Fidurock Advisory Group B.V.	jednatel
Fidurock Asset Management B.V.	jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	předseda představenstva
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Private Equity Participations B.V.	jednatel
FIDUROCK 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 Construction Praha s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction Brno 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 Tnava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen dozorčí rady

## 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, eventuálně 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  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025  
Vojtěch Makovec – člen  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025  
Aleš Rod – člen  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025

Předseda i členové výboru pro audit byli v roce 2019 za základě rozhodnutí valné hromady Společnosti zvoleni do funkce pro funkční období 30.1.2019 - 30.1.2022. Doba výkonu funkce předsedy i členů výboru pro audit činí 3 roky od zvolení. V roce 2022 bylo funkční období stávajícího předsedy i členů výboru pro audit prodlouženo o další 3 roky.

### **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 rekongiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, sestavována 2x ročně, je pak předmětem auditu (v případě roční závěrky).

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

### **Kodex řízení a správy společnosti**

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR (2019), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte<sup>2</sup>. Nicméně, správa a řízení společnosti je organizována v souladu se zásadami stanovenými v tomto

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



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 30.6.2022 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 930 743 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2022	Výše k 30.6.2021	Výše k 31.12.2021	Výše k 31.12.2020
<b>Základní kapitál</b>	2 040	2 040	2 040	2 040
<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	455 038	460 756	459 558	461 983
<b>Nerozdělený zisk</b>	473 665	299 772	469 791	311 349
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>930 743</b>	<b>762 568</b>	<b>931 389</b>	<b>775 372</b>

## 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
- 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 2022 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 30.06.2022 činila 450 milionů Kč.

Základní charakteristika dluhopisů:

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
<b>ISIN</b>	<b>CZ0003520850</b>
<b>LEI</b>	<b>315700GZJC0X5GELP252</b>
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 2022 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## **Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovních 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 A, případně B. V případě development projektů je kladen zvýšený důraz na dostatek zeleně, přičemž v některých projektech jsou realizovány například i zelené střechy. Dále průběžně dochází k umístování nabíjecích stanic pro elektromobily v rámci celého portfolia, kdy v roce 2020 vznikl pilotní projekt společností GreenWay v RP Prešov. Ta nyní své stanice rozšíří i do dalších nemovitostí v rámci SK části portfolia, konkrétně OD Saratov a RP Senica. V RP Trnava byl v roce 2020 otevřen nabíjecí hub společnosti eJoin. V České republice je klíčovým partnerem v oblasti elektromobility společnost Innogy, která od roku 2021 provozuje nabíjecí stanice v RP Tábor a během let 2022 a 2023 by měla pokrýt zbytek CZ části portfolia. V neposlední řadě společnost nyní také pracuje na využití střech svých objektů k umístění fotovoltaických elektráren. 2.srpna 2022 Společnost založila FIDUROCK Solaris a.s., která bude provozovatelem těchto solárních elektráren na střechách retail parků.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance a tím pádem nelze informovat o otázkách inkluze, rozmanitosti, zajištění rovnosti či boje proti rasismu. Společnost neuplatňuje politiku zabývající se změnou klimatu.

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

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## **Významná soudní řízení**

Neexistují a v první polovině 2022 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

## **Významné smlouvy**

Za první polovinu 2022 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.

K 30.6.2022 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

# 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 30.6.2022 nacházelo deset 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. 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

### Česká republika

Po dvou letech poklesu byl v prvním pololetí roku 2022 zaznamenán výrazný nárůst investiční aktivity, a to v objemu transakcí ve výši 1,2 miliardy EUR, což představuje nárůst o 88 % oproti stejnému období předchozího roku a 28% nárůst ve srovnání s druhým pololetím roku 2021. Většina tohoto objemu byla generována aktivitou v prvním čtvrtletí roku 2022, nižší objemy byly zaznamenány ve druhém čtvrtletí. Konflikt na Ukrajině, který začal na konci února, však vyvolal na trhu značnou nejistotu a opatrnost, což se projeví v počtu transakcí a objemu v průběhu roku. Kromě toho hraje roli i přetrvávající nedostatek investičních produktů na českém trhu. Průměrná velikost transakce v 1. pololetí 2022 činila 41 milionů EUR (66% nárůst oproti 2. pololetí 2021) v celkem 30 transakcích. Z hlediska objemu v 1. pololetí 2022 dominoval kancelářský sektor se 49 % celkových investic, následovaný maloobchodem (27 %) a průmyslem a logistikou (18 %). Domácí kapitál byl tradičně velmi aktivní, což představovalo 52 % celkových investic objemů. Objemově největší transakcí bylo Bořislavka Centrum (kanceláře) v Praze 6 prodané společností KKCG za cca 200 mil. EUR.<sup>3</sup>

V prvním pololetí roku 2022 došlo v maloobchodním sektoru k šesti transakcím. Mezi nejvýznamnější transakce patřily Citypark Jihlava (cca 115 mil EUR) a IGY České Budějovice (cca 100 mil EUR), které skupina CPI prodala společnosti 365.invest. Následovalo Tesco Portfolio prodané společností Tesco společnosti Adventum Group za cca 60 milionů EUR a Avion Shopping Park v Brně, který byl uzavřen mezi IKEA na straně prodávající a Mercury na straně kupující za cca 40 milionů EUR. Celkový objem maloobchodních investic zaznamenaný v 1. pololetí 2022 dosáhl 338 mil EUR.

### Slovensko

Dominantním odvětvím se stal maloobchod, který se na celkových objemech podílel více než 180 miliony eur. K výsledku sektoru nejvíce přispělo přehodnocení portfolia vlastníků nákupních center. Po loňské velké transakci prvotřídního Auparku SC v Bratislavě bychom se podobné transakce mohli dočkat i letos. Prvotřídní nákupní centrum Atrium Optima Košice prodala společnost Atrium slovenským HNWI za 118 milionů eur. Další významnou transakcí byl prodej portfolia čtyř nákupních center Max v regionálních městech s celkovou GLA cca 54 tis. m<sup>2</sup>, které skupina Blackstone prodala rakouské společnosti Supernova. Poslední transakcí byla koupě retailového parku zaměřeného na kutily v Trnavě fondem J&T.<sup>4</sup>

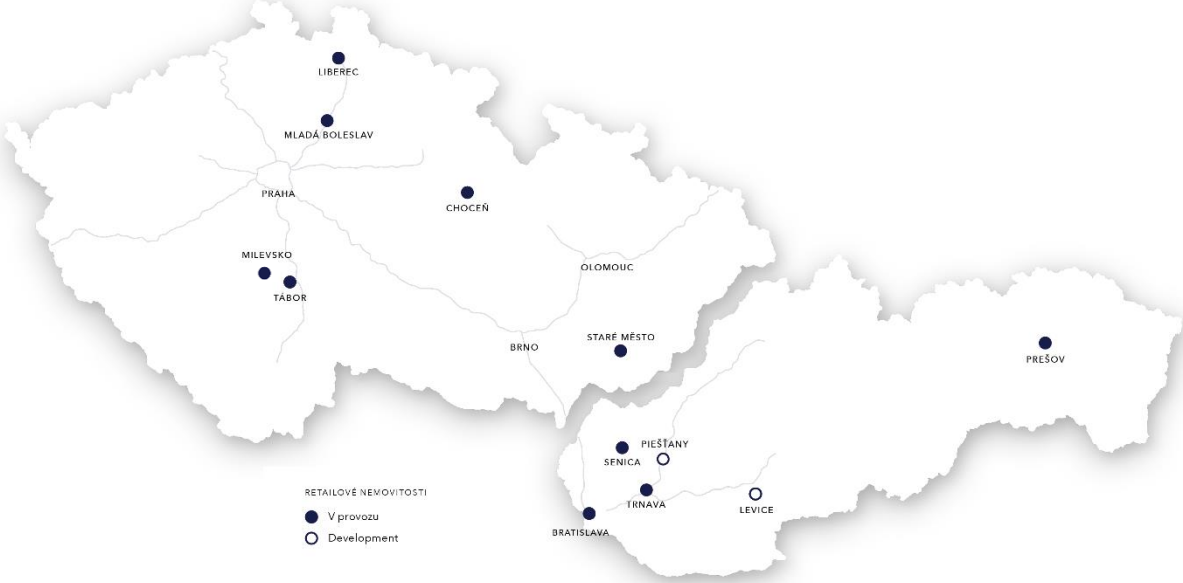
Pohled na výnosy z prime nemovitostí v prvním pololetí 2022 je 4,25 % (5 % Slovensko) v kancelářském sektoru, prime průmyslová a logistická aktiva jsou na úrovni 4,00 % (5,3 % Slovensko) a maloobchodní parky na úrovni 5,75 % (6,8 % Slovensko) Výnosy z prime nákupních center jsou na úrovni 5,25 % (6,3 % Slovensko)<sup>5</sup>

<sup>3</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2022

<sup>4</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2022

<sup>5</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2022

Aktuální portfolio společnosti k 30.6.2022:



## 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 20 700 m<sup>2</sup> 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	20,7 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	511,4 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	100 %





## Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m<sup>2</sup> 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.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	10 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	317,2 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	98 %



## Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se retail park o rozloze 2 329 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	84,6 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	100 %



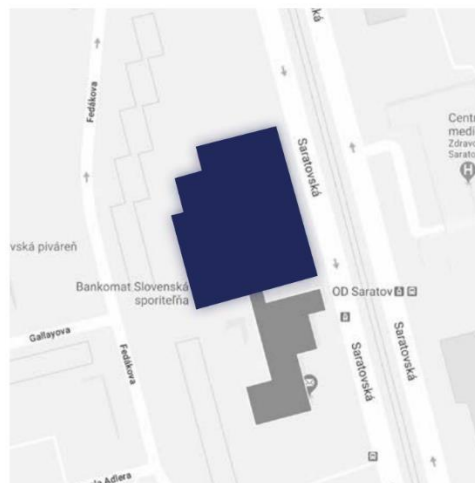


## Obchodní dům Saratov



Lokální obchodní centrum SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018, a v roce 2020 prošlo částečnou rekonstrukcí. 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 2021 došlo k prodloužení nejvýznamnějších smluv s nájemci jako BILLA, dm, či Kik.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	330,5 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2022	96 %



## Retail Park Mladá Boleslav



V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m<sup>2</sup> v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé 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 m<sup>2</sup>, Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m<sup>2</sup>, Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	367,6 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	100 %



**ASKO**

**DECATHLON**

**Mountfield**

**JYSK**

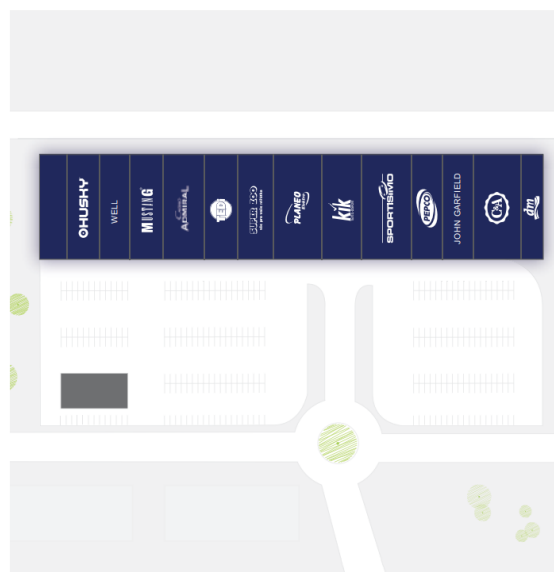
## Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu roku 2019. Obchodní komplex o rozloze 8 300 m<sup>2</sup> má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obvodu 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.

Výstavba II. Etapy projektu byla zahájena v první polovině roku 2022 a její dokončení je plánováno na 2022 a 2023. Součástí přístavby bude mimo jiné supermarket BILLA, lékárna a několik dalších nových obchodů.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014
Plocha k pronájmu	8,3 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	341,3 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	95 %





## OC Solivaria Prešov



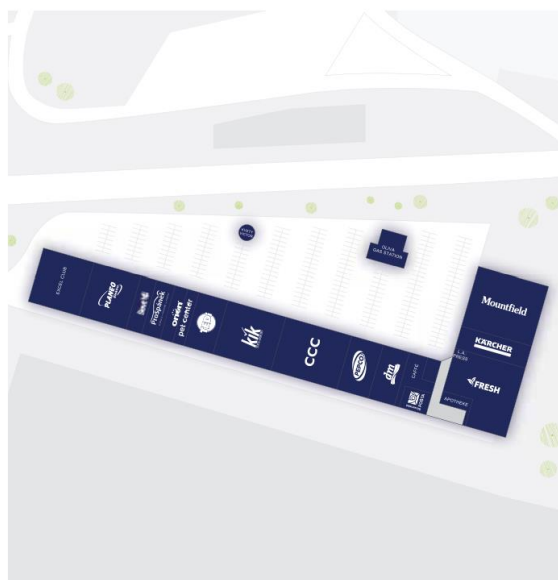
Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajimatelné ploše téměř 10,8 tis m<sup>2</sup>, 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 stanice Oliva. V roce 2021 byla nabídka obchodů rozšířena o samostatně stojící jednotku společnosti FarmFoods.

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	10.8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	403,5 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	100 %

**CCC**



**Mountfield**



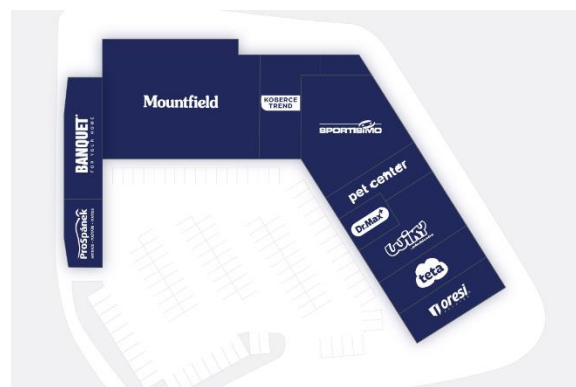
## Retail park Staré Město



Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu a velikosti 4 082 m<sup>2</sup>, který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

V první polovině roku 2022 byla úspěšně dokončena přístavba projektu o ploše cca. 500 m<sup>2</sup>, která rozšířila nabídku obchodů o ProSpánek a Banquet.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19,6 tis m <sup>2</sup>
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	190,6 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2022	100 %



Mountfield

pet center

SPORTISIMO

teta

Dr.Max+

oresi

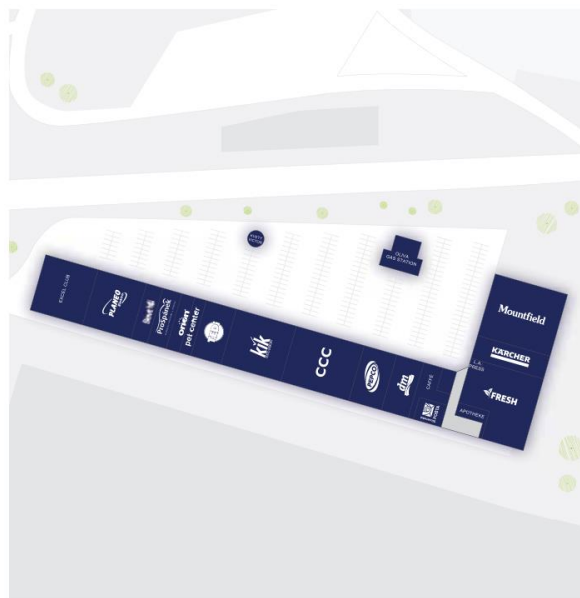
wisky

## Retail park Choceň



Retail Park Choceň ve východních Čechách byl v prvním pololetí 2021 plnohodnotně zařazen do portfolia Fidurock, a to po vykoupení společníka projektu, který zajišťoval jeho výstavbu. Retail park o velikosti 5 300 m<sup>2</sup> byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m<sup>2</sup>, mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5,3 tis m <sup>2</sup>
hodnota. nemovitosti	212,5 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2022	96 %





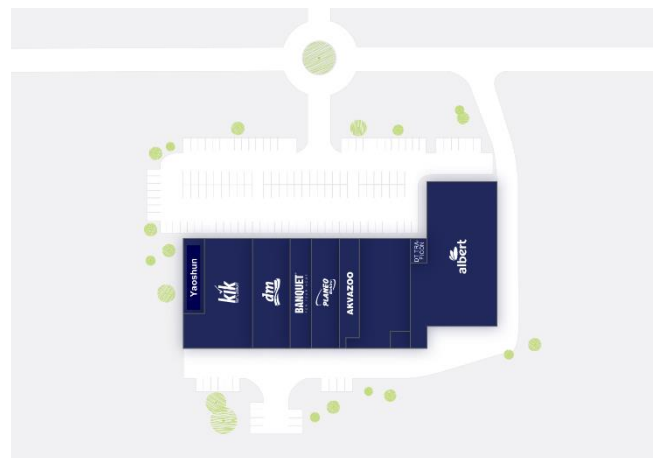
## Retail park Milevsko



V roce 2022 došlo k dokončení a otevření RP Milevsko, který byl realizován společně s JV partnerem, od něž Fidurock vykoupil jeho podíl a je nyní 100 % vlastníkem tohoto projektu

Hlavním nájemcem je supermarket Albert, mezi ostatní nájemce patří například KIK, dm drogerie, Planeo elektro a další. Do konce roku 2022 očekáváme 100 % obsazenost.

Provozovatel	RP Milevsko s.r.o.
Lokace	Blanická, Milevsko
Rok stavby	2022
Plocha k pronájmu	4 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	96,5 mil Kč
Obsazenost k 30.6.2022	85 %



## 2.2. Development retail parků

### Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m<sup>2</sup> 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 6,5 tis m<sup>2</sup> bude zahájena po vydání stavebního povolení. Pravomocné územní rozhodnutí na projekt bylo vydáno ve 12/2020.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m <sup>2</sup>
Rozloha bud. RP	6,5 tis m <sup>2</sup>
Bud. hodn. nemovitosti	229 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	73,3 mil Kč



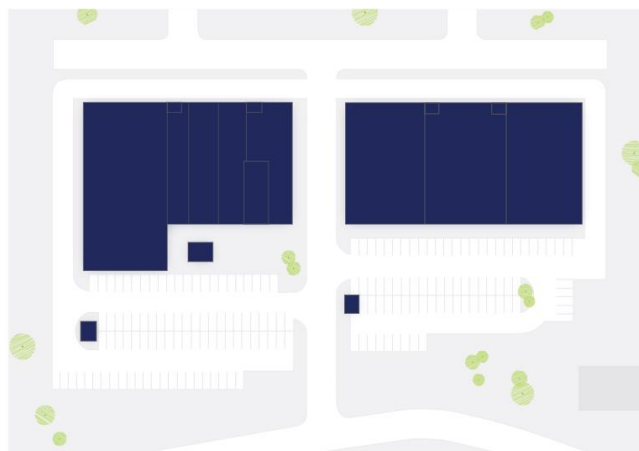


## Retail Park Levice



V prosinci roku 2021 byl na Slovensku koupen pozemek nacházející se v městě Levice. Levice je okresní město, které má včetně aglomerace 52 tis. obyvatel. Pozemek se nachází na jednom z největších Levických sídlišť, kde není žádná moderní maloobchodní vybavenost. Projekt má velmi dobrou dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou. Projekt má právoplatné stavební povolení a aktuálně probíhají přípravy na stavbu. Zahájení stavby je plánováno na konec roku 2022, otevření retail parku je pak plánováno na druhé pololetí roku 2023.

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o.
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,9 tis m <sup>2</sup>
Hodnota pozemku	17 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.

Pandemií oslabenou světovou ekonomiku zasáhlo v letošním roce několik šoků, především válka na Ukrajině. Vyšší než očekávaná inflace, zejména ve Spojených státech a hlavních evropských ekonomikách, vedla k utažení finančních podmínek.

### Česká republika – dosavadní vývoj v roce 2022

Česká ekonomika čelí souběhu mimořádně silných inflačních tlaků, které vedou k eskalaci plošného cenového růstu. Inflace v domácí ekonomice dále rychle překonává dlouholetá maxima. Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, ve 2. čtvrtletí 2022 mezičtvrtletně zvýšil o 0,2 % a meziročně o 3,6 %. V 1. čtvrtletí 2022, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) vzrostl o 5,1 %.<sup>6</sup>

České firmy nadále čelí rychlému růstu nákladů, na němž se významně podílejí dovozní ceny. V jejich růstu dominuje vedle zvyšování cen zahraničních průmyslových výrobců skokové zdražení energií. Silné proinflační působení dovozních cen aktuálně kulminuje.

Na trhu práce se nadále projevují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, který je patrný prakticky ve všech sektorech ekonomiky. Míra nezaměstnanosti by tak navzdory očekávané mělké recesi v 2. polovině letošního roku a slabé hospodářské dynamice v roce 2023 prakticky neměla vzrůst – v roce 2022 by v průměru měla dosáhnout 2,5 %, v roce 2023 by se mohla nepatrně zvýšit na 2,6 %.

### Česká republika – očekávaný vývoj

Česká národní banka se k vývoji vyjadřuje následovně: V celoročním úhrnu letos růst HDP zpomalí. Na přelomu roku dokonce dojde k meziročnímu poklesu domácí ekonomické aktivity, která se v mezičtvrtletním vyjádření sníží již během léta. Významně k tomu přispěje propad spotřeby domácností v návaznosti na pokles jejich reálných příjmů, který bude vyvolán rychlým růstem životních nákladů. Podniky budou v podmínkách vysoké nejistoty omezovat investice, a to vlivem zhoršené finanční situace odrážející dále rostoucí náklady na energie, suroviny a materiály, stejně jako z důvodu utlumení domácí poptávky.<sup>7</sup>

### Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2022

Růst slovenské ekonomiky ve 2. čtvrtletí zpomalil, HDP je na podobné úrovni jako před vypuknutím pandemie. Již čtvrté čtvrtletí po sobě byla ekonomická výkonnost tažena především domácí poptávkou, konkrétně vyšší spotřebou domácností. Zahraniční poptávka (vývoz) sice stále meziročně klesá, ale jen nepatrně. Z deseti skupin ekonomických odvětví jich meziročně rostlo osm, ale klíčový průmysl se nestačil nadechnout a rozdíl oproti stavu před pandemií se prohloubil na téměř 16 %.<sup>8</sup>

Hrubý domácí produkt vzrostl ve 2. čtvrtletí 2022 meziročně o 1,8 % (ve stálých cenách, bez sezónního očištění). Slovenská ekonomika ve druhém čtvrtletí nadále rostla, ale tempo růstu se ve srovnání s prvním čtvrtletím zpomalilo. HDP v běžných cenách dosáhl 26,5 miliardy EUR a byl meziročně o 10 % vyšší.

V mezičtvrtletním srovnání (2. čtvrtletí 2022 vs. 1. čtvrtletí 2022) byl HDP po sezónním očištění reálně vyšší o 0,5 %. V porovnání s údaji za 2. čtvrtletí 2019 však vidíme, že ekonomika se zpevnila na srovnatelnou úroveň jako před pandemií.

<sup>6</sup> Ministerstvo Financí - Makroekonomická predikce České republiky – srpen 2022

<sup>7</sup> Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2022

<sup>8</sup> SÚ SR- Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2022

Celková zaměstnanost dosáhla ve sledovaném období 2,43 milionu osob. Ve srovnání s druhým čtvrtletím roku 2021 se zvýšila o 2,4 %. Po sezónním očištění vzrostla celková zaměstnanost mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 2,1 %.<sup>9</sup>

#### Slovensko – očekávaný vývoj

Slovenská ekonomika letos poroste tempem 1,9 %. Ruská invaze na Ukrajinu se projevuje zpomalením růstu obchodních partnerů a výrazným růstem cen energií. Vysoká inflace v tomto a příštím roce snižuje reálné mzdy a omezuje spotřebu slovenských domácností. Trh práce je i nadále v dobré kondici a pomáhá mu najímání nových zaměstnanců, uprchlíků z Ukrajiny. V příštím roce očekávaný hospodářský růst bude i nadále tlumen vysokou inflací, ale rodinný balíček pomůže zmírnit negativní dopady vysoké inflace, rostoucích cen na reálné příjmy domácností a HDP vzroste o 2,6 %.<sup>10</sup>

Česká republika	skutečnost <sup>11</sup>			aktuální predikce MFČR <sup>12</sup>		
Hlavní indikátory	2019	2020	2021	H12022	2022	2023
reálný HDP – růst v %	2,6%	-5,6%	3,3%	3,6%	2,2%	1,1%
míra inflace v %	2,8%	3,2%	3,8%	17,2%	16,2%	8,8%
nezaměstnanost v %	2,0%	2,7%	2,2%	3,1%	2,5%	2,6%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	4,1%	4,4%	2,2%	-9,8%	-7,6%	-2,1%

Slovenská republika	skutečnost <sup>13</sup>			aktuální predikce MFSR <sup>14</sup>		
Hlavní indikátory	2019	2020	2021	H12022	2022	2023
reálný HDP – růst v %	2,3%	-5,8%	3,0%	1,8%	1,9%	2,6%
míra inflace v %	2,7%	1,9%	3,2%	9,9%	11,6%	11,2%
nezaměstnanost v %	5,8%	6,8%	6,9%	6,2%	6,2%	5,6%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	5,0%	1,4%	3,6%	-4,5%	-3,8%	-1,0%

Pandemie koronaviru, která zasáhla svět na jaře 2020, výrazně narušila dosavadní ekonomické vazby a vztahy globalizovaného světa. Ekonomiky se s tímto externím šokem, který neměl v globalizovaném světě obdoby, vypořádávaly různým způsobem. Pro první vlnu koronaviru v Evropě přitom bylo charakteristické přísné restriktivní omezení ekonomické aktivity spojené s uzavíráním výroby s příslibem finanční podpory kompenzující vzniklé ekonomické škody. Přesto se většina unijních ekonomik nevyvarovala silnému ekonomickému poklesu v 1. a zejména ve 2. čtvrtletí 2020. Následné oživení hospodářského výkonu přitom probíhalo s různou mírou intenzity a z velké části se odvíjelo od struktury ekonomik, důvěry ekonomických subjektů, dalších restriktivních opatření či odolnosti jednotlivých zemí vůči nabídkovým šokům. Nejrychleji se na úroveň roku 2019 navrátily Maďarsko a Polsko (na začátku roku 2021). Naproti tomu ekonomiky České republiky, Německa a Rakouska se na předkrizovou úroveň dostaly o rok později. Německo, Česká republika a Slovensko jsou silně orientované na průmysl a export, a tak bylo jejich oživení negativně ovlivněno především narušením dodavatelských řetězců<sup>15</sup>

<sup>9</sup> SÚ SR - Rychlý odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. štvrtroku 2022

<sup>10</sup> MFSR- 60. zasadnutie výboru pre makroekonomickú prognózu (jún 2022)

<sup>11</sup> ČSÚ- [https://www.czso.cz/csu/czso/hmu\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr)

<sup>12</sup> Ministerstvo Financí - Makroekonomická predikce České republiky – srpen 2022

<sup>13</sup> SÚ SR - <https://slovak.statistics.sk/>

<sup>14</sup> MFSR- 60. zasadnutie výboru pre makroekonomickú prognózu (jún 2022)

<sup>15</sup> Ministerstvo Financí - Makroekonomická predikce České republiky – srpen 2022

## Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti<sup>16</sup>

### 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 a ruské invaze na Ukrajinu)

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 2022 nebyl v rámci jednotlivých společností přímý dopad COVID -19 a ruské invaze na Ukrajinu na kreditní riziko.

### 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. Za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 neproběhly žádné události, které by měly vliv na hodnocení platební schopnosti společnosti.

### Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu)

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 a Ruskou invazi na Ukrajině 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 a ruské invaze na Ukrajinu.

### 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.

---

<sup>16</sup> 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 2022

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího mimo jiné dopad šíření onemocnění COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost i se zohledněním vlivu dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu 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 negativnímu vývoji úrokových sazeb, jenž může ovlivnit výši splátek úmorů úvěrů a hospodářské výsledky Společnosti.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Dceřiné společnosti využívají při bankovním EUR financování zajištění pomocí fixních sazeb, a kombinace úrokových swapů a floor. Dopad COVIDU 19 a ruské invaze na Ukrajinu není přímý, ale odvozený od celkové ekonomické situace a růstu mezibankovních úrokových sazeb – v případě dceřiných společností EURIBOR.

Úroková sazba emitovaných dluhopisů FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí 5,6 % p.a. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem.

### **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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 24,86 (31.12.2021) na 24,74 (30.6.2022) 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. Dopad COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu, není v tomto případě přímo aplikovatelný. Společnosti nepůsobí na Ruských, Běloruských ani Ukrajinských trzích a nejsou nijak vystaveny pohybu kurzů místních měn.

### **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**

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Společnosti a Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích. Za první pololetí 2022 nedošlo ke ztrátě klíčových osob. Funkci výkonného ředitele vykonává pan Ondřej Křivanec, který není koncovým vlastníkem a je tak zajištěna zastupitelnost managementu.

## Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

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

### Hodnocení rizika

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 2022 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 a ruské invaze na Ukrajinu)

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy, které minimalizují riziko nenadálého propadu cen nájmu. Během roku 2022 nejsou patrné indikace, které by měly negativní vliv na cenu nájemného ať už v souvislosti s COVID 19, Ruskou invazí na Ukrajinu, či jakýchkoliv dalších okolností.

## Riziko neobsazení prostor

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

### Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu)

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 30.6.2022 obsazeny z 98,9 % 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 a ruské invaze na Ukrajinu)

Společnost nepředpokládá 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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

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 a vhodného mixu jednotlivých obchodů.

## 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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se reálný hrubý domácí produkt České republiky, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, ve 2. čtvrtletí 2022 mezičtvrtletně zvýšil o 0,2 % a meziročně o 3,6 %. V 1. čtvrtletí 2022, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) vzrostl o 5,1 %. Spotřeba domácností byla v 1. čtvrtletí 2022 meziročně vyšší o 7,6 %. Silné tempo růstu odráželo nejen nízkou srovnávací základnu, ale i výrazný pokles míry úspor. Negativní dopad na spotřební výdaje měl pokles reálného disponibilního důchodu domácností, způsobený akcelerující inflací. Společnost, vzhledem ke svému mixu nájemců provozuje velké části obchody prodávající zboží a služby základní spotřeby, s nízkou elasticitou poptávky.

## 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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Lokální rizika jsou minimalizovaná diversifikací portfolia – každý retail park se nachází v jiném městě. Za rok 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 a výboru pro audit, na základě jejichž závěru a pověření vedení společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí případné potřebné kroky.

#### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19 a ruské invaze na Ukrajinu)**

Dle managementu Společnosti podávají data uvedená v této zprávě věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za první pololetí 2022 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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

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 a ruské invaze na Ukrajinu)**

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. Ve druhé polovině roku 2022 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

### Stávající portfolio provozovaných retail parků

Řídící orgány se v roce 2022 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

### Development nových projektů

Skupina v průběhu zbytku roku 2022 plánuje získání SP na stavbu projektu RP Piešťany a dokončení rozšíření projektu RP Trnava. V první polovině roku 2022 se podařilo dokončit přístavbu RP Staré Město a výstavbu projektu RP Milevsko.

Řídící orgány se během roku 2021 a 2022 v rámci Společnosti prostřednictvím jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům, které budou, či byly hrazeny v roce 2022.

- **Retail park Staré Město s.r.o.**  
SoD na výstavbu II fáze RP ze dne 1.12.2021  
Celková výše nákladů: 22.950.000 Kč bez DPH  
Protistrana: PS Slovácko, spol. s r.o., IČ: 25343891, náměstí Svobody 360, 686 04 Kunovice  
Dodatek č. 1 ze dne 18.7.2022, kterým byla cena upravena na konečnou částku: 22.007.585 Kč bez DPH
- **RP Milevsko s.r.o. (dříve EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.)**  
SoD na výstavbu RP Milevsko ze dne 14.6.2021  
Celková výše nákladů: 103.090.000 Kč bez DPH  
Protistrana: SWIETELSKY stavební s.r.o., IČ: 48035599,  
Pražská tř. 495/58, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice  
Dodatek č. 1 ze dne 18.7.2022, kterým byla cena upravena na částku: 105.472.979 Kč bez DPH
- **RP Trnava, a. s.**  
SoD na výstavbu II fáze RP ze dne 13.5.2022  
Celková výše nákladů: 3.585.013 € bez DPH  
Protistrana: Swietelsky-Slovakia spol. s r.o., IČ: 00896225, Mokráň záhon 4, 821 04 Bratislava  
Dodatek č. 1 ze dne 1.8.2022, kterým byla cena upravena na částku: 3.597.214 € bez DPH

### Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizice několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia.

Řídící orgány se v prvním pololetí 2022 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 ruská invaze na Ukrajinu nemají na obchodní model skupiny k 30.6.2022 zásadní vliv.

# COVID-19 a vliv ruské invaze na Ukrajinu

## COVID-19

V prvním pololetí roku 2022 nezpůsobil COVID-19 žádná omezení běžného provozu portfolia našich Retail Parků. Docházelo pouze ke konečnému vyrovnání několika individuálních slev poskytnutých ještě za období roku 2021.

Z dosavadního vývoje situace kolem COVID-19 lze předjímat, že v podobném duchu se ponese i druhé pololetí roku 2022 a provoz maloobchodu zůstane nenarušen.

## Konflikt na Ukrajině

Během února 2022 došlo k započetí válečného konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem, který může mít přímý dopad na subjekty s jakoukoliv obchodní či majetkovou expozicí na Rusko, Ukrajinu či Bělorusko, tak i nepřímý dopad prostřednictvím vlivu na vybrané makroekonomické ukazatele, či dodavatelské řetězce a chování ekonomických subjektů.

Společnost nemá a neměla žádný obchodní vztah s vazbou na Rusko, Ukrajinu či Bělorusko a neeviduje žádná aktiva či závazky či jiné podrozvahové položky, jakkoliv spojené s výše uvedenými zeměmi. Společnost není závislá na dodávkách klíčových materiálů nebo služeb z postižených zemí. Zároveň však zaznamenává vlivy konfliktu na stavebnictví, především pak dostupnost a časovou flexibilitu dodavatelů stavebních prací. I přesto se ale Společnosti dařilo dokončit všechna stavební díla včas a v rámci plánovaných rozpočtů.

Vedení považuje dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny za první pololetí 2022 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky za první pololetí 2022. Vedení společnosti bude situaci nadále blíže monitorovat.

## RP Milevsko

V prvním pololetí roku 2022 se Fidurock stal 100 % vlastníkem SPV RP Milevsko s.r.o. (dříve EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.), a to vykoupením podílů JV partnerů. Zároveň se podařilo dokončit samotnou výstavbu projektu RP Milevsko, který byl v dubnu 2022 otevřen veřejnosti.

## Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2022

Po 30.6.2022 nedošlo k významným skutečnostem.

# Základní finanční informace

## Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky<sup>17</sup>

Ukazatel	H1 2022	H1 2021	2021	2020
<b>Hospodářské výsledky [mil. Kč]</b>				
Hrubé provozní výnosy	91,2	83,8	169,7	148,3
Čistý provozní zisk	81,8	74,9	150,9	127,9
Provozní zisk	54,0	13,3	242,7	147,4
Zisk před daní	13,9	-10,0	205,7	86,3
Čistý zisk	3,9	-11,6	158,4	68,0
<b>Finanční pozice [mil. Kč]</b>				
Celková aktiva	3 125,5	2 802,4	2 953,5	2 750,8
z toho dlouhodobý majetek	2 968,3	2 673,3	2 835,3	2 570,8
z toho oběžná aktiva	157,2	129,0	118,2	180,0
Vlastní kapitál	930,7	762,6	931,4	775,4
Dlouhodobé závazky	2 052,9	1 934,9	1 933,6	1 865,1
z toho úročený dluh	1 885,8	1 809,4	1 775,0	1 754,9
Krátkodobé závazky	141,8	104,0	88,5	110,3
z toho úročený dluh	38,6	63,2	44,8	65,3
<b>Finanční ukazatele [% , roky]*</b>				
Rentabilita investovaného kapitálu *,**	5,47%	5,70%	5,24%	4,76%
Kapitálová přiměřenost	29,78%	27,20%	31,54%	28,20%
Zisková marže	18%	51%	26%	14%
Obrátka stálých aktiv *	6,14%	6,30%	5,98%	5,80%

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

\*\* Ukazatel byl v tomto pololetí upraven, kdy namísto NOPAT/Investovaný kapitál bylo použito „čistý provozní zisk/investovaný kapitál“ Tento ukazatel dle vedení Společnosti věrněji zobrazuje vývoj rentability kapitálu.

### Komentář k výsledkům za první pololetí 2022

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2022 dosáhly 91,2 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2021 vzrostly o 9 % z 83,8 mil. Kč, a to zejména z důvodu zařazení výnosů z Retail Parku Choceň a RP Milevsko. V prvním pololetí 2021 bylo RP Milevsko vlastněno z 50 % a vykázáno jako „podíl na zisku společného podniku“. K 30.6. 2021 byl RP Choceň již vlastněn ze 100 %, nicméně k akvizici došlo v květnu 2021 a tedy výnosy za první pololetí 2021 obsahovaly pouze hodnoty za jeden měsíc.

Celková aktiva Společnosti za pololetí vzrostla o 172 mil. Kč, a to primárně důsledkem akvizice 50% podílu RP Milevsko, a vlivem kapitálových investic v rámci developmentu.

Vlastní kapitál za pololetí poklesl z 931,4 mil. Kč na 930,7 mil. Kč, a to zejména díky kurzovým rozdílům z přecenění.

Úročený dluh za pololetí vzrostl z 1 775 mil. Kč na 1 886 mil. Kč primárně důsledkem akvizice RP Milevsko.

<sup>17</sup> 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 30.6.2022 činila celková hodnota nemovitostí 2,946 miliardy Kč, hodnota nemovitostí k 30.6.2022 vychází z valuace k 31.12.2021 a byla dále upravena o vliv kapitálových investic, kurzových změn a akvizice (RP Milevsko). Společnost bude přeceňovat hodnotu jednotlivých nemovitostí k 31.12.2022, jež bude zohledněno v celoročních hospodářských výsledcích. Vzhledem k plánovanému nárůstu čistých provozních výnosů z provozovaných retail parků je očekáván nárůst celkové hodnoty portfolia.

Hodnota vykázaného investičního majetku za 1. pololetí 2022 se celkově zvýšila o 120 mil Kč. Toto navýšení má tři složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitosti celkem 37 mil Kč. Druhou složkou je zařazení investičního majetku RP Milevsko (k 31.12.2021 byla investice vykázána jako Investice do společných podniků) v celkové hodnotě 98 mil Kč. Poslední složka ve výši – 15 mil Kč představuje kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu, vycházející z poklesu kurzu EUR/CZK z 24,86 na 24,74.

Hodnota nemovitostí Společnosti k 30.6.2022 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	31.12.2021	kapitálové investice	akvizice	Tržní přecenění	Vliv pohybu kurzu EUR/CZK	2022 celkem změny	30.06.2022
Tábor	318,7	0,0		0,0	-1,5	-1,5	317,2
Liberec	513,9	0,0		0,0	-2,5	-2,5	511,4
Saratov	332,1	0,0		0,0	-1,6	-1,6	330,5
Senica	85,0	0,0		0,0	-0,4	-0,4	84,6
Piešťany	72,1	1,5		0,0	-0,4	1,2	73,3
Staré Město	173,3	18,2		0,0	-0,9	17,2	190,6
Choceň	213,5	0,0		0,0	-1,0	-1,0	212,5
Milevsko *	0,0	0,0	97,6	0,0	-0,9	96,7	96,5
Mladá Boleslav	369,4	0,0		0,0	-1,8	-1,8	367,6
Trnava	325,2	17,7		0,0	-1,7	16,1	341,3
Prešov	405,5	0,0		0,0	-2,0	-2,0	403,5
Levice	17,4	0,0		0,0	-0,1	-0,1	17,3
<b>Celkem (mil Kč)</b>	<b>2 826</b>	<b>37</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>-15</b>	<b>120</b>	<b>2 946</b>

\*Hodnota RP Milevsko je k 31.12.2021 v rozvaze zahrnuta jako Investice do společných podniků.

# Finanční část

KONSOLIDOVANÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
1.1.2022– 30.6.2022

## Finanční část – konsolidované výkazy

### Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2022

Ref.	Pozn.	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2 968 271</b>	<b>2 835 294</b>	<b>2 673 301</b>
B	Investiční majetek	2 946 327	2 826 095	2 658 595
C	Investice do společných podniků	0	0	0
D	Odložená daňová pohledávka	21 944	9 199	14 706
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>157 186</b>	<b>118 161</b>	<b>129 072</b>
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	63 712	63 120	38 690
G	Ostatní aktiva	21 970	17 687	17 768
	Poskytnuté úvěry	0	0	1 364
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	71 504	37 354	71 250
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>3 125 457</b>	<b>2 953 455</b>	<b>2 802 373</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>930 743</b>	<b>931 389</b>	<b>762 568</b>
K	Základní kapitál	2 040	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	449 838	449 838	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	15 920	15 669	11 374
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(10 720)	(5 949)	(456)
O	Nerozdělený zisk	473 665	469 791	299 772
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	<b>930 743</b>	<b>931 389</b>	<b>762 568</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>2 052 895</b>	<b>1 933 615</b>	<b>1 934 924</b>
R	Úvěry a půjčky	1 438 926	1 329 173	1 364 790
	Emitované dluhopisy	446 845	445 783	444 553
S	Odložený daňový závazek	136 207	128 962	92 927
T	Výnosy příštích období	0	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	30 917	29 697	32 654
V	Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>141 819</b>	<b>88 451</b>	<b>104 881</b>
X	Úvěry a půjčky	28 050	34 338	52 737
Y	Emitované dluhopisy	10 500	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	1 022	2 264	6 210
AA	Jiné krátkodobé závazky	95 456	35 394	31 079
AB	Výnosy příštích období	6 791	5 955	4 355
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>2 194 714</b>	<b>2 022 066</b>	<b>2 039 805</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>3 125 457</b>	<b>2 953 455</b>	<b>2 802 373</b>

### Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. červnem 2022

Ref.	Pozn.	01.01.2021- 30.6.2022	01.01.2021- 30.6.2021	01.01.2021- 31.12.2021
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1 91 178	83 793	169 650
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2 (1 303)	(1 985)	(4 177)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3 (7 742)	(6 186)	(13 627)
D	Ostatní provozní výnosy	(322)	(772)	(934)
<b>E</b>	<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>81 811</b>	<b>74 850</b>	<b>150 912</b>
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4 (15 153)	(7 117)	(22 648)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(12 673)	(54 481)	114 441
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	Bod 3.1 0	0	0
<b>I</b>	<b>Provozní zisk</b>	<b>53 985</b>	<b>13 252</b>	<b>242 705</b>
J	Finanční výnosy	Bod 4.5 3 615	18 590	30 232
K	Podíl na zisku ze společného podniku	Bod 2.2 0	(1 665)	(903)
L	Finanční náklady	Bod 4.6 (43 721)	(40 266)	(66 480)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	99	99
<b>N</b>	<b>Zisk za období před zdaněním</b>	<b>13 879</b>	<b>(9 990)</b>	<b>205 653</b>
O	Daňový náklad	Bod 3.13 (10 004)	(1 587)	(47 211)
<b>P</b>	<b>Čistý zisk za období</b>	<b>3 875</b>	<b>(11 577)</b>	<b>158 442</b>
<b>Q</b>	<b>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku</b>			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	12 192	6 581	11 883
S	Související daň	(2 317)	(1 250)	(2 258)
T	Kurzové rozdíly z přecenění	(4 771)		0
<b>U</b>	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>	<b>5 104</b>	<b>5 331</b>	<b>9 625</b>
<b>V</b>	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>	8 979	(6 246)	168 067
<b>W</b>	<b>Zisk za období připadající na:</b>			
<b>X</b>	<b>Zisk za období</b>			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	3 875	(11 577)	158 442
<b>Z</b>	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	5 104	5 331	9 625

### 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
<b>Zůstatek 1.1.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>311 349</b>	<b>449 838</b>	<b>6 044</b>	<b>6 101</b>	<b>775 372</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>158 442</b>		<b>9 625</b>	<b>(12 050)</b>	<b>156 017</b>
Čistý zisk za období		158 442				158 442
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				9 625	(12 050)	(2 425)
<b>Kapitálové operace</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů						0
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>469 791</b>	<b>449 838</b>	<b>15 669</b>	<b>(5 949)</b>	<b>931 389</b>
<b>Zůstatek 1.1.2022</b>	<b>2 040</b>	<b>469 791</b>	<b>449 838</b>	<b>15 669</b>	<b>(5 949)</b>	<b>931 389</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>3 874</b>		<b>251</b>	<b>(4 771)</b>	<b>(646)</b>
Čistý zisk za období		3 874				3 874
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				251	(4 771)	(4 520)
<b>Kapitálové operace</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů						0
<b>Zůstatek k 30.6.2022</b>	<b>2 040</b>	<b>473 665</b>	<b>449 838</b>	<b>15 920</b>	<b>(10 720)</b>	<b>930 743</b>

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 2022

	<b>1.1.2022 - 30.6.2022</b>	<b>1.1.2021 - 31.12.2021</b>	<b>1.1.2021 - 30.06.2021</b>
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>3 874</b>	<b>158 442</b>	<b>(11 577)</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	62 783	(23 947)	106 405
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	12 673	(114 441)	54 481
Daňový náklad	10 004	47 211	1 587
Podíl na zisku ze společného podniku	0	903	1 665
Finanční náklady, čisté	40 106	42 281	48 573
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	99	99
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	16 643	(44 319)	85 590
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	(592)	(32 956)	(8 526)
Zvýšení ostatních aktiv	(17 028)	(3 998)	(9 586)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	960	8 834	15 819
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	34 964	(16 879)	88 808
Snížení výnosů příštích období	839	2 701	1 102
Zaplacená daň	(2 500)	(2 021)	(2 027)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>83 300</b>	<b>90 176</b>	<b>180 418</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	(250)	(10 414)	(198 510)
Investice do společného podniku	0	0	
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(38 447)	(33 212)	(9 074)
Pořízení investičního majetku	0	0	0
Příjmy z prodeje investičního majetku	0	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0	58 456
Přijaté úroky	0	0	0
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(38 697)</b>	<b>(43 626)</b>	<b>(149 128)</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Příjmy z kapitálových kontribucí	0	0	0
Výnosy z emise dluhopisů	0	0	0
Příjmy z půjček	173 913	98 028	60 278
Splátky půjček	(155 392)	(133 681)	(74 962)
Zaplacený úrok	(23 812)	(48 435)	(23 993)
Ostatní placené finanční náklady	0	0	0
<b>Čistý peněžní tok z financování</b>	<b>(5 291)</b>	<b>(84 088)</b>	<b>(38 677)</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>39 312</b>	<b>(37 538)</b>	<b>(7 387)</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	37 354	78 209	78 209
Vliv změn měnových kurzů	(5 161)	(3 317)	428
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>71 504</b>	<b>37 354</b>	<b>71 250</b>

## 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 2022

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

#### 1.5. Vedení Společnosti ke dni 30.června 2022

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 2022 do 30. června 2022.

## 1.9. Předpoklad neomezeného trvání podniku

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodloužení s platbami nájemného od svých nájemců. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a válečného konfliktu na Ukrajině. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenantů pro rok 2022. Vedení společnosti nemá k dispozici informace, z kterých by vyplývaly významné nejistoty v použitých odhadech a projekcích.

Vedení společnosti tedy neočekává významné nejistoty v nadcházejících letech. Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání – going concern Společnosti.

## 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 současně i budoucí období. V období od 1.1.2022 do data sestavení této přílohy nedošlo v návaznosti s pandemií COVID-19 a ruskou invazí na Ukrajinu ke změnám v účetních odhadech a předpokladech.

Informace o úsudcích použitých při aplikaci účetních zásad a postupů, které mají nejnvýznamnější účinek na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

#### **Předpoklady a odhady nejistoty**

### **(i) Stanovení reálných hodnot**

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

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

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

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze 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 a
- Poznámka 5 – Měření reálné hodnoty, finanční nástroje,

### **(ii) Odhad nejistoty**

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

### **(iii) Deriváty**

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

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

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 12 Daně ze zisku Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.)

- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Datum účinnosti odloženo na neurčito)

- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2: Posuzování významnosti (materiality) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)

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.

## 2.2. Základ pro konsolidaci

### (i) Podniková kombinace

Skupina získává dceřiné společnosti, které vlastní nemovitosti. V okamžiku akvizice Skupina zvažuje, zda každá taková akvizice tvoří podnikovou kombinaci nebo akvizici aktiva. Skupina účtuje o akvizici jako o podnikové kombinaci tehdy, když je vedle nemovitosti získán i ucelený soubor aktiv. Konkrétněji řečeno Skupina přihlíží k rozsahu, v němž jsou získány významné procesy a zejména k rozsahu služeb, které poskytuje daná dceřiná společnost (např. údržba, úklid, ostraha, vedení účetnictví apod.).

Pokud akvizice dceřiných společností netvoří podnik, je o ní účtováno jako o akvizici skupiny aktiv a závazků. Pořizovací náklady jsou rozúčtovány na aktiva a závazky na základě jejich relativních reálných hodnot a nezaúčtovává se ani goodwill, ani odložená daň.

### (ii) Dceřiné společnosti

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

### (iii) Společné podniky

Investice do společných podniků (joint venture) představuje formu společného ujednání, které je charakterizováno tím, že smluvní strany jsou vázány smluvním ujednáním, které je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení 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
RP Milevsko	Přímé	100 %	Kč	Česká republika
Retail Park Levice s.r.o.	Přímé	100 %	EUR	Slovenská republika

V prvním pololetí roku 2022 Skupina uskutečnila akvizici 50% podílu ve společnosti RP Milevsko s.r.o. (EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.) a získala tak 100% podíl. Zbývající 50% podíl byl pořízen za 3,638 tis. Kč. Kalkulovaný konsolidační rozdíl byl v období jeho vzniku odepsán do výkazu zisku a ztráty, je součástí položky „Finanční náklady“. Společnost tedy již nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou. Žádné další nové akvizice Společnost neuskutečnila, ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

V Prvním pololetí 2022 a za rok 2021 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 2022 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.

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 31. prosince 2021 a 31. prosince

2020 vychází z ocenění stanoveného valuátorem.

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 2021**

Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně použití v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o úlevách na nájemném v přímém důsledku pandemie COVID-19. Původní praktické zjednodušení bylo vydáno v květnu 2020 a Skupina jej nepoužila v konsolidované účetní závěrce za rok 2021 ani 2020.

### **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.

## 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 drženy 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 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 převádným 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 12měsíčních 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 12měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykázaní.

### **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 vykázaní: 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 vykázaní: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky splatnými bance, pokud je příslib čerpán a peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává;

### **Definice selhání**

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

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

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

### **c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou**

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

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

### **d) Započtení**

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

Příjmy a výdaje jsou prezentovány na netto bázi, pokud to povolují účetní standardy nebo pokud se jedná o zisky a

ztráty vzniklé ze skupiny podobných transakcí.

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

## 2.7. Znehodnocení finančních aktiv

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

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

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

## 2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

## 2.9. Vlastní kapitál

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

## 2.10. Daň z příjmu

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**

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

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

## 2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

## 3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

### 3.1. Investiční nemovitý majetek

	30.06.2022				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
<b>Reálná hodnota investičního majetku na začátku období</b>	<b>1 588 803</b>	<b>0</b>	<b>1 065 500</b>	<b>171 792</b>	<b>2 826 095</b>
Pořízený investiční majetek	98 924	0	0	0	98 924
Kapitálové výdaje	18 718	-	280	19 449	38 447
Zařazení do užívání	0	0	0	0	0
Převod	0	0	0	0	0
Kurzový rozdíl	0	0	(3 771)	(695)	(4 466)
Přecenění na reálnou hodnotu	(10 651)	0	(1 652)	(370)	(12 673)

<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>1 695 794</b>	<b>0</b>	<b>1 060 357</b>	<b>190 176</b>	<b>2 946 327</b>
------------------------------------------------------------	------------------	----------	------------------	----------------	------------------

	31.12.2021				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
<b>Reálná hodnota investičního majetku na začátku období</b>	<b>1 336 370</b>	<b>10 523</b>	<b>1 068 172</b>	<b>118 102</b>	<b>2 533 167</b>
Pořízený investiční majetek	195 357	0	0	0	195 357
Kapitálové výdaje	7 030	-	(229)	26 410	33 212
Zařazení do užívání	0	0	0	0	0
Převod	10 523	(10 523)			0
Kurzový rozdíl	0	0	(43 534)	(6 549)	(50 083)
<b>Přecenění na reálnou hodnotu</b>	<b>39 523</b>	<b>0</b>	<b>41 091</b>	<b>33 828</b>	<b>114 442</b>
<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>1 588 803</b>	<b>0</b>	<b>1 065 500</b>	<b>171 792</b>	<b>2 826 095</b>

V roce 2021 ani v prvním pololetí 2022 nedošlo k vyřazení investičního majetku.

Investiční nemovitý majetek je tvořen těmito nemovitostmi:

- Retail Park Tábor – maloobchodní nákupní centrum v Táboře, Soběslavská 3046.
- Retail Park Severka Liberec – maloobchodní nákupní centrum v Liberci, Sousedská 607, Liberec XI - Růžodol,
- Saratov Shopping Centre – maloobchodní nákupní centrum v Bratislavě, Saratovská 13, Bratislava, Slovensko
- Senica Retail park – maloobchodní nákupní centrum v Senice, Obchodná ulica 3, Senica, Slovensko
- Retail Park Piestany – investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město – maloobchodní nákupní centrum, Východní, Staré město
- Retail Park Mladá Boleslav – maloobchodní nákupní centrum v Boleslavi, na adrese Jičínská 1418
- 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
- Retail Park Milevsko – maloobchodní nákupní centrum v Milevsku, na adrese Blanická, Milevsko
- Pozemky společnosti Retail Park Levice – budoucí development retail parku.

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

#### **Zástavy**

Všechny bankovní úvěry Skupiny byly v roce 2022, stejně jako 2021, 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

### **Oceňovací proces**

Oceňování se provádí jednou ročně na konci roku. Vedení skupiny tím pověřilo společnost Colliers jako externí nezávislé odhadce, kteří jsou příslušně kvalifikováni a mají zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek. V roce 2019 a 2020 prováděla ocenění společnost JLL. Na základě interních pravidel financující banky Unicredit Bank, se každé dva roky poskytovatel služeb oceňování mění. Na podzim 2021 bylo vypsáno výběrové řízení na nového poskytovatele služeb právě z tohoto důvodu a na základě vybraných parametrů byla vybrána společnost Colliers.

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 2022 a 31. prosince 2021 použila Skupina tyto oceňovací techniky: prognózy diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků, odvozených z ustanovení stávajících nájemních a jiných smluv a v příslušných případech z vnějších důkazů, například z běžného tržního nájemného podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a ve stejném stavu, a s použitím diskontních sazeb, které zachycují běžné tržní posouzení nejistoty ohledně výše a načasování peněžních toků. Dále Skupina použila metodu tržního porovnání. Při použití metody tržního porovnání reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

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

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

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

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

### Shrnutí portfolia – tržní hodnota

Česká republika	30.06.2022			31.12.2021		
	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Tábor	317 167	0	317 167	318 705	0	318 705
Liberec	511 376		511 376	513 856	0	513 856
Staré město	190 612		190 612	173 274	0	173 274
Mladá Boleslav	367 636	0	367 636	369 420	0	369 420
Milevsko	96 486		96 486			
Choceň	212 517		212 517	213 547		213 547
<b>Celkem Česká rep.</b>	<b>1 695 793</b>	<b>0</b>	<b>1 695 793</b>	<b>1 588 803</b>	<b>0</b>	<b>1 588 803</b>
Slovensko	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Senica	84 586	0	84 586	84 996	0	84 996
Saratov	330 526	0	330 526	332 130	0	332 130
Piešťany	0	73 253	73 253	0	72 094	72 094
Trnava	241 735	99 607	341 341	242 907	82 297	325 204
Prešov	403 509	0	403 509	405 467	0	405 467
Levice		17 318	17 318		17 402	17 402
<b>Celkem Slovensko</b>	<b>1 060 356</b>	<b>190 177</b>	<b>1 250 534</b>	<b>1 065 500</b>	<b>171 793</b>	<b>1 237 292</b>
			0			0
<b>Celkem</b>	<b>2 756 150</b>	<b>190 177</b>	<b>2 946 327</b>	<b>2 654 302</b>	<b>171 793</b>	<b>2 826 095</b>

### 3.2. Podíly ve společných podnicích

Skupina do 27.května 2022 vlastnila 50% podíl v RP Milevsko s.r.o., společném podniku, kde proběhla výstavba maloobchodního parku v Milevsku v České republice. Výstavba byla koncem roku 2021 dokončena a nákupní centrum otevřeno. Skupina 27.května 2021 odkoupila od JV partnera 50% podíl a získala tím podíl 100 % a tím pádem společnost RP Milevsko s.r.o. přestala být klasifikována jako podíl ve společných podnicích.

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 k 31.12.2021 jsou uvedeny níže:



<b>31.12.2021</b>	<b>Milevsko</b>	<b>Celkem</b>
Investiční majetek	96 954	96 954
Oběžná aktiva	2 276	2 276
Odložená daňová pohledávka	2 085	2 085
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>101 315</b>	<b>101 314</b>
Úvěry a půjčky	66 640	66 640
Odložený daňový závazek	0	0
Ostatní závazky	41 681	41 681
<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>108 321</b>	<b>108 321</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>(7 006)</b>	<b>(7 006)</b>
Podíl Skupiny	50 %	50 %
<b>Účetní hodnota investice Skupiny k 31. prosinci 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

období:

<b>1.1.2021 - 31.12.2021</b>	<b>Choceň</b>	<b>Milevsko</b>	<b>celkem</b>
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	<b>(9 373)</b>	(7 782)	<b>(17 156)</b>
Výnosy z nájemného	5 551	0	5 551
Výnosy z přefakturace služeb	1 845	0	1 845
Náklady spojené s pronájmem	<b>(1 130)</b>	0	<b>(1 130)</b>
Provozní náklady/výnosy	1 922	2 252	4 174
Úrokové náklady	<b>(2 402)</b>	21	<b>(2 381)</b>
Zisk za období před zdaněním	<b>(3 587)</b>	(5 509)	<b>(9 096)</b>
Daňový náklad	1 781	708	2 489
Ztráta za období	<b>(1 806)</b>	(4 801)	<b>(6 608)</b>
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	<b>(903)</b>	0	<b>(903)</b>

### 3.3. Poskytnuté půjčky

Společnost k 30.6.2022 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

### 3.4. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	15 288	11 591
Zálohy na daň z příjmu	1 444	0
Daň z přidané hodnoty	160	125
Dohadné položky aktivní	3 901	10 110
Ostatní pohledávky	21 249	44 192
Ocenění derivátů	23 496	
Pohledávka FPEP	1 371	
Opravné položky	(3 197)	(2 898)
<b>CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)</b>	<b>63 712</b>	<b>63 120</b>

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

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Náklady příštích období	20 667	17 128
Ostatní	1 303	559
<b>Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM</b>	<b>21 970</b>	<b>17 687</b>

### 3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Pokladní hotovost	124	124
Peníze na bankovních účtech – volné	71 380	37 230
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM</b>	<b>71 504</b>	<b>37 354</b>

### 3.7. Vlastní kapitál

#### a) Základní kapitál

		<b>31.12.2022</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

		<b>31.12.2020</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Základní kapitál je zapsán a vydán v korunách českých a je tvořen 300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800 Kč. Majitel kmenových akcií má nárok na vyhlášený podíl na zisku a na jeden hlas na jednu akcii při hlasování na valných hromadách Společnosti. Základní kapitál byl plně splacen v průběhu roku 2018. S akciemi nejsou spojena žádná specifická práva, preference a omezení.

#### **Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Mateřské Společnosti**

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení společnosti s likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinámryhy 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

## 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 2022 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 2022 ani v roce 2021 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

### 3.8. Úvěry a půjčky

	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	30.06.2022	31.12.2021
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Bankovní úvěry	25 185	1 438 926	1 464 111	1 354 480
Ostatní úvěry				
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM</b>	<b>25 185</b>	<b>1 438 926</b>	<b>1 464 111</b>	<b>1 354 480</b>
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran</b>				
Fidurock Private Equity Participations	0	0	0	6 248
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 865	0	2 865	2 783
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM</b>	<b>2 865</b>	<b>0</b>	<b>2 865</b>	<b>9 031</b>
<b>Úvěry a půjčky CELKEM</b>	<b>28 050</b>	<b>1 438 926</b>	<b>1 466 976</b>	<b>1 363 511</b>

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 2022 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 202 135 tis. Kč (30.6.2021: 265 663 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 2022.

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>1 354 480</b>	<b>9 031</b>	<b>456 283</b>	<b>1 819 795</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0		0
Příjmy z úvěru a půjček	130 556	43 357	0	173 913
Pořízený úvěr akvizicí	89 301			89 301
Splátky z úvěru a půjček	(105 787)	(49 605)	0	(155 392)
Zaplacený úrok	(11 212)		(12 600)	(23 812)
	102 857	(6 248)	(12 600)	84 009
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(1 614)	(13)	1 062	(565)
Kapitalizace půjček	0		0	0
Nákladový úrok	11 212	94	12 600	23 906
Ostatní	(2 824)			(2 824)
<b>30.06.2022</b>	<b>1 464 111</b>	<b>2 864</b>	<b>453 345</b>	<b>1 924 321</b>
				0
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>1 339 827</b>	<b>27 047</b>	<b>453 308</b>	<b>1 820 183</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0		0
Příjmy z úvěru a půjček	16 865	88 621	0	105 486
Pořízený úvěr akvizicí	96 239			96 239
Splátky z úvěru a půjček	(26 805)	(106 877)	0	(133 681)
Zaplacený úrok	(23 235)		(25 200)	(48 435)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(76 698)	49	2 975	(73 674)
Kapitalizace půjček	0		0	0
Nákladový úrok	23 235	190	25 200	48 625
Ostatní	5 052			5 052
<b>31.12.2021</b>	<b>1 354 480</b>	<b>9 031</b>	<b>456 283</b>	<b>1 819 795</b>

### 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 ztraktivnění 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 2022 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>
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Bonds issued (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	<b>457 345</b>

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

### 3.10. Výnosy příštích období

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Předplacené nájemné, z toho: krátkodobá část	<u>6 791</u>	<u>5 954</u>
<b>Výnosy příštích období CELKEM</b>	<b>6 791</b>	<b>5 954</b>

### 3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Zádržné	6 828	7 283
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	<u>24 089</u>	<u>22 414</u>
<b>Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM</b>	<b>30 917</b>	<b>29 697</b>

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Závazky z obchodních vztahů	32 989	20 066
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	0
Daň z přidané hodnoty	2 986	2 427
Daň z příjmů	11 724	6 206
Přijaté zálohy	<u>47 757</u>	<u>6 694</u>
<b>Ostatní krátkodobé závazky CELKEM</b>	<b>95 456</b>	<b>35 393</b>



### 3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	31.12.2021	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	30.06.2022
<b>Odložená daňová pohledávka</b>					
Investiční majetek	6 690	8 943	3 173	0	18 806
Daňové ztráty minulých let	2 508		630	0	3 138
<b>Odložená daňová pohledávka CELKEM</b>	<b>9 199</b>	<b>8 943</b>	<b>3 802</b>	<b>0</b>	<b>21 944</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>					
Investiční majetek	(125 286)	0	(7 187)	0	(132 472)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 676)			(58)	(3 734)
<b>Odložený daňový závazek CELKEM</b>	<b>(128 961)</b>	<b>0</b>	<b>(7 187)</b>	<b>(58)</b>	<b>(136 206)</b>

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

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

### 4.1. Výnosy z nájmu

	30.06.2022	30.6.2021
Výnosy z pronájmů	91 178	83 793
<b>Tržby z nájmného CELKEM</b>	<b>91 178</b>	<b>83 793</b>

Zvýšení výnosů oproti minulému pololetí vychází především z indexace nájmného a zahrnutí RP Milevsko do konsolidačního celku.

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(38 080)	(29 983)
Výnosy z přefakturace služeb	<u>36 777</u>	<u>27 998</u>
<b>Tržby spojené s budovou CELKEM</b>	<b>(1 303)</b>	<b>(1 985)</b>

#### 4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Asset management	(7 376)	(5 959)
Provize za zprostředkování	<u>(366)</u>	<u>(227)</u>
<b>Poplatky za správu majetku CELKEM</b>	<b>(7 742)</b>	<b>(6 186)</b>

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>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 115)	(1 075)
Právní a jiné profesní poplatky	(2 058)	(11)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(2 607)	(2 086)
Poplatky za poradenství	(9 338)	(4 055)
Ostatní	<u>(35)</u>	<u>110</u>
<b>Ostatní provozní náklady CELKEM</b>	<b>(15 153)</b>	<b>(7 117)</b>

#### 4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	0	985
Kurzové zisky	3 245	16 765
Ostatní finanční výnosy	<u>370</u>	<u>840</u>
<b>Finanční výnosy CELKEM</b>	<b>3 615</b>	<b>18 590</b>

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

#### 4.6. Finanční náklady

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(93)	(9)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(12 673)	(12 008)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(13 662)	(13 604)
Kurzové rozdíly	(1 038)	(4 047)
Finanční náklady z derivátů	24 738	1 035
Ostatní finanční náklady/výnosy	<u>(40 993)</u>	<u>(11 633)</u>
<b>Finanční náklady CELKEM</b>	<b>(43 721)</b>	<b>(40 266)</b>

#### 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.

	<b>30.06.2022</b>		<b>Pozemek</b>		<b>Celkem</b>
	<b>Retail Park</b>		<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	
	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Celkem</b>
Příjmy z nájemného	52 854	38 324			91 178
Poplatky za správu majetku	(3 213)	(4 162)			(7 376)
Ostatní náklady spojené s budovou	(2 444)	819			(1 625)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(10 651)	(1 652)		-370	(12 674)
Ztráty z derivátů	16 852	7 886			24 738
Výnosový úrok					0
Nákladový úrok	(7 442)	(5 231)			(12 673)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>45 956</b>	<b>35 983</b>	<b>0</b>	<b>-370</b>	<b>81 569</b>
Ostatní nealokované položky					(67 690)
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>					<b>13 879</b>

	<b>30.06.2021</b>		<b>Pozemek</b>		<b>Celkem</b>
	<b>Retail Park</b>		<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	
	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Česko</b>	<b>Slovensko</b>	<b>Celkem</b>
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
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>-8 414</b>	<b>20 858</b>	<b>-91</b>	<b>-2 741</b>	<b>9 612</b>
Ostatní nealokované položky					-19 602
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>					<b>-9 990</b>

## 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:

	30.06.2022	31.12.2021
Během 1. roku	179 790	172 982
Během 1-2 let	161 892	153 464
Během 2-3 let	131 724	128 716
Během 3-4 let	107 745	108 122
Během 4-5 let	85 584	85 946
Více než 5 let	263 918	204696
<b>CELKEM</b>	<b>930 653</b>	<b>853 926</b>

### 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 2022.

#### a) Transakce s mateřskou společností

K 30.6.2022 byl stav půjčky od mateřské společnosti 0 tis Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. V průběhu prvního pololetí 2022 nedošlo k příspěvku mateřské společnosti mimo základní kapitál Společnosti.

K 30.6.2022 byl stav půjčky do mateřské společnosti 1 371 tis Kč. Tato půjčka je úročená 10 % p.a., a je splatná na vyžádání.

#### b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Rozvahové položky</b>		
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	(2 865)	(2 783)
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	0	(6 248)
<b>Výsledkové položky</b>		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(2 605)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(9 338)	(12 640)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(94)	(190)

### 5.3. Podmíněné závazky

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

#### 5.4. COVID-19 a vliv ruské invaze na Ukrajinu

Pandemická situace COVID-19 ve světě nadále trvá, nicméně její intenzita významně klesla. To se pozitivně promítlo také v provozu portfolia společnosti, kdy v prvním pololetí roku 2022 nedošlo k žádnému omezení ani v ČR, ani v SR. Rizika pro portfolio tedy významně klesla a lze předpokládat, že s ohledem na dosavadní vývoj, nebudou ani v druhém pololetí roku 2022 představena žádná významnější omezující opatření.

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců i v druhém pololetí roku 2022. 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 ruské invaze na Ukrajinu. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenant pro rok 2022.

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 COVID-19 a ruská invaze na Ukrajinu vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě, kterého je tato účetní závěrka sestavena.

Vedení Skupiny nemůže vyloučit možnost, dalších restriktivních opatření souvisejícími s COVID-19, ani následný negativní vliv ruské invaze na Ukrajinu 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 oblasti, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 30.6. k významným následným událostem.

V Praze, dne 30. září 2022

.....  
David Hauerland, MBA

(člen představenstva)

## Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
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 <sup>2</sup>	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
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	Čistý provozní zisk / 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 2022

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2022>

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Hlavní makroekonomické ukazatele

Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/hmu\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr)

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice — léto 2022

Zdroj: - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-let-2022/f>

Instituce: Ministerstvo Financí České republiky

Publikace: Makroekonomická-predikce-srpen-2022

Zdroj: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-08-01\\_Makro-ekonomicka-predikce2022-Q3Makroekonomicka-predikce-srpen-2022.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2022-08-01_Makro-ekonomicka-predikce2022-Q3Makroekonomicka-predikce-srpen-2022.pdf)

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2022

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

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. štvrtroku 2022

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

Instituce: Ministerstvo Financí Slovenské republiky

Publikace: MFSR- 60. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2022)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/60-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2022.html>

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

Instituce: JLL (Jones Lang LaSalle)

Publikace: CEE Investment Market, H1 2022

Zdroj: <https://www.jll.pl/en/trends-and-insights/research/cee-investment-market-h1-2022-summary>