

FIDUROCK NEMOVITOSTI A.S.

Pololetní finanční zpráva

1.1.2023 - 30.6.2023

Obsah

Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě	5
Zpráva představenstva	6
Základní informace o společnosti.....	9
Obecné údaje o společnosti.....	9
Vlastnická struktura.....	10
Výkaz o řízení a správě společnosti,.....	12
Orgány společnosti.....	12
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje	19
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích	20
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	20
Významná soudní řízení.....	20
Významné smlouvy	20
Portfolio společnosti.....	21
Geografická působnost společnosti.....	21
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	35
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti.....	37
Střednědobý výhled aktivit skupiny	42
Vliv Ruské invaze na Ukrajinu	43
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2023	43
Základní finanční informace	44
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky.....	44
Ocenění hodnoty nemovitostí.....	45
Finanční část – konsolidované výkazy.....	47
Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce.....	51
Použité definice a zkratky.....	77
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	78
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku.....	80

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022	1-12/2021
Počet retail parků v provozu	10	10	10	9
Počet retail parků v přípravě	2	2	2	3
Pronajímatelná plocha (tis. m ²)	84,6	78,4	80,7	74,5
Pronajatá plocha (tis. m ²)	84,2	77,6	80,0	73,4
Průměrná obsazenost (%)	99,5%	98,9%	99,1%	98,6%

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022	1-12/2022
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	102,3	91,2	188	170
Čistý zisk (mil. Kč)	3,9	3,9	51	158
Celková aktiva (mil. Kč)	3 169,0	3 125,5	3 187	2 953
Vlastní kapitál (mil. Kč)	1 017,3	930,7	1 008	931

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 2023 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 29. září 2023



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

Zpráva představenstva

Popis důležitých událostí prvního pololetí roku 2023 a výhled na druhé pololetí



Vážení přátelé,

minulý rok přinesl mnohé ekonomické, energetické a politické výzvy, které do jisté míry rezonovaly i během první půle tohoto roku. S tímto vědomím jsme aktivně pracovali na stabilizaci, rozvoji a dalším zkvalitnění našeho investičního portfolia. I přes nejistotu v globálním ekonomickém prostředí, jsme hrdi na to, že naše retailové parky si udržely vysokou míru obsazenosti a provozní efektivity, což z nich činí stabilní a cenou součást našeho portfolia.

Klíčovou výhodou našich retailových parků zůstává dostupný mix obchodů a služeb, který reaguje na rostoucí poptávku spotřebitelů po dostupných nákupních možnostech. Venkovní uspořádání našich parků přináší další výhody, což nám pomáhá dosahovat provozní efektivity. V současné době také

klademe zvýšený důraz v rámci ESG problematiky (environmentální, sociální a správní hlediska), kde FIDUROCK nyní pracuje na tvorbě komplexní strategie pro nadcházející léta. V souvislosti s touto tematikou jsme se mimo jiné rozhodli investovat do fotovoltaických elektráren, které budou postaveny na střechách našich retail parků. Tato iniciativa nám nejen umožní snížit naši ekologickou stopu, ale také vytvořit udržitelnější a energeticky efektivnější provoz našich retailových parků. Nyní spouštíme první fázi na části retail parků v české republice, cílem je osadit celé portfolio.

S vědomím případného dalšího pokračování nepříznivých podmínek v ekonomickém prostředí se soustředíme na optimalizaci provozu a udržení vysoké obsazenosti našich parků. Naše strategie stále zahrnuje dlouhodobé držení aktiv a maximalizaci hodnoty našeho portfolia.

V roce 2023 se především zaměřujeme na dvě klíčové oblasti: stabilizaci čistého provozního zisku (NOI) našeho portfolia a zvyšování vážené průměrné doby trvání nájemních smluv – průměrný čas, po který jsou naše nájemní smlouvy uzavřeny s našimi nájemníky. Tento ukazatel je důležitý, protože delší doba trvání smluv poskytuje větší stabilitu a předvídatelnost našich příjmů.

Inflace v roce 2023

Na celém světě, České republiky a Slovenska nevyjimaje procházíme inflační periodou 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, většinou včetně indexace, která zpravidla roste společně s nájmem. Dopad zdražení by neměl být pro portfolio významný. I přes vysokou míru inflace, která vedla k enormnímu navyšování nájmu, nezaznamenává FIDUROCK významný tlak ze strany nájemců na jednorázovou redukci indexačního zatížení.

Vývoj hlavních ukazatelů během roku 2023

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 10 retail parků na 84 tis m2 pronajímatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 12 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 3 miliardy Kč), které v prvním pololetí roku 2023 generovaly čistý konsolidovaný provozní zisk ve výši 47 mil. Kč.

Vývoj portfolia retail parků za první pololetí roku 2023

V prvním pololetí roku 2023 jsme se soustředili na rozvoj portfolia a přípravu dalších projektů, které by měly zvyšovat jeho celkovou hodnotu. Mezi klíčové události tohoto období patří například:

- RP Piešťany dále probíhá stavební řízení
- RP Levice probíhala příprava výstavby projektu
- RP Trnava II – dokončení projektu a otevření ostatních obchodních jednotek

Cíle na druhé pololetí 2023 a rok 2024

Budeme se primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků. Zároveň budeme pracovat na dokončení povolovacího procesu projektu RP

Piešťany, přípravu a realizaci projektu RP Trnava fáze IIB a zahájení výstavby projektu RP Levice.

Mimo tyto projekty i nadále připravujeme také projekt solárních elektráren na české části portfolia První vlna realizací, do níž spadá RP Staré Město a RP Tábor, bude dokončena v Q4 2023. Realizace na ostatních objektech je plánována na rok 2024.

Mimo výše uvedené pracujeme na aktivním provozním managementu našich nemovitostí, jehož cílem je dosažení lepších výsledků a zefektivnění celého fungování. Jedná se například o aktivní práci s energetikou, s níž konzultujeme nákup jednotlivých médií. Dále průběžně pracujeme v obměně zastaralých a neefektivních technologií za nové, šetrnější. Například v RP Liberec proběhne v Q4 další výměna HVAC jednotky, která bude následně probíhat také v Q1 2024.

Nová akvizice - Retail Park Trutnov



Zároveň, i přes náročné ekonomické období průběžně vyhodnocujeme možnosti dalších akvizic. V červenci 2023 jsme dokončili doposud největší akvizici v historii FIDUROCKu, a to akvizici projektu RP Trutnov. Projekt má hrubou pronajímatelnou plochu 23 tisíc m2, je jedním z největších retail parků v ČR a současně největším v regionu.

Na závěr mi opět dovolte poděkovat všem našim partnerům za vynikající spolupráci a důvěru. Nadále jsme odhodláni poskytovat našim zákazníkům vysoce

kvalitní maloobchodní služby a věříme, že se nám bude nadále dařit rozšiřovat naše portfolio o další projekty.

V Praze dne 29. září 2023



David Hauerland, MBA

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Základní informace o společnosti

Obecné údaje o společnosti

Obchodní firma: FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také jen „Společnost“) byla založena 14. 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:

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Právní forma společnosti:

Akciová společnost

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

Kontakt:

Internet: www.fidurock.com

E-mail: 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.

Poletní finanční zpráva sestavena za období:

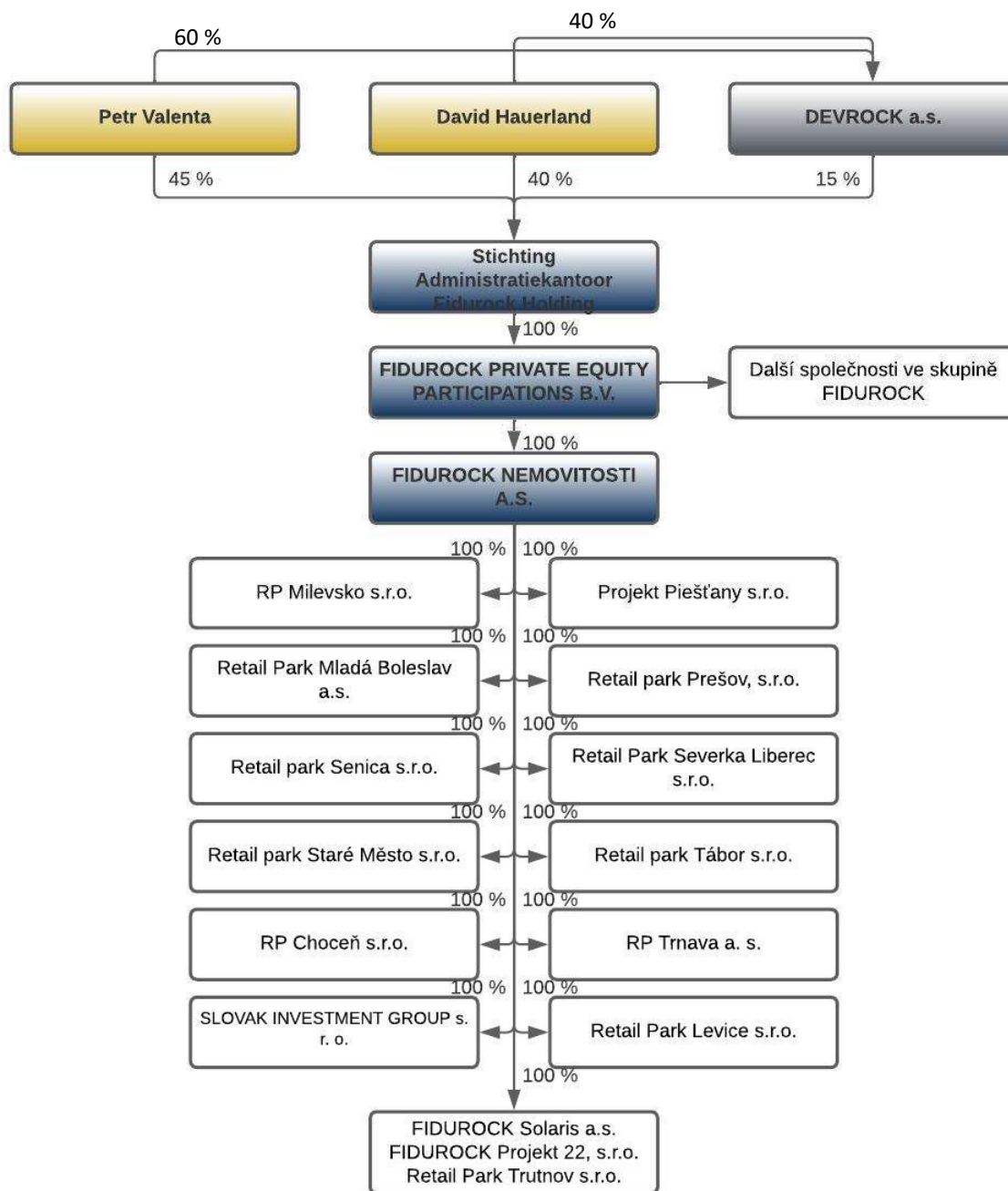
1. ledna 2023–30. června 2023

Měna vykazování:

CZK

Vlastnická struktura

K 30.6.2023 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 30.6.2023 dceřnými 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:

- COOL Living s.r.o. společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 422 7
- FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 044 88 041;
- Fidurock Construction Brno s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 085 81 215;
- Fidurock Construction Praha s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 081 08 129;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 074 36 530;
- FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 053 51 561;
- FIDUROCK Investments a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 107 98 749;
- FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 080 90 521;
- FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 085 80 979
- 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 Private Equity CZ s.r.o. (dříve FIDUROCK Hypermarket s.r.o.), společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 057 13 757;
- Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 422 78;

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 30.6.2023 činila 484,7 mil. Kč) a vydanými dluhopisy v nominální výši 450 mil. Kč. Společnost dále tyto prostředky poskytuje jednotlivým dceřným 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.

Výkaz o řízení a správě společnosti,

Orgány společnosti¹

Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

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

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

Členové představenstva k 30.6.2023

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 2023, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	Jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	Jednatel
RP Milevsko s.r.o.	jednatel
FDR Holding service s.r.o.	Jednatel
FDR Financials s.r.o.	Jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	Jednatel
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 Construction s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Services s.r.o.	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.	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
RP Trnava a. s.	člen představenstva
Retail park Trutnov s.r.o.	jednatel
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 Astra s.r.o.	Jednatel
COOL Living s.r.o.	Jednatel
FIDUROCK Solaris a.s.	člen představenstva
Fidurock Residential a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Chrpa 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: 17.4.2023 – 16.4.2028

Název společností, kde má pan Valenta majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2023, 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
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 Fund Administration s.r.o.	
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 Construction Praha s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Construction Brno s.r.o.	
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	
Fidurock Construction s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
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 Tmava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	
FIDUROCK Astra s.r.o.	Jednatel
COOL Living s.r.o.	Jednatel
FIDUROCK Solaris a.s	člen představenstva
Fidurock Residential a.s	člen představenstva
FIDUROCK Chrupa a.s.	člen představenstva
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 výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec. Ondřej Křivanec má více než deset let zkušeností v oblasti nemovitostí. Zkušenosti získal v JLL v sektoru maloobchodních nemovitostí a CPI PG, kde se podílel na správě, developmentu a řízení desítek nemovitostí na území ČR a SR o pronajimatelné ploše přesahující 600.000 m².

David Hauerland, člen představenstva 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 se podílí na řízení provozu Společnosti, vytváření strategie a jejího dalšího rozvoje.

Pro správu nemovitostí v portfoliu využívá Společnost služeb významných nadnárodních realitních firem, jmenovitě například Cushman & Wakefield v České republice a Rofox na Slovensku.

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v roce 2023 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 30.6.2023

Jméno: Vladimír Loukota

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 15.6.2023

Datum narození: 27.5.1966

Funkční období: 15.6.2023 – 15.6.2028

Název společností, kde má pan Loukota majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2023, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Project Financing a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	jednatel
COOL Living s.r.o.	jednatel
Nemovitosti Zábřdovice 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, eventuelně schválení jiných neauditorských služeb
- Další skutečnosti, dle § 44a Zákona č. 93/2009 Sb. zákon o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech)

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

Složení výboru pro audit:

Vladimír Vomáčka – předseda
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 očekávání a minulému období. Součástí výstupů od ASB CR pro Skupinu jsou i různé podpůrné rekonsiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, sestavována 2x ročně, je pak předmětem auditu (v případě roční závěrky).

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

Kodex řízení a správy společnosti

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

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

Společnost zároveň nepoužívá postupy řízení a správy společnosti nad rámec Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

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, Strawinskyalaan 937, Nizozemské království.

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

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 30.6.2023 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 1 017 228 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2023	Výše k 30.6.2022	Výše k 31.12.2022	Výše k 31.12.2021
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	485 235	455 038	485 545	459 558
Nerozdělený zisk	529 953	473 665	520 734	469 791
Vlastní kapitál celkem	1 017 228	930 743	1 008 319	931 389

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.

Dividendová politika – společnost nemá definovanou dividendovou politiku, řídí se příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období 1-6 2023 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 atraktivnější 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 30.06.2023 činila 450 milionů Kč.

Základní charakteristika dluhopisů:

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	CZ0003520850
LEI	315700GZJC0X5GELP252
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10.000, - Kč
Počet	45.000 kusů
Celková hodnota emise	450.000.000 Kč,
Datum emise	30.1.2019 (vydáno 30 000 ks)
Rozšíření emise	1.7.2019 (vydáno 15 000 ks)
Splatnost emise	30.1.2024
Emisní kurz	100% nominální hodnoty všech dluhopisů
Výnos	Pevná úroková sazba ve výši 5,60 % p.a.
Výplata úroku	Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 30.7. a 30.1. příslušného roku
Zajištění	Zástavní právo první v pořadí k veškerým akciím Společnosti

Práva a povinnosti spojené s dluhopisy

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

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

Vlastníci Dluhopisů nemají, vyjma Podstatných případů porušení povinností a vyjma případu, kdy dojde ke změně v ovládání 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 2023 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jednotlivé dceřiné společnosti provozují a staví energeticky úsporné budovy, provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C. V případě developerských projektů budoucích retail parků Společnost cílí na získání energetických štítků 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. V České republice je klíčovým partnerem v oblasti elektromobility společnost Innogy, která od roku 2021 provozuje nabíjecí stanice v RP Tábor a během 2023 pokryla zbytek CZ části portfolia. V neposlední řadě společnost nyní také aktivně pracuje na využití střech svých objektů k umístění fotovoltaických elektráren. V první vlně by mělo dojít k jejich realizaci přes společnost Fidurock Solaris v RP Tábor a RP Staré Město.

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.

Společnost nemá stanoveny žádné environmentální cíle. Podíl obratu společnosti plynoucí z produktů nebo služeb souvisejících s hospodářskými činnostmi, které se podle kvalifikují jako environmentálně udržitelné je nula. Podíl kapitálových výdajů a podíl provozních výdajů týkající se aktiv nebo procesů souvisejících s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné je nula.³

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

V první polovině 2023 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za první polovinu roku 2023 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 30.6.2023 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

³ Kvalifikováno v souladu dle čl. 8 odst. 1 a 2 nařízení (EU) 2020/852

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 30.6.2023 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 95–100 %.

Popis trhů, na kterých společnost působí

Česká republika

V první polovině roku 2023 vykazoval investiční trh v České republice navzdory přetrvávajícím inflačním tlakům spojeným s vyšším zahraničním financováním a cenami stavebních prací mírné známky stabilizace a větší předvídatelnosti než před půl rokem. Budoucí situace však bude odrážet vývoj úrokových sazeb, které výrazně ovlivňují apetit po akvizicích komerčních nemovitostí. První polovina roku 2023 poskytla transakční objemy ve výši 800 mil. EUR, což představuje 37% pokles oproti stejnému období loňského roku a 72% nárůst oproti 2. pololetí 2022. Většina tohoto objemu byla generována aktivitou v prvním čtvrtletí roku 2023. Průměrná velikost transakce v 1. pololetí 2023 činila 44 milionů eur (oproti 22 milionům eur ve 2. pololetí 2022) v 18 transakcích.

Z hlediska objemu v 1. pololetí 2023 dominoval retail s 55 % celkových investic, následovaný průmyslovým a logistickým sektorem (16 %) a kancelářským sektorem (14 %). Tradičně velmi aktivní byl domácí kapitál, který se na celkových objemech investic podílel 73 %.

Mezi nejvýznamnější retailové transakce patřilo portfolio supermarketů a retailových parků Trei po celé České republice, které od společnosti Trei Real Estate koupila společnost Star Capital Finance za cca 200-205 mil. EUR, dále Palác Pardubice prodaný společností G City Europe společností Redstone za cca 120-125 mil. EUR a Arkády Pankrác v Praze 4, kde G City Europe koupila zbývajících 25% podíl od společnosti ECE za cca 60-65 mil. EUR. Celkový objem maloobchodních investic v 1. pololetí 2023 činil 439 milionů EUR.⁴

Slovensko

Objem investic v první polovině roku 2023 dosáhl více než 210 milionů EUR, meziročně poklesl o více než 80 % (bez zahrnutí transakce Penta - Alto) na nejnižší číslo od roku 2017. V prvním pololetí bylo uzavřeno celkem šest transakcí s převahou místního kapitálu (CZ & SK), který získal všechna aktiva. Místní kapitál pravděpodobně dále těžil z menší konkurence, neboť mezinárodní kapitál se v současné době zaměřuje na západní Evropu. Ačkoli kancelářský sektor obecně čelí nižší důvěře investorů, představoval více než 97 % uskutečněných transakcí. Zbytek připadl na retail. Průměrná velikost transakce činí 36 milionů EUR.⁵

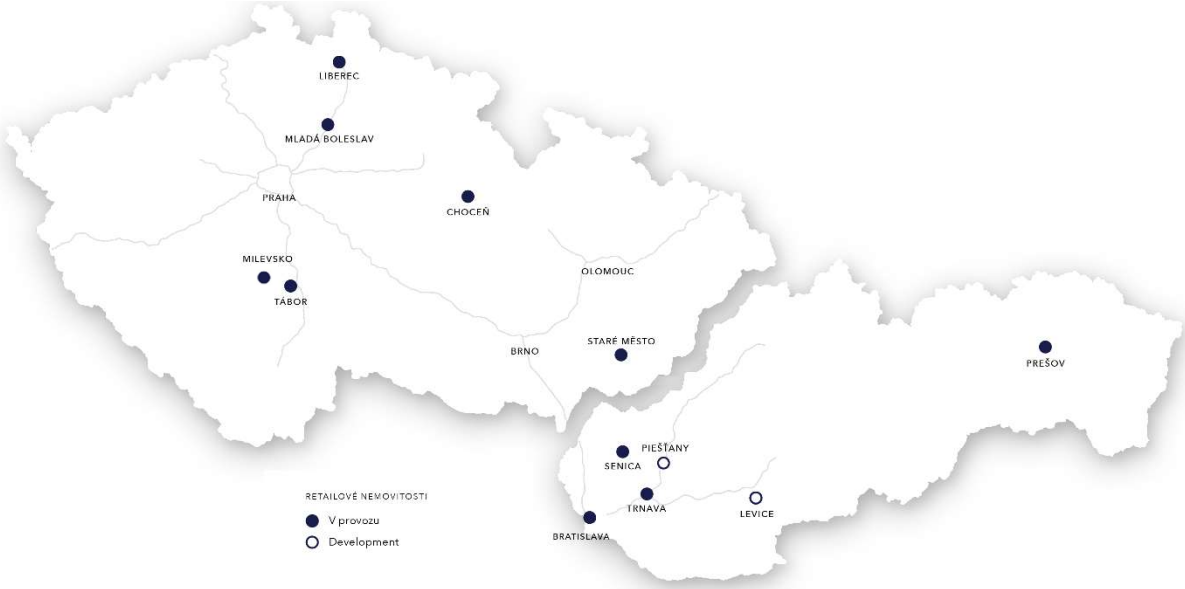
Retail parky jsou i nadále likvidním a odolným aktivem, což potvrdila transakce, v níž český investor ZDR Investments získal maloobchodní park v Topolčanech s kotevními nájemci, kterými jsou potravinářský řetězec Billa a dánská společnost JYSK. V sektoru logistiky nedošlo k žádné relevantní transakci, ale ke konci roku se očekává větší transakční aktivita.⁶

⁴ JLL - CEE Investment Market, H1 2023

⁵ JLL - CEE Investment Market, H1 2023

⁶ JLL - CEE Investment Market, H1 2023

Aktuální portfolio společnosti k 30.6.2023:



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 m² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Součástí retail parku je také moderní showroom ojetých vozů AAA/Mototechna. V H1 2023 byla zahájena výstavba skleněné přístavby, ve které otevře zahradnictví HolFlor. Dokončení je plánováno v Q3 2023.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	20,8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	500 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %



Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimiž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. V roce 2021 zde otevřela svou prodejnu společnost ACTION. Projekt také 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 ²
Hodnota nemovitosti	305 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %



Retail Park Senica



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

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2,3 tis m ²
Hodnota nemovitosti	81 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %

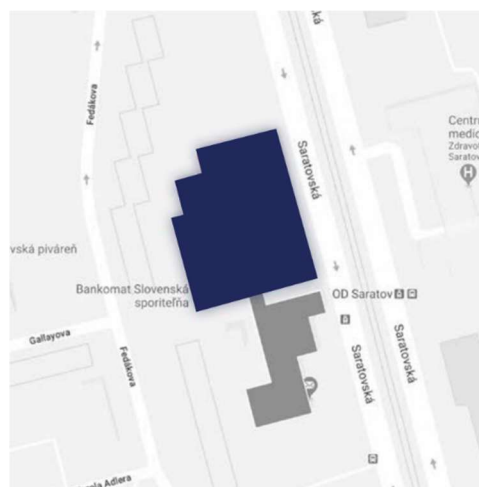


Obchodní dům Saratov



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.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	316 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2023	95 %



Retail Park Mladá Boleslav



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

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	353 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %



Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava o rozloze 8 300 m² s expanzním pozemkem proběhla v červnu roku 2019. Obchodní komplex má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, TEDI a další.

V první polovině roku 2022 byla zahájena výstavba II. Etapy, která byla v první polovině roku 2023 dokončena. Přístavba navýšila plochu k pronájmu o téměř 3 tis. m² a je pronajata nájemcům Billa, Gate, lékárna a několika dalším.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014/2022
Plocha k pronájmu	13 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	412 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %



OC Solivaria Prešov



Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10,8 tis. m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDI. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací 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 ²
Hodnota nemovitosti	390 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	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 m², 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 m², 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 ²
Rok stavby	2020/2022
Plocha k pronájmu	4.5 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	183 mil. Kč
Obsazenost k 30.06.2023	100 %



Mountfield

pet center

SPORTISIMO

teta

Dr.Max+

oresi

WIKSY

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 tis. m² byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m², mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, lékárna a další.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5 tis. m ²
hodnota. nemovitosti	206 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2023	100 %



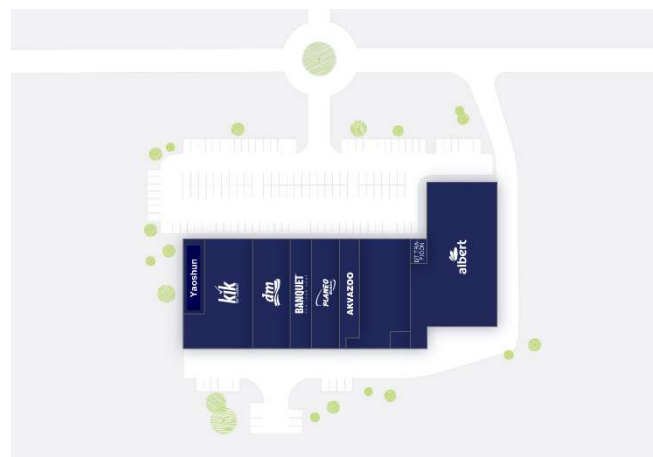
Retail park Milevsko



V roce 2022 došlo k dokončení a otevření RP Milevsko, který byl realizován společně s JV partnerem, od něž Fidurock vykoupil jeho podíl a stal se tak 100 % vlastníkem tohoto projektu. Lokalita parku v Blanické ulici je výborně dostupná jak pro obyvatele Milevska, tak pro návštěvníky ze širšího okolí, nachází se přímo u silnice 105 směřující přes Bernartice na Písek.

Hlavním nájemcem je prodejna potravin Albert, dále například KIK, dm drogerie, Planeo elektro, Pepco, domácí potřeby Banquet a další.

Provozovatel	RP Milevsko s.r.o.
Lokace	Blanická, Milevsko
Rok stavby	2022
Plocha k pronájmu	4 tis. m ²
Hodnota nemovitosti	165 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2023	100 %



2.2. Development retail parků

Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 6,5 tis. m² bude zahájena po vydání stavebního povolení. Právomocné územní rozhodnutí na projekt bylo vydáno ve 12/2020. K 30.6.2023 bylo již zaslavněno 77 % nájemců.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis. m ²
Rozloha bud. RP	6,5 tis. m ²
Bud. hodn. nemovitosti	276,8 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	70,5 mil. Kč



Retail Park Levice



V prosinci roku 2021 byl na Slovensku kúpen 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. V druhé polovině roku 2023 byla zahájena výstavba první etapy, otevření je plánováno na první polovinu 2024. K 30.6.2023 bylo již zasmělněno 77% nájemců.

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o.
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,9 tis. m ²
Bud. hodn. Nemovitosti	182,2 mil. Kč
Hodnota pozemku	20,4 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.

Globální ekonomický růst zpomaluje. Dodavatelské řetězce již sice fungují bez významnějších problémů, v řadě zemí však inflace i přes postupný pokles zůstává vysoká, a nadále tak citelně snižuje kupní sílu domácností. Hospodářskou aktivitu tlumí také předchozí zpřísnění měnové politiky centrálních bank.

Česká republika – dosavadní vývoj v roce 2023⁷

Vysoká inflace odeznívá. Podle červnových dat se snížila do jednociferných hodnot (9,7 %), přičemž k jejímu poklesu přispěly všechny složky. V poklesu pokračovala i v červenci (8,8 %). Významně se na tom podílí odeznění inflačních tlaků ze zahraničí. Pokles cen energetických komodit z loňských extrémních hodnot přispívá ke stabilizaci cen energií pro domácnosti a stojí také – spolu s efektem vysoké srovnávací základny – za výrazným meziročním poklesem cen pohonných hmot.⁸

Domácí ekonomická aktivita je nadále utlumená, hrubý domácí produkt meziročně mírně klesá. Na tom se výrazně podílí již zmíněná velmi slabá spotřebitelská poptávka domácností, která se absolutně snižuje již šest čtvrtletí v řadě. Na jejím poklesu se podepisuje propad reálných příjmů domácností i vysoká míra úspor. Ta odráží opatrnost domácností plynoucí z rychlého růstu životních nákladů a také zvýšené úrokové sazby.

Výrazný růstový impulz zatím nepřichází ani z prostředí podnikových investic. Fixní investice jsou – stejně jako spotřeba domácností – tlumeny zvýšenými domácími úrokovými sazbami. Zároveň dochází k růstu sazeb eurových úvěrů, které přestávají být pro tuzemské podniky tak lákavé jako ještě donedávna. Opadá také tvorba zásob, zejména materiálu, polotovarů a nedokončené výroby. To souvisí s obnovením hladkého fungování dodavatelských řetězců.

Česká republika – očekávaný vývoj

V souhrnu bude letos ekonomická aktivita zhruba stagnovat a její zřetelný růst se obnoví v příštím roce. Proti rychlejšímu růstu bude v příštím roce působit rozpočtová politika vlády zaměřená na snížení strukturálních deficitů v podobě tzv. konsolidačního balíčku.⁹

Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2023

Pozitivní vývoj ekonomiky byl podpořen přebytkem zahraničního obchodu a investiční aktivity se nezastavily. K růstu významně přispěl zpracovatelský průmysl, vedle vyšší výkonnosti průmyslu a obchodu se na růstu podílelo i stavebnictví a finanční a pojišťovací sektor. Vyššímu růstu bránil přetrvávající vliv vysoké inflace, která tlumila především spotřebu domácností¹⁰.

Celkově vzrostl HDP v první polovině roku 2023 o 1,3 % (ve stálých cenách, bez sezónního očištění). Nominální produkce v běžných cenách dosáhla 58,1 mld.

Hrubá přidaná hodnota ve stálých cenách meziročně vzrostla o 3,5 %. Celkově z 10 odvětvových skupin dosáhlo meziročního zvýšení hrubé přidané hodnoty 9 z nich, přičemž nejvýznamnější vliv na vývoj ekonomiky mělo odvětví průmyslu o 6,7 %, velkoobchod a maloobchod, opravy motorových vozidel; doprava a skladování; ubytovací a stravovací služby o 4,3 % a také stavebnictví o 11,1 %. Pokles zaznamenalo pouze odvětví činností v oblasti nemovitostí o 0,8 %.

⁷ Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2023

⁸ Ministerstvo Financí - Makroekonomická predikce České republiky – srpen 2023

⁹ Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2023

¹⁰ SÚ SR- Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2023

Celková zaměstnanost v referenčním období dosáhla 2 milionů 432 tisíc osob a meziročně se zvýšila o 0,1 %. Po očištění o sezónní vlivy se počet zaměstnaných osob v roce 2022 mezičtvrtletně zvýšil o 0,2 % a v roce 2023 se mezičtvrtletně nezměnil.¹¹

Slovensko – očekávaný vývoj

Slovenská ekonomika v důsledku ruské invaze na Ukrajinu zpomaluje a v roce 2023 vzroste HDP o 1,2 %. Domácnosti budou muset po inflačním šoku začít šetřit, jejich úspory se vyčerpají a jejich spotřeba meziročně poklesne. Reálné disponibilní příjmy však díky vládním opatřením mírně vzrostou, zvýší se úspory a mírně se zvýší i počet zaměstnaných osob. Zahraniční poptávka však oslabí, přičemž evropský průmysl bude zaostávat za službami. Slovensko bude podpořeno finančními prostředky EU, které podpoří tvorbu kapitálu. V roce 2024 se hospodářský růst zrychlí jen mírně a reálný HDP se zvýší o 1,3 %. Bude totiž nutné konsolidovat v minulosti zvýšené vládní výdaje, což bude tlumit výkonnost ekonomiky. Globální cenové tlaky však poleví a domácí inflace klesne pod 5 %. V roce 2025 dojde k oživení spotřeby domácností a dohánění podílů na exportních trzích. Rizikem zůstává vývoj války a nevyužívání zdrojů EU. A konečně jako negativní scénář odhadujeme dopad vyrovnaného rozpočtu na ekonomiku..¹²

Česká republika ¹³	skutečnost ¹⁴			aktuální predikce ČNB/MFČR ¹⁵	
	2021	2022	H1 2023	2023	2024
Hlavní indikátory					
reálný HDP - růst v %	3,3%	2,4%	-0,4%	-0,2%	2,3%
míra průměrné inflace v %	3,8%	15,1%	15,1%	10,9%	2,8%
nezaměstnanost v %	2,2%	2,2%	2,8%	2,8%	2,7%
růst reálné hrubé mzdy v %	2,2%	-6,7%	-3,1%	-2,5%	2,9%

Slovenská republika ¹⁶	skutečnost			aktuální predikce MFSR (RZZ) ¹⁷	
	2021	2022	H1 2023	2023	2024
Hlavní indikátory					
reálný HDP - růst v %	3,1%	1,7%	1,5%	1,2%	1,3%
míra průměrné inflace v %	3,2%	12,8%	10,8%	10,6%	4,8%
nezaměstnanost v %	6,9%	6,2%	5,7%	6,1%	5,7%
růst reálné hrubé mzdy v %	3,5%	-4,2%	-2,4%	-0,6%	2,2%

Ekonomika eurozóny se bude jen pozvolna vymaňovat z dopadů energetické krize, která citelně zasáhla zejména Německo. Za nevýrazným růstem ekonomické aktivity v efektivní eurozóně budou v roce 2023 stát zpomalení růstu globální poptávky a dopady utahování měnové politiky, v opačném směru bude působit očekávané oživení ve službách. Průmyslové podniky čelí klesajícímu počtu objednávek, současně ustoupila nejistota ohledně cen energií a odezly potíže v dodavatelských řetězcích. Zlevnění energií se promítlo do nižších inflačních tlaků, zejména v průmyslu. Korekce se očekává i u dalších okruhů v rámci cen průmyslových výrobců. Naproti tomu jádrová spotřebitelská inflace stále překvapuje svou silou, což byl hlavní důvod, proč ECB přistoupila k dalšímu zvýšení sazeb na červnovém i červencovém zasedání.

V globální ekonomice klesají inflační tlaky při současně utlumeném ekonomickém růstu, k čemuž přispívá zpřísnění měnových politik hlavních centrálních bank Velké světové ekonomiky ztrácejí růstové momentum a viditelně zrychlí

¹¹ SÚ SR - Rychlý odhad HDP a zaměstnanosti podle ESA 2010 v 2. čtvrtletu 2023

¹² 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023)

¹³ ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

¹⁴ Hlavní Makroekonomické ukazatele ČSU – dostupné na https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr

¹⁵ Makroekonomická predikce České republiky – Ministerstvo Financí ČR <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>

¹⁶ 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023)

¹⁷ 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023)

(kromě Číny) až v roce 2025. Světové ceny potravin klesají, zlevňuje i kontejnerová přeprava a ceny kovů se stabilizovaly. To vše přispívá k poklesu inflačních tlaků. Celková inflace je ve většině vyspělých zemí na ústupu vlivem ochlazení poptávky po zboží, přísnějších měnových podmínek a odeznění problémů v globálních dodavatelských řetězcích.¹⁸

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti¹⁹

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

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.

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 1.1.2023 do 30.6.2023 neproběhly žádné události, které by měly vliv na hodnocení platební schopnosti společnosti.

Hodnocení rizika

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 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 například situace odvozená od Ruské invaze na Ukrajině.

Riziko nedodržení kovenant

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

Hodnocení rizika

¹⁸ Ministerstvo Financí - Makroekonomická predikce České republiky – srpen 2023

¹⁹ 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 2023

Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího mimo jiné dopad Ruské invaze na Ukrajině sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost i se zohledněním vlivu dopadu Ruské invaze na Ukrajině 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 úmoru úvěrů a hospodářské výsledky Společnosti.

Hodnocení rizika

Dceřiné společnosti využívají při bankovním EUR financování zajištění pomocí fixních sazeb, a kombinace úrokových swapů a floor. Dopad 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 kurzů 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

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 24,115 (31.12.2022) na 23,775 (30.06.2023) na straně aktiv byla negativně ovlivněna hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována poklesem hodnoty bankovního úvěru, denominovaného v EUR.

Riziko ztráty klíčových osob

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

Hodnocení rizika

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Společnosti a Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích. Za rok 2023 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 2023 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

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy s pravidelnou indexací dle inflace.

Riziko neobsazení prostor

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

Hodnocení rizika

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 30.06.2023 obsazeny z 99,5 % a nepředpokládá se pokles obsazenosti vzhledem k dosavadním smlouvám.

Riziko poklesu hodnoty nemovitostí – snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

Hodnocení rizika

Společnost pečlivě monitoruje vývoj realitního trhu a podniká aktivní kroky v rámci asset managementu vedoucí k maximalizaci hodnoty retail parků.

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

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

Společnost na základě prognóz relevantních veřejných institucí očekává postoupnou stabilizaci makroekonomického prostředí v Česku i na Slovensku, především obnovení růstu HDP, pokles inflace na jednociferné hodnoty, při zachování nízké míry nezaměstnanosti. Zároveň, koncept retail parků se ukazuje jako odolný vůči externím negativním šokům.

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

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

Rizika spojená s procesem účetního výkaznictví

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

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

Hodnocení rizika

Dle Managementu Společnosti podávají data uvedená v této zprávě věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za 2023 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

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 případně

podání opodstatněného či neopodstatněného insolvenčního návrhu by nemělo negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

Hodnocení rizika

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

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

Střednědobý výhled aktivit skupiny

Cílem skupiny ve střednědobém horizontu je provozovat více než 20 retail parků v České republice a na Slovensku a kontinuálně zlepšovat své služby ve stávajících retail parcích. V druhé polovině roku 2023 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Řídící orgány se v prvním pololetí 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 dalším průběhu roku 2023 plánuje získání Stavebního povolení na stavbu projektu RP Piešťany. Dále pak připravuje výstavbu projektu RP Levice, a výhledově také projekt RP Trnava fáze IIB.

Řídící orgány se během první poloviny roku 2023 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům, které budou hrazeny v roce 2023.

- **RP Trnava a.s.**
SoD na výstavbu II fáze RP, Dodatky 5 - 9
Celková výše nákladů: 4.312.273,52 € bez DPH
Protistrana: Swietelsky – Slovakia spol. s r.o., IČ: 00896225, Mokráň záhon 4, 821 04 Bratislava
Část výše uvedených nákladů byla hrazena již v roce 2022, a to na základě SoD a předcházejících dodatků.

Efektivita projektů

Prioritou správy jednotlivých budov je i nadále optimalizace a zefektivnění na úrovni jednotlivých SPV a tím redukcí nákladů pronajímatele a navýšení provozního zisku. Plán spočívá především v dlouhodobé snaze navýšení fixních poplatků za služby u příležitosti prodlužování nájemních smluv. Dále pak v další redukcí provozních výdajů zaměřené na specifika jednotlivých assetů. V neposlední řadě je součástí plánu také obsazování doposud volných jednotek, které jako neobsazené negenerují příjem z nájmu a vytváří ztrátu na provozních nákladech.

Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizice několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia a to jak v České republice, tak na Slovensku.

Řídící orgány se v roce 2023 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k akvizicím nových projektů či retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- Akvizice 100% podílu ve společnosti **Trutnov Property Development, a.s.**
akvizice dokončena na konci července 2023
Celková kupní cena podílu: 30.000.000 EUR
Protistrana / prodávající: CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, registrační číslo FL-0002.504.997-2, se sídlem FL-9487 Gamprin-Bendern, Haus Atzig Industriestrasse 2, Lichtenštejnské knížectví

Kontinuální zlepšování firemních procesů

Vzhledem k růstu našeho portfolia se průběžně soustředíme 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 neplánujeme změny.

Obchodní model a tvorba hodnoty

Skupina má za cíl provozovat retail parky na území Česka a Slovenska a pomocí kapitálových investic – rekonstrukcí, či developmentů a stálého zlepšování poskytovaných služeb v průběhu času navyšovat hodnotu majetku skupiny.

Vliv Ruské invaze na Ukrajinu

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 2023 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky. Vedení společnosti bude situaci nadále blíže monitorovat.

Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2023

Společnost k 28.7.2023 úspěšně dokončila akvizici projektu RP Trutnov. Po 30.6.2023 nedošlo k dalším významným skutečnostem.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky²⁰

Ukazatel	H1 2023	H1 2022	2022	2021
Hospodářské výsledky [mil. Kč]				
	102,3	91,2	188,3	169,7
Čistý provozní zisk	97,2	81,8	169,9	150,9
Provozní zisk	46,6	54,0	53,9	242,7
Zisk před daní	9,6	13,9	63,1	205,7
Čistý zisk	3,9	3,9	50,9	158,4
Finanční situace [mil. Kč]				
Celková aktiva	3 169,0	3 125,5	3 187,3	2 953,5
z toho dlouhodobý majetek	3 042,9	2 968,3	3 057,0	2 835,3
z toho oběžná aktiva	126,2	157,2	130,3	118,2
Vlastní kapitál	1 017,2	930,7	1 008,3	931,4
Dlouhodobé závazky	2 065,4	2 052,9	2 085,9	1 933,6
z toho úročený dluh	1 906,3	1 885,8	1 923,5	1 775,0
Krátkodobé závazky	86,4	141,8	93,0	88,5
z toho úročený dluh	40,5	38,6	37,0	44,8
Finanční ukazatele [% , roky]				
Rentabilita investovaného kapitálu *	2,6%	5,5%	1,3%	4,8%
Kapitálová přiměřenost	32,1%	29,8%	31,6%	31,5%
Zisková marže	34%	18%	67%	14%
Obrátka stálých aktiv *	6,7%	6,1%	6,2%	5,8%

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

Komentář k výsledkům za první pololetí 2023

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2023 dosáhly 102,3 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2022 vzrostly o 12 % z 91,2 mil. Kč, a to zejména z důvodu indexace smluv.

Celková aktiva Společnosti za pololetí klesla o 18,2 mil. Kč, a to primárně důsledkem poklesu kurzu EUR/CZK z 24,115 (31.12.2022) na 23,775 (30.06.2023) 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.

Vlastní kapitál za pololetí vzrostl z 1 008,3 mil. Kč na 1 017,2 mil. Kč.

Úročený dluh za pololetí poklesl z 1 923,5 mil. Kč na 1 906,3 mil. Kč, důvodem je zmíněný pohyb kurzu a fakt, že nedošlo k novým čerpáním.

²⁰ 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 30.6.2023 činila celková hodnota nemovitostí 3,010 miliardy Kč, hodnota nemovitostí k 30.6.2023 vychází z valuace k 31.12.2022 a byla dále upravena o vliv kapitálových investic a kurzových změn. Společnost bude přeceňovat hodnotu jednotlivých nemovitostí k 31.12.2023, což bude zohledněno v celoročních hospodářských výsledcích. Vzhledem k plánovanému nárůstu čistých provozních výnosů z provozovaných retail parků a predikce oslabení CZK vůči EUR, lze očekávat nárůst celkové hodnoty portfolia.²¹

Hodnota vykázaného investičního majetku za 1. pololetí 2023 se celkově snížila o 10,5 mil. Kč. Toto navýšení má dvě složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitostí celkem 38 mil. Kč. Druhá složka ve výši minus 48 mil. Kč představuje kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu, vycházející z poklesu kurzu EUR/CZK z 24,115 na 23,775.

Hodnota nemovitostí Společnosti k 30.6.2023 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	31.12.2022	kapitálové investice	Tržní přecenění - vliv kurzu EUR/CZK	2023 celkem změny	30.06.2023
Tábor	309,9	0,0	-4,9	-4,9	304,9
Liberec	508,1	0,2	-8,3	-8,1	500,0
Saratov	319,8	1,7	-5,1	-3,4	316,3
Senica	82,3	0,0	-1,3	-1,3	81,0
Piešťany	71,1	0,6	-1,1	-0,6	70,6
Staré Město	185,9	0,0	-2,3	-2,3	183,0
Choceň	209,6	0,0	-3,3	-3,3	206,2
Milevsko	160,6	7,4	-2,6	4,8	165,4
Mladá Boleslav	358,8	0,0	-5,7	-5,7	353,1
Trnava	398,6	20,0	-6,4	13,7	412,2
Prešov	393,6	2,3	-6,3	-4,0	389,6
Levice	18,3	2,4	-0,3	2,1	20,4
Solaris	3,8	3,3	0,0	3,3	7,2
Celkem (mil. Kč)	3 020	38	-48	-10	3 010

²¹ Dle aktuální prognózy ČNB je kurz EUR/CZK na Q4 2023 prognózován na 24,27

Finanční část

KONSOLIDOVANÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
1.1.2023– 30.6.2023

Finanční část – konsolidované výkazy

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2023

Ref.	Pozn.	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
A	Dlouhodobý majetek	3 042 863	3 057 000	2 968 271
B	Investiční majetek	3 009 819	3 020 344	2 946 327
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	18 248	20 813	0
D	Odložená daňová pohledávka	14 796	15 843	21 944
E	Oběžná aktiva	126 158	130 254	157 186
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	35 936	40 008	63 712
G	Ostatní aktiva	21 499	17 788	21 970
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	22 363	25 507	0
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	46 360	46 951	71 504
I	AKTIVA CELKEM	3 169 021	3 187 254	3 125 457
J	Vlastní kapitál	1 017 228	1 008 319	930 743
K	Základní kapitál	2 040	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	484 670	484 670	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	23 831	19 494	15 920
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(23 266)	(18 619)	(10 720)
O	Nerozdělený zisk	529 953	520 734	473 665
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 017 228	1 008 319	930 743
Q	Dlouhodobé závazky	2 065 384	2 085 927	2 052 895
R	Úvěry a půjčky	1 457 008	1 475 306	1 438 926
	Emitované dluhopisy	449 292	448 158	446 845
S	Odložený daňový závazek	133 926	132 221	136 207
U	Ostatní dlouhodobé závazky	25 158	30 242	30 917
W	Krátkodobé závazky	86 409	93 008	141 821
X	Úvěry a půjčky	29 969	26 477	28 050
Y	Emitované dluhopisy	10 500	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	1 022
AA	Jiné krátkodobé závazky	38 546	49 041	95 456
AB	Výnosy příštích období	7 394	6 990	6 791
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	2 151 793	2 178 935	2 194 714
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	3 169 021	3 187 254	3 125 457

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. červnem 2023

Ref.	Pozn.	01.01.2023 - 30.6.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 30.6.2022
A	Výnosy z nájmu	102 255	188 331	91 178
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	(1 568)	(4 433)	(1 303)
C	Poplatky za správu majetku	(3 412)	(14 117)	(7 742)
D	Ostatní provozní výnosy	(43)	126	(322)
E	Čistý provozní zisk	97 232	169 907	81 811
F	Ostatní provozní náklady	(19 574)	(40 917)	(15 153)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(31 074)	(75 092)	(12 673)
I	Provozní zisk	46 584	53 898	53 985
J	Finanční výnosy	11 350	72 909	3 615
L	Finanční náklady	(48 376)	(63 658)	(43 721)
N	Zisk za období před zdaněním	9 558	63 149	13 879
O	Daňový náklad	(5 644)	(12 206)	(10 004)
P	Čistý zisk za období	3 914	50 943	3 875
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	5 355	4 722	12 192
S	Související daň	(1 017)	(897)	(2 317)
T	Kurzové rozdíly z přecenění		(12 670)	(4 771)
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění	4 338	(8 845)	5 104
V	Úplný výsledek za období celkem	8 252	42 098	8 979
W	Zisk za období připadající na:			
X	Zisk za období			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	3 914	50 943	3 875
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	4 338	(8 845)	5 104

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2023

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva na zajištění peněžních toků	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
Zůstatek 1.1.2022	2 040	469 791	449 838	15 669	(5 949)	931 389
Úplný výsledek hospodaření		50 943		3 825	(12 670)	42 098
Čistý zisk za období		50 943				50 943
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		0		3 825	(12 670)	(8 845)
Kapitálové operace			34 832			34 832
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			34 832			34 832
Zůstatek k 31.12.2022	2 040	520 734	484 670	19 494	(18 619)	1 008 319
Zůstatek 1.1.2023	2 040	520 734	484 670	19 494	(18 619)	1 008 319
Úplný výsledek hospodaření		9 219		4 337	(4 647)	8 909
Čistý zisk za období		3 914				3 914
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		5 305		4 337	(4 647)	4 995
Kapitálové operace						
Zvýšení ostatních kapitálových fondů						
Zůstatek k 30.6.2023	2 040	529 953	484 670	23 831	(23 266)	1 017 228

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 2023

	1.1.2023 - 30.6.2023	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2022 - 30.6.2022
Čistý zisk za období	3 914	50 943	3 874
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	73 743	78 047	62 783
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	31 074	75 092	12 673
Daňový náklad	5 644	12 206	10 004
Podíl na zisku ze společného podniku	0	0	0
Finanční náklady, čisté	37 025	(9 251)	40 106
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	0	0	0
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	(25 815)	5 577	16 643
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	4 072	23 112	(592)
Zvýšení ostatních aktiv	(2 664)	(6 745)	(17 028)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	(3 436)	6 107	960
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(18 717)	(5 294)	34 964
Snížení výnosů příštích období	404	1 035	839
Zaplacená daň	(5 474)	(12 638)	(2 500)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	51 842	134 567	83 300
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	0	(250)	(250)
Investice do společného podniku	0	0	0
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(36 537)	(149 461)	(38 447)
Pořízení investičního majetku	0	0	0
Příjmy z prodeje investičního majetku	0	0	0
Poskytnuté půjčky	0	0	0
Přijaté úroky	0	0	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(36 537)	(149 711)	(38 697)
Peněžní toky z financování			
Příjmy z kapitálových kontribucí	0	0	0
Výnosy z emise dluhopisů	0	0	0
Příjmy z půjček	122 516	277 525	173 913
Splátky půjček	(115 749)	(200 486)	(155 392)
Zaplacený úrok	(22 241)	(50 712)	(23 812)
Ostatní placené finanční náklady	0	0	0
Čistý peněžní tok z financování	(15 474)	26 327	(5 291)
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	(169)	11 183	39 312
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	46 951	37 354	37 354
Vliv změn měnových kurzů	(422)	(1 586)	(5 161)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	46 360	46 951	71 504

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

Václavské náměstí 2132/47,
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 2023

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

1.5. Vedení Společnosti ke dni 30.června 2023

Člen představenstva
David Hauerland, od 14. listopadu 2015

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

Člen dozorčí rady
Vladimír Loukota, od 15. června 2023

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 2023 do 30. června 2023.

1.9. Předpoklad neomezeného trvání podniku

Skupina sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. 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 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 2023. 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 1.1.2023 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 nejvýznamnější účinek na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

Předpoklady a odhady nejistoty

(i) Stanovení reálných hodnot

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

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

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

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze 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 nejistoty 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 1 - Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé
- Novelizace IAS 1 - Dlouhodobé závazky s kovenanty
- Novelizace IFRS 16 - Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

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 ovládání ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládání. Investice do společných podniků jsou v konsolidované účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou.

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 s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Levice s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Fidurock Solaris a.s.	Přímé	100%	Kč	Česká republika

Společnost k 30.6.2023 nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou.

Společnost neuskutečnila v prvním pololetí 2023 žádné akvizice.

V letech 2023 a 2022 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. Nepeněžité 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 2023 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

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 držena na úrovni portfolia, protože to nejlépe vystihuje způsob, jakým společnost aktiva řídí a předkládá o nich informace vedení. Tyto informace zahrnují mimo jiné následující:

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

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

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

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

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

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

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

a) Uznání a odúčtování

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

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

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

b) Oceňování

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

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

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

Společnost odhaduje ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv na základě modelu „očekávané úvěrové ztráty“.

Model „očekávané úvěrové ztráty“ vyžaduje, aby byla vykázána opravná položka ve výši buď 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 vykázání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocená k datu vykázání: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso banka očekává;
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykázání: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- 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 vykázání (tj. opravnou položku na úvěrové ztráty očekávané po zbývající dobu expozice, bez ohledu na načasování výchozí). Skupina stanovuje opravné položky na základě svých historických zkušeností s úvěrovými ztrátami, upravenými o výhledové faktory dlužníků a ekonomické prostředí.

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

2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.9. Vlastní kapitál

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

2.10. Daň z 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 nevypověditelné období nájmu spolu s jakoukoli další dobou, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, kde je na počátku nájemní smlouvy přiměřeně jisté, že nájemce tuto možnost uplatní.

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

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

2.15. Náklady

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

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

Finanční výnosy tvoří úrokové výnosy z investovaných finančních prostředků a 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. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

	30.06.2023					
	Česká republika			Slovenská republika		
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní*	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Celkem
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	1 732 905	0	3 813	1 065 931	217 695	3 020 344
Pořízený investiční majetek	0	0		0	0	0
Kapitálové výdaje	6 256	0	3 350	3 980	22 950	36 536
Zařazení do užívání	0	0		0	0	0
Převod	0	0				0
Kurzový rozdíl	0	0		(12 102)	(3 886)	(15 988)
Přecenění na reálnou hodnotu	(26 569)	0		(4 915)	411	(31 073)
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	1 712 592	0	7 163	1 052 894	237 170	3 009 819

*Fidurock Solaris

	31.12.2022					
	Česká republika			Slovenská republika		
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní*	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Celkem
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	1 588 803	0	0	1 065 500	171 792	2 826 095
Pořízený investiční majetek	147 550	0		0	0	147 550
Kapitálové výdaje	41 635	-	3 813	273	103 740	149 461
Zařazení do užívání	0	0		0	0	0
Převod	0	0				0
Kurzový rozdíl	0	0		(23 411)	(4 279)	(27 690)
Přecenění na reálnou hodnotu	(45 083)	0		23 569	(53 558)	(75 072)
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	1 732 905	0	3 813	1 065 931	217 695	3 020 344

Investiční nemovitý majetek k 30.červnu 2023 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
- Retail park Senica – maloobchodní nákupní centrum v Senice, Obchodná ulica 3, Senica, Slovensko
- Retail Park Piešťany – investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město - maloobchodní nákupní centrum ve Starém Městě, katastrální území Staré město
- Retail Park Mladá Boleslav – maloobchodní nákupní centrum v Boleslavi, na adrese Jičínská 1418
- Retail Park Trnava (TMT – RWP) – maloobchodní nákupní centrum v Trnavě, na adrese Nová 6, Slovensko
- 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
- RP Milevsko - maloobchodní nákupní centrum v Milevsku, na adrese Blanická 39901, Milevsko
- Pozemky společnosti Retail Park Levice – budoucí development retail parku.
- Majetek společnosti Fidurock Solaris a.s., která bude provozovat solární elektrárny v Retail parcích skupiny

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

Pozemky na Slovensku představují retail parky ve fázi přípravy a jejich hodnota je stanoven na úrovni „residual value“ (detail v kapitole 5).

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

Zástavy

Všechny bankovní úvěry Skupiny byly v roce 2023, stejně jako 2022, 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 vypísáno 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 2023 a 31. prosince 2022 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	30.06.2023			31.12.2022				
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Celkem	
Tábor	304 931	0		304 931	309 878	0	309 878	
Liberec	499 991			499 991	508 103		508 103	
Staré město	182 958			182 958	185 927		185 927	
Mladá Boleslav	353 102	0		353 102	358 831	0	358 831	
Milevsko	165 394			165 394	160 605,9		160 606	
Choceň	206 214			206 214	209 559		209 559	
Celkem Česká rep.	1 712 590	0		1 712 590	1 732 904	0	1 732 904	
Slovensko	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Senica	80 967	0		80 967	82 280	0		82 280
Saratov	316 347	0		316 347	319 765	0		319 765
Piešťany	0	70 566		70 566	0	71 139		71 139
Trnava	266 013	146 221		412 234	270 329	128 229		398 558
Prešov	389 566	0		389 566	393 557	0		393 557
Levice		20 385		20 385		18 327		18 327
Celkem Slovensko	1 052 894	237 172		1 290 066	1 065 931	217 696		1 283 627
Solaris			7 163	7 163			3 813	3 813
Celkem	2 765 484	237 172	7 163	3 009 819	2 798 835	217 696	3 813	3 020 344

3.2. Podíly ve společných podnicích

K 30.6.2023 jsou veškeré podíly vlastněny ze 100 %.

3.3. Poskytnuté půjčky

Společnost k 30.6.2023 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

3.4. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	30.06.2023	31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů	14 683	11 937
Zálohy na daň z příjmu	637	637
Daň z přidané hodnoty	379	715
Dohadné položky aktivní	3 868	6 793
Ostatní pohledávky	19 085	22 711
Opravné položky	(2 716)	(2 785)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	35 936	40 008

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

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

3.5. Ostatní aktiva

	30.06.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	20 545	16 641
Ostatní	954	1 147
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	21 499	17 788

Položka náklady příštích období obsahuje především časové rozlišení závazkové provize - fakturované na základě Unicredit Facilities Agreement ze dne 23.09.2019.

Kladná reálná hodnota derivátů představuje Pohledávky z pevných termínových operací - úrokové derivátové operace- IRS (interest rate swap) na Unicredit půjčce. Další informace v části 6.4.Úrokové riziko.

H1 2023:

Společnost	Nominální částka EUR tis.	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis.	Nominální částka CZK tis.	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis. celkem	účetní hodnota CZK tis. krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis. dlouhodobá část
RP Tábor	7 021	312	166 583	7 403	4 076	3 326
RP Severka Liberec	6 549	291	155 405	6 905	3 802	3 103
Slovak Investment Group	5 891	262	139 655	6 211	3 420	2 791
RP Staré Město	3 936	173	93 612	4 115	2 266	1 849
RP Mladá Boleslav	6 792	288	161 682	6 856	3 775	3 081
RP Senica	1 632	63	44 266	1 709	941	768
RP Choceň	4 857	22	117 123	531	292	238
RP Trnava	5 550	246	150 537	6 882	3 790	3 092
celkem	42 228	1 657	1 028 862	40 611	22 363	18 248

2022:

Společnost	Nominální částka EUR tis.	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis.	Nominální částka CZK tis.	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis. celkem	účetní hodnota CZK tis. krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis. dlouhodobá část
RP Tábor	7 097	367	171 136	8 847	4 872	3 975
RP Severka Liberec	6 620	342	159 639	8 253	4 545	3 708
Slovak Investment Group	5 954	308	143 590	7 423	4 088	3 336
RP Staré Město	3 978	205	95 932	4 943	2 722	2 221
RP Mladá Boleslav	6 865	337	165 555	8 124	4 473	3 650
RP Senica	1 649	72	39 774	1 737	956	780
RP Trnava	5 610	290	135 285	6 994	3 851	3 143
celkem	37 774	1 921	910 910	46 320	25 507	20 813

3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Pokladní hotovost	118	120
Peníze na bankovních účtech – volné	46 242	46 831
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	46 360	46 951

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

30.6.2023		
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %

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

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

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

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

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 2023 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 2023 ani v roce 2022 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkov.

3.8. Úvěry a půjčky

H1 2023	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	30.06.2023
Úvěry a půjčky od třetích stran			
Bankovní úvěry	26 055	1 457 008	1 483 063
Ostatní úvěry			
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	26 055	1 457 008	1 483 063
Úvěry a půjčky od spřízněných stran			
Fidurock Private Equity Participations	3 914	0	3 914
FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0	0
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	3 914	0	3 914
Úvěry a půjčky CELKEM	29 969	1 457 008	1 486 977

2022	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2022
Úvěry a půjčky od třetích stran			
Bankovní úvěry	26 477	1 475 306	1 501 783
Ostatní úvěry			
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	26 477	1 475 306	1 501 783
Úvěry a půjčky od spřízněných stran			
Fidurock Private Equity Participations	0	0	0
FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0	0
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	0	0	0
Úvěry a půjčky CELKEM	26 477	1 475 306	1 501 783

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 2023 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 201 086 tis. Kč (30.6.2022: 202 135 tis. Kč).

3.9. Emitované dluhopisy

Dne 30. ledna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003520850 v celkové nominální hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024, aby refinancovala stávající půjčky a financovala nové akvizice nemovitostí a investice do rozšiřování kapacity a / nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 5,6 % p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 30. ledna 2024. Dne 1. července 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínky. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 30. červnu 2023 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Bonds issued (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	449 292

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

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

	<u>Bankovní úvěry</u>	<u>Úvěry od spřízněných osob</u>	<u>Dluhopisy</u>	<u>Celkem</u>
Stav k 1.1.2023	1 501 783	0	458 658	1 960 441
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z úvěru a půjček	118 601	3 915	0	122 516
Splátky z úvěru a půjček	(115 749)	0	0	(115 749)
Zaplacený úrok	(9 641)	0	(12 600)	(22 241)
	(6 789)	3 915	(12 600)	(15 474)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(21 574)	0	0	(21 574)
Nákladový úrok	9 641		13 734	23 375
Pořízený úvěr akvizicí				
30.06.2023	1 483 062	3 915	459 792	1 946 769

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2022	1 354 480	9 031	456 283	1 819 795
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0		0
Příjmy z úvěru a půjček	215 596	61 929	0	277 525
Splátky z úvěru a půjček	(118 602)	(81 884)	0	(200 486)
Zaplacený úrok	(25 318)	(194)	(25 200)	(50 712)
	<u>71 676</u>	<u>(20 149)</u>	<u>(25 200)</u>	<u>26 327</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(48 128)	0	0	(48 128)
Kapitalizace půjček	0	(34 833)	0	(34 833)
Nákladový úrok	34 454	194	27 575	62 223
Pořízený úvěr akvizicí	89 301	45 757		136 238
31.12.2022	1 501 783	0	458 658	1 960 441

3.10. Výnosy příštích období

	30.06.2023	31.12.2022
Předplacené nájemné, z toho: krátkodobá část	<u>7 394</u>	<u>6 990</u>
Výnosy příštích období CELKEM	7 394	6 990

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	30.06.2023	31.12.2022
Zadržné	234	6 656
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	<u>24 924</u>	<u>23 586</u>
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	25 158	30 242

3.12. Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Závazky z obchodních vztahů	32 094	31 330
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	0
Daň z přidané hodnoty	518	2 650
Daň z příjmů	(1 251)	8844
Přijaté zálohy	<u>7 185</u>	<u>6 217</u>
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	38 546	49 041

3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	<u>31.12.2022</u>	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	<u>30.06.2023</u>
Odložená daňová pohledávka					
Investiční majetek	12 753	0	322	0	13 075
Daňové ztráty minulých let	3 090		(1 369)	0	1 721
Odložená daňová pohledávka CELKEM	15 843	0	(1 047)	0	14 796
Odložený daňový závazek					
Investiční majetek	(127 649)	0	(687)	0	(128 336)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(4 572)			(1 017)	(5 590)
Odložený daňový závazek CELKEM	(132 221)	0	(687)	(1 017)	(133 926)

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

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Výnosy z pronájmů	102 255	188 331
Tržby z nájmného CELKEM	102 255	188 331

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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(45 529)	(77 694)
Výnosy z přefakturace služeb	<u>43 961</u>	<u>73 261</u>
Tržby spojené s budovou CELKEM	(1 568)	(4 433)

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Asset management	(2 605)	(12 827)
Provize za zprostředkování	<u>(807)</u>	<u>(1 290)</u>
Poplatky za správu majetku CELKEM	(3 412)	(14 117)

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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 140)	(2 832)
Právní a jiné profesní poplatky	(1 632)	(4 872)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(312)	(6 399)
Poplatky za poradenství	(16 478)	(26 174)
Ostatní	<u>(12)</u>	<u>(640)</u>
Ostatní provozní náklady CELKEM	(19 574)	(40 917)

4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	0	0
Kurzové zisky	8 597	23 292
Úrokové swapy	1 146	48 829
Ostatní finanční výnosy	<u>1 607</u>	<u>788</u>
Finanční výnosy CELKEM	11 350	72 909

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

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:

	30.06.2023	31.12.2022
Během 1. roku	202 409	174 182
Během 1-2 let	153 108	154 097
Během 2-3 let	130 707	134 697
Během 3-4 let	101 960	118 643
Během 4-5 let	79 214	91 416
Více než 5 let	279 339	323 231
CELKEM	946 737	996 266

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 2023.

a) Transakce s mateřskou společností

K 30.6.2023 byl stav půjčky od mateřské společnosti 3 915 tis. Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. V průběhu prvního pololetí 2023 nedošlo k příspěvku mateřské společnosti mimo základní kapitál Společnosti.

b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	30.06.2023	31.12.2022
Rozvahové položky		
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(3 915)	0
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(2 605)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(16 478)	(26 910)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	0	(194)

5.3. Podmíněné závazky

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

5.4. Informace o dopadu Ruské invaze 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.

Vedení považuje přímé dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny k 30.6.2023 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky k 30.6.2023. Vedení společnosti bude situaci nadále blíže monitorovat.

5.5. Následné události

V červenci 2023 byla dokončena akvizice zahrnující jeden objekt, a to akvizici projektu RP Trutnov. Projekt má hrubou pronajímatelnou plochu 23 tisíc m², je jedním z největších retail parků v ČR a současně největším v regionu. Po 30.6. k dalším významným následným událostem.

V Praze, dne 29. září 2023


.....
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 ²	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
ČR (CZ)	Česká republika
SR (SK)	Slovenská republika
Q1/Q2/Q3/Q4	První/druhé/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

Definice užitého ukazatele	Konsolidovaný výkaz	Výpočet reference
Hrubé provozní výnosy	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	A+B
Čistý provozní zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	E
Provozní zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	I
Zisk před daní	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	N
Čistý zisk	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	P
Celková aktiva	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	I
z toho dlouhodobý majetek	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	A
z toho oběžná aktiva	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	E
Vlastní kapitál	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	J
Dlouhodobé závazky	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	Q
z toho úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	R
Krátkodobé závazky	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	W
z toho úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	X+Y
NOPAT	Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření	I+O
Investovaný kapitál	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	I-T-U-AA-AB
Úročený dluh	Konsolidovaný výkaz o finanční situaci	R+X+Y

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	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 2023

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2023>

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Hlavní makroekonomické ukazatele

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

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice — léto 2023

Zdroj: - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2023/f>

Instituce: Ministerstvo Financí České republiky

Publikace: Makroekonomická-predikce-srpen-2023

Zdroj: https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2023-08-18_Makroekonomicka-predikce-srpen-2023.pdf

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtroku 2023

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

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. štvrtroku 2023

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

Instituce: Ministerstvo Financí Slovenské republiky

Publikace: 63. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2023)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/63-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-jun-2023.html>

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

Instituce: JLL (Jones Lang LaSalle)

Publikace: CEE Investment Market, H1 2023

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