FIDUROCK NEMOVITOSTI A.S.

Výroční zpráva 2023

Obsah

Čestné prohlášení managementu k výroční zprávě 5
Zpráva představenstva 6
Základní informace o společnosti 8
Obecné údaje o společnosti 8
Vlastnická struktura 9
Výkaz o řízení a správě společnosti, ... 11
Orgány společnosti 11
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje 19
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích, Klimatické záležitosti 19
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí 19
Významná soudní řízení 19
Významné smlouvy 19
Odměny účtované auditory 20
Portfolio společnosti 21
Geografická působnost společnosti 21
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku 36
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti 39
Střednědobý výhled aktivit skupiny 43
Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2023 45
Základní finanční informace 46
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky 46
Ocenění hodnoty nemovitostí 48
Zpráva o auditu individuální účetní závěrky 58
Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2023 64
Individuální Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2023 65
Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2023 66
Individuální Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. Prosince 2023 67
Individuální Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023 68
Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky 98
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023 106
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 107
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2023 108
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023 109
Použité definice a zkratky 155
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů 156
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku 158

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	2023	2022	2021	2020	2019
Počet retail parků v provozu	11	10	9	9	7
Počet retail parků v přípravě	2	2	3	2	4
Pronajímatelná plocha (tis. m^2)	109,2	80,7	74,5	74,5	62,7
Pronajatá plocha (tis. m^2)	108,1	80,0	73,4	71,8	59
Průměrná obsazenost (%)	99,0 %	99,1 %	98,6 %	96,4 %	94,1%

FINANČNÍ UKAZATELE	2023	2022	2021	2020	2019
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	243	188	170	148	103
Čistý zisk (mil. Kč)	107	51	158	68	-46
Celková aktiva (mil. Kč)	4 577	3 187	2 953	2 751	2 445
Vlastní kapitál (mil. Kč)	1 126	1 008	931	775	563

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

Čestné prohlášení managementu k výroční zprávě

Konsolidovaná výroční 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 rok 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.

Členové Představenstva a dozorčí rady nebyli odsouzeni za podvodné trestné činy, nebyli soudně zbaveni způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídících 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 ve skupině společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. ani vně této skupiny.

V Praze dne 30. dubna 2024

David Hauerland, MBA
Člen představenstva

PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva

Zpráva představenstva

Vážení přátelé,

zatímco jsme se v roce 2022 potýkali s řadou ekonomických, energetických a politických výzev, je důležité si uvědomit, že některé z těchto problémů rezonovaly i v roce 2023. S touto výzvou v mysli jsme se zaměřili na jejich aktivní řešení, aby bylo možné nadále rozvíjet a zkvalitňovat naše investiční portfolio. I přes nejistotu v globálním ekonomickém prostředí jsme hrdi na to, že naše retailové parky si udržely vysokou míru obsazenosti a provozní efektivity, čímž zůstaly stabilní a ceněnou součástí našeho portfolia.

Klíčovou výhodou našich retailových parků zůstává rozmanitost obchodů a služeb, které reagují na rostoucí poptávku spotřebitelů po cenově dostupných nákupních možnostech. Venkovní uspořádání našich parků nám poskytuje další výhody, což nám pomáhá dosahovat efektivity provozu. V současné době je pro FIDUROCK klíčové kladení zvýšeného důrazu na ESG aspekty (environmentální, sociální a správní hlediska) a práce na formulaci komplexní strategie pro nadcházející období. Jako součást této strategie jsme se rozhodli investovat do fotovoltaických elektráren, které již jsou instalovány na střechy našich retail parků. Tato iniciativa nám umožní nejen snížit ekologickou stopu, ale také vytvořit udržitelnější a energeticky efektivnější provoz našich retailových parků. Cílem je postupně osadit celé naše portfolio.

V současné době jsme po několika letech náročných ekonomických podmínek svědky postupné stabilizace prostředí a příznivých prognóz do budoucnosti. Tento vývoj nás povzbuzuje a umocňuje naši důvěru v dlouhodobou udržitelnost našeho podnikání. S tímto pozitivním výhledem se budeme nadále soustředit na optimalizaci provozu a udržení vysoké obsazenosti našich parků. Naše strategie nadále zahrnuje dlouhodobé držení aktiv a maximalizaci hodnoty našeho portfolia.

V roce 2024 budeme pokračovat ve zaměření na dvě klíčové oblasti: stabilizaci čistého provozního zisku (NOI) našeho portfolia a zvyšování vážené průměrné doby trvání nájemních smluv, jež je v rámci řízení retailového portfolia kritickým ukazatelem, jelikož delší trvání smluv poskytuje větší stabilitu a předvídatelnost našich příjmů.

Vývoj hlavních ukazatelů během roku 2023

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 11 retail parků na 109 tis m2 pronajímatelné plochy. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 13 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 4,6 miliardy Kč),

které v roce 2023 generovaly čistý konsolidovaný provozní zisk ve výši 107 mil. Kč.

Vývoj portfolia retail parků za rok 2023

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

- RP Piešťany - stavební řízení
- RP Levice zahájení výstavby první fáze projektu
- RP Trnava II – dokončení rozšíření projektu
- Akvizice Retail Parku Trutnov – největší akvizice v historii FIDUROCKu, největší retail park ve svém regionu a jeden z největších retail parků v ČR

Cíle na rok 2024

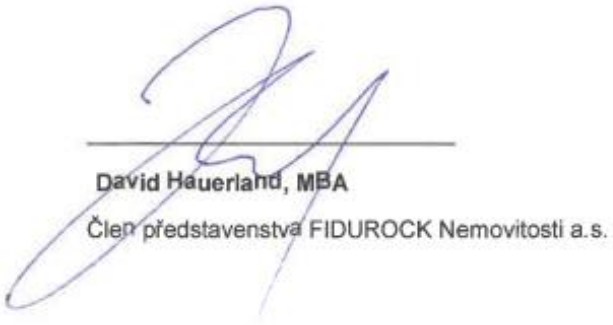
V 2024 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků. Zároveň budeme pracovat na dokončení projektu RP Piešťany a dokončení projektu RP Levice.
Mimo tyto projekty aktuálně připravujeme také projekt solárních elektráren na české části portfolia, jehož realizace již částečně proběhla v roce 2023 a 2024 bude pokračovat.

Nad rámec výše uvedeného nadále pracujeme na zvýšení efektivity portfolia.

Zároveň, i přes náročné ekonomické období průběžně vyhodnocujeme možnosti dalších akvizic.

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 30. dubna 2024



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.

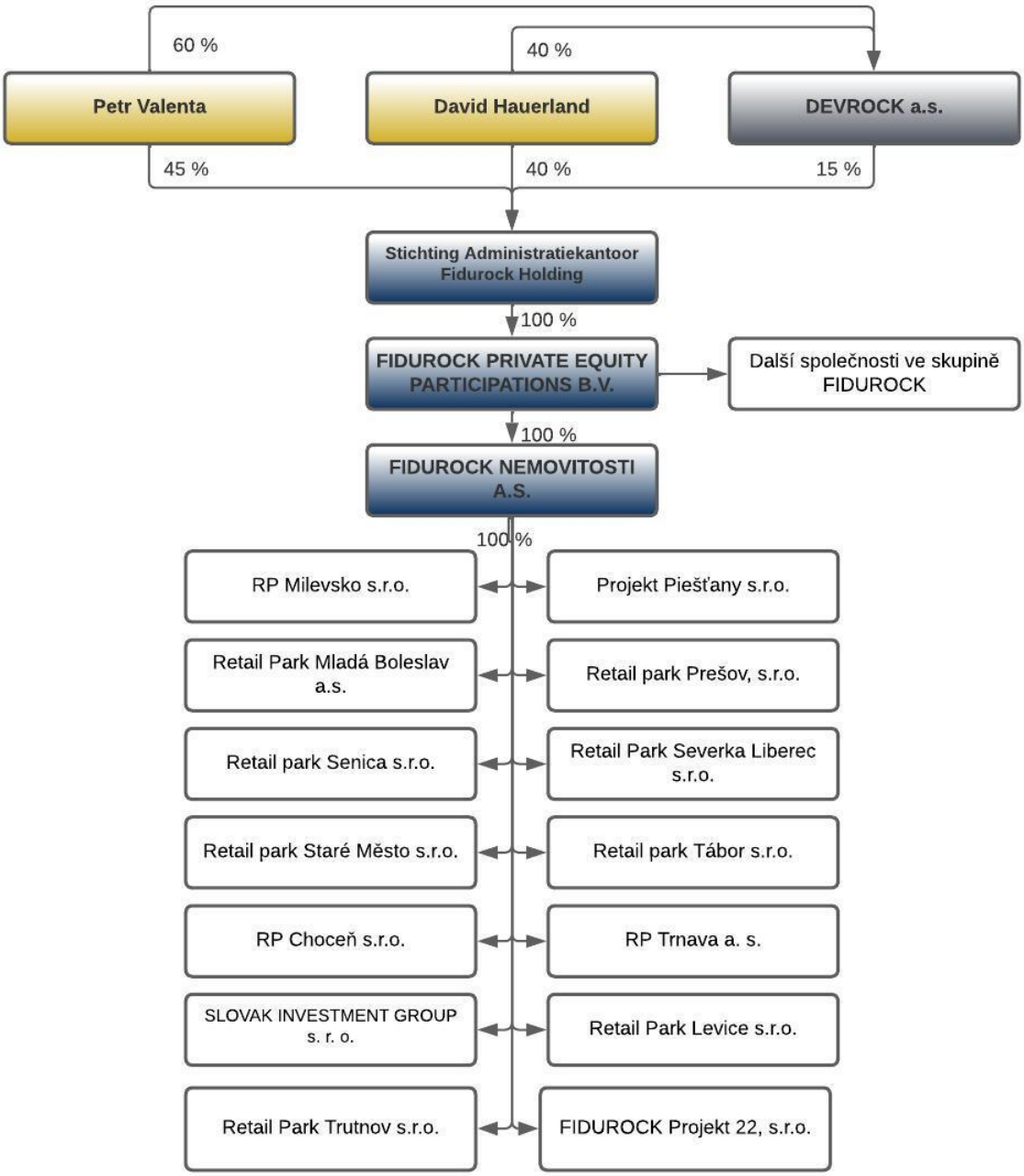
Změna v názvu vykazující účetní jednotky:
Od konce předchozího období nedošlo ke změně názvu vykazující účetní jednotky.

Výroční zpráva sestavena za období:
1. ledna 2023–31. prosince 2023

Měna vykazování:
CZK

Vlastnická struktura

K 31.12.2023 byla struktura skupiny tvořena následovně:



Společnost je ve shora popsané skupině v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti vlastnící 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 31.12.2023 dceřinými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména

vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti (seřazeno abecedně):

- 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: 079 81 767
- 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 Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 276 77 222;
- 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 24, 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 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;
- Fidurock Services s.r.o.. společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 069 558 43

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná především prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 31.12.2023 činila 484,67 mil. Kč) a emitovanými dluhopisy v nominální výši 700 mil Kč. Společnost dále tyto prostředky poskytuje jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.
Společnost nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijala žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Společností.

Výkaz o řízení a správě společnosti,

Orgány společnosti[1]

Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

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

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti
Představenstvo vykonává následující činnosti:

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

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

Členové představenstva k 31.12.2023
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

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

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31.12.2023, 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 Zábrdovice 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 31.12.2023, 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 Zábrdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Projekt Železná studienka s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	
RP Choceň s.r.o.	Jednatel
RP Trnava 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 Chrpa 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 třináct 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 pronajímatelné 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 odměňovaní osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňovaní 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 31.12.2023

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 31.12.2023, 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 Zábrdovice 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 na 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 směrnicemi 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 zpracovávaní je respektován tok dokladů. Přijaté doklady provozního charakteru dceřiných společností jsou schvalovány property managerem / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány property managerem. 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 zpracovaní účetnictví dceřiných společností. Účetní systém ASB CR je dostatečně zabezpečen, včetně logování jednotlivých vstupů uživatelů a identifikace uživatele, který provedl, popřípadě pozměnil účetní zápisy.

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

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

Kodex řízení a správy společnosti

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR (2019), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte[2]. 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 rubopisem a předáním. K účinnosti převodu vůči Společnosti se vyžaduje oznámení změny osoby akcionáře Společnosti a předložení akcie společnosti. V případě, že má Společnost více akcionářů, je převoditelnost akcií omezena předkupním právem.

Jediným akcionářem Společnosti je FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem 1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království.

Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

Veškeré akcie společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. jsou zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů z veřejné emise (ISIN: CZ0003520850 a ISIN CZ0003556441) prostřednictvím agenta pro zajištění J & T BANKA, a.s.

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

K 31.12.2023 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 1 008 319 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	**Výše k 31.12.2023**	**Výše k 31.12.2022**	**Výše k 31.12.2021**	**Výše k 31.12.2020**
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040	2 040
Kapitálové fondy a rezervy	496 249	485 545	459 575	461 983
Nerozdělený zisk	627 251	520 734	471 213	311 349
Vlastní kapitál celkem	**1 125 810**	**1 008 319**	**934 655**	**775 372**

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 protinávrhy 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 v roce 2023 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídící pravomocí Společnosti

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

Informace o emitovaných dluhopisech

Společnost vydala dne 30. ledna 2019 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024 za účelem refinancování dosavadních úvěrů a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „**Dluhopisy**“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.
Společnost dále 1. července 2019, v souladu s emisními podmínkami, vydala další dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31.12.2022 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

Společnost vydala dne 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 mil. Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování stávajících dluhů (stávající emise dluhopisů ve výši 450 mil. kč a úvěr od J&T BANKA, a.s. ve výši 250 mil. Kč) a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „**Dluhopisy**“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Základní charakteristika dluhopisů:

Charakteristika	Popis
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
ISIN	**CZ0003556441**
LEI	**315700GZJC0X5GELP252**
Jmenovitá hodnota dluhopisu	10.000, - Kč
Počet	70.000 kusů
Celková hodnota emise	700.000.000 Kč,
Datum emise	29.12.2023 (vydáno 70 000 ks)
Splatnost emise	29.12.2028
Emisní kurz	100% nominální hodnoty všech dluhopisů
Výnos	Pevná úroková sazba ve výši 8,60 % p.a.
Výplata úroku	Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 29.6. a 29.12. 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. Vlastníc 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 roce 2023 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích, Klimatické záležitosti

Jednotlivé dceřiné společnosti provozuji 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 umisťování 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 stanici 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 enviromentální 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

Neexistují a v průběhu roku 2023 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společnostem ve skupině.

Významné smlouvy

Za rok 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 31.12.2023 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídících a dozorčích orgánů.

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

Odměny účtované auditory

Za rok 2023 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. Kč bez DPH	Odměny účtované Společnosti (Emitent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
Rok	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Povinný audit	545	443	2 510	2 112
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	0	0	0	0
Ostatní neauditorské služby – ověření ukazatele LTV	45	117	0	0
Celkem	**590**	**560**	**2 510**	**2 112**

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2023 Společnosti poskytl následující službu:

- Nezávislé ověření ukazatele LTV definovaným v souladu s bodem 7.4.1 Emisních podmínek pro dluhopisy Společnosti

Poskytnutí této služby bylo schváleno výborem pro audit.

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 31.12.2023 nacházelo jedenáct 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 %.

Aktuální portfolio společnosti k 31.12.2023:

Popis trhů, na kterých společnost působí

Česká republika

V České republice činil celkový objem investic v roce 2023 přibližně 1,3 miliardy eur, což představuje pokles o 27 % oproti loňskému roku. Čeští investoři jsou i nadále nejaktivnějšími kupujícími, kteří odpovídají za více než 70 % celkového objemu investic. Nejdominantnějším sektorem byl po celý rok 2023 maloobchod (39 %).[4]

[4] Investiční trh v České republice – Q4 2023 Savills, JLL - CEE Investment Market, 2023 Summary

Retail-Maloobchodní prodej

V roce 2023 dominoval maloobchodní sektor s celkem jedenácti transakcemi a představoval 39 % objemu investic (+17 % oproti roku 2022). Mezi nejvýznamnější transakce patřilo portfolio supermarketů a retailových parků Trei po celé České republice, které odkoupila společnost Star Capital Finance od Trei Real Estate za cca 200 - 205 mil. eur, dále Palác Pardubice prodaný společností G City Europe společnosti Redstone za cca 120 - 125 mil. eur a Arkády Pankrác v Praze 4, kde G City Europe odkoupila zbývající 25% podíl od společnosti ECE za cca 60 - 65 mil. eur. Celkový objem maloobchodních investic v roce 2023 činil 514 milionů eur (+30 % oproti minulému roku).[5]

Slovensko

Objem investic na Slovensku byl v roce 2023 diverzifikován a činil přibližně 660 milionů eur, což představuje meziroční pokles o 40 %. Stojí však za to jej vztáhnout k pětiletému průměru ročních objemů, kde pokles činí mírnějších 17 %. [6]

Retail-Maloobchodní prodej

Trend se drží v maloobchodních parcích, což potvrzuje několik transakcí. Společnost Trei Real Estate uzavřela portfoliovou transakci v hodnotě přes 200 milionů eur, z čehož cca 10 % připadá na Slovensko. Kupujícím byla společnost Star Capital Finance. Transakce, v níž český investor ZDR Investments získal retailový park v Topolčanech s kotevními nájemci potravinářským řetězcem Billa a dánskou společností JYSK.
OPC Group jako developer prodala svůj podíl v retailovém parku Skalica svému partnerovi MITISKA Reim. Další významnou transakcí je prodej portfolia autosalonů v CZ & SK private equity společnosti LCN Capital Partners.[7]

[5] JLL - CEE Investment Market, 2022 Summary

[6] JLL - CEE Investment Market, 2022 Summary

[7] JLL - CEE Investment Market, 2022 Summary

Portfolio společnosti

Provozované retail parky

Retail Park Severka Liberec

Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park o velikosti téměř 13 900 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 2023 byl zahájen provoz skleněné přístavby, ve kterém otevřelo zahradnictví HolFlor.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,9 tis m²
Hodnota nemovitosti	536 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	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 nimž 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	9,6 tis m²
Hodnota nemovitosti	319 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	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 m²
Hodnota nemovitosti	87 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	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 m²
Hodnota nemovitosti	336 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	95,6 %

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	12,8 tis m²
Hodnota nemovitosti	369 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	100 %

Retail Park Trnava

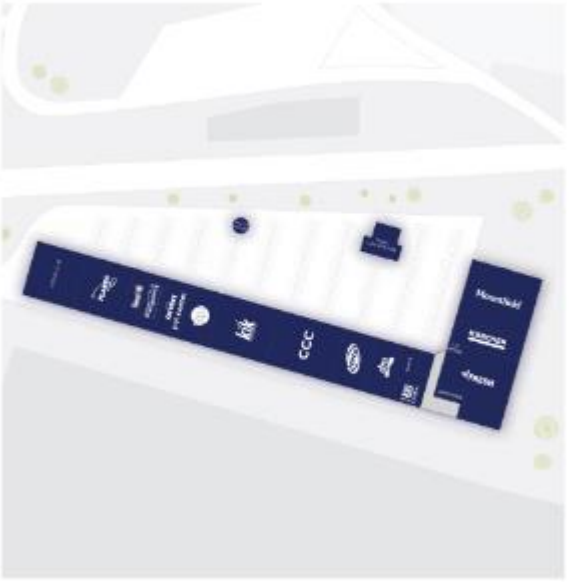
Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava o rozloze 8 300 m² s expanzním pozemkem proběhla v červnu roku 2019. Obchodní komplex má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s 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	12 tis m²
Hodnota nemovitosti	416 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	99 %

OC Solivaria Prešov

Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Zároveň, díky své pronajímatelné ploše téměř 10,8 tis. m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDi. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací stanici Oliva. V roce 2021 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	11 tis m²
Hodnota nemovitosti	407 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	100 %



Retail park Staré Město

Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ a velikosti 4 007 m², který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednáni někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. 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 m²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4,6 tis m²
Hodnota nemovitosti	191 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	100 %

Mountfield pet center SPORTISIMO teta

Dr.Max oresi WIKY

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
Rozloha pozemku	24 tis m²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5 tis m²
hodnota. nemovitosti	217 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	96,6 %

Retail Park Milevsko

V roce 2022 došlo k dokončení a otevření RP Milevsko, který byl realizován společně s JV partnerem, od nějž 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
Rozloha bud. RP	4 tis m²
Hodnota nemovitosti	165 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2023	100 %

Retail park Trutnov

RP Trutnov je jedním z největších retail parků v ČR a současně největším v regionu. Navíc disponuje velmi silným mixem nájemců ze všech oblastí maloobchodu a nachází se v atraktivní lokalitě u hlavní silnice do Pece pod Sněžkou, kde každodenně projede téměř 17 tisíc aut. Pro Fidurock se jednalo o doposud největší akvizici. RP Trutnov je velmi oblíbenou nákupní destinací s vysokou návštěvností. Navíc leží u vysoce frekventované komunikace do Pece pod Sněžkou a významným aspektem je také jeho 100% obsazenost a skladba nájemců ze všech oblastí maloobchodu. Těch je celkem šestnáct, přičemž největšími jsou společnosti Tesco, OBI, Planeo Elektro,

Provozovatel	Retail Park Trutnov s.r.o.
Lokace	Obchodní, Trutnov
Rok stavby	2012
Plocha k pronájmu	25,6 tis. m²
Hodnota nemovitosti	870 mil Kč
Obsazenost k 31.12.2023	100%

2.2. Development retail parků

Retail Park Piešťany

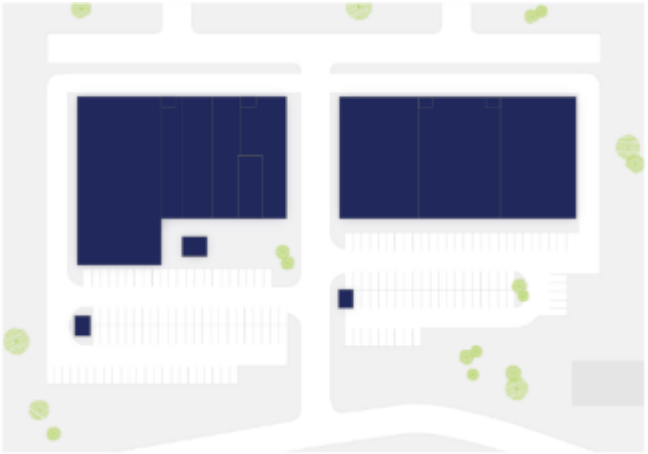
Pozemek o velikosti necelých 27 000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 6,5 tis. m² bude zahájena během roku 2024, po vydání posledního zbývajícího stavebního povolení.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m²
Rozloha bud. RP	6,5 tis m²
Bud. hodn. nemovitosti	269 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	50,1 mil Kč

Retail Park Levice

V prosinci roku 2021 byl na Slovensku koupen pozemek nacházející se v městě Levice. Levice je okresní město, které má včetně aglomerace 52 tis. obyvatel. Pozemek se nachází na jednom z největších Levických sídlišť, kde není žádná moderní maloobchodní vybavenost. Projekt má velmi dobrou dostupnost autem i městskou hromadnou dopravou. V druhé polovině roku 2023 byla zahájena výstavba první etapy, otevření je plánováno na první polovinu 2024. Následně bude zahájena výstavba druhé etapy.

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o..
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,9 tis m²
Hodnota pozemku a proj.	37,1 mil Kč
Bud. Hodnota nem.	211,9 mil Kč



Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

Pro provozovatele retail parků je podstatná stabilní kupní síla a celkový ekonomický sentiment domácích spotřebitelů, kteří navštěvují retail parky za účelem každodenních i větších nákupů. Vzhledem k orientaci Skupiny na trhy České republiky a Slovenska má tamní makroekonomický vývoj pro skupinu zásadní význam.

Česká republika– vývoj v roce 2023

Česká ekonomika prošla v uplynulém roce útlumem. Ten dominantně souvisel s propadem soukromé spotřeby v důsledku snížení kupní síly domácností při zvýšené tvorbě jejich úspor. Negativně k růstu hrubého domácího produktu přispívala i změna stavu zásob. Jejich tvorba však vzhledem k obavám firem z možného opětovného narušení dodavatelských řetězců zůstávala i nadále z historického pohledu vysoká. V opačném směru působily nadále svižně rostoucí spotřební výdaje sektoru vládních institucí, kladný příspěvek zahraničního obchodu a růst fixních investic podpořený spolufinancováním z fondů EU z předchozího programového období.[8]

Podle odhadu ČSÚ poklesl reálný hrubý domácí produkt očištěný o cenové, sezónní a kalendářní vlivy ve 4. čtvrtletí roku 2023 meziročně o 0,2 %. Oproti předchozímu čtvrtletí se ekonomická aktivita zvýšila o 0,2 %. Nová data ukazují o něco dřívější nástup fáze postupného oživování českého hospodářství, než předpokládala zimní prognóza ČNB. Za celý rok 2023 se výkon tuzemské ekonomiky nicméně snížil o 0,4 %.[9]

Česká ekonomika se na konci roku 2023 vrátila do mírného mezičtvrtletního růstu. Meziroční pokles reálného HDP v závěru loňského roku byl oproti predikci ČNB mírnější. Přispělo k tomu zejména vyšší než očekávané saldo zahraničního obchodu díky obnovenému růstu vývozu a současně hlubšímu poklesu dovozu. Domácnosti nadále čelily meziročnímu poklesu reálných mezd vinou zvýšené inflace, jejich spotřeba se však ve srovnání se stejným obdobím roku 2022 snížila méně, než ČNB očekávala. Za predikcí naopak zaostal růst spotřebních výdajů sektoru vládních institucí. Předchozí snižování přírůstku stavu zásob vyústilo na konci loňského roku až do absolutního poklesu zásob, což se projevilo v jejich citelně hlubším negativním příspěvku k růstu HDP oproti očekávání ČNB.[10]

Český trh práce začal pociťovat dopady hospodářského útlumu a nezaměstnanost rostla. Pokračuje mzdové dotahování cenové hladiny, ale je odvětvově diferencované. Průměrná mzda se meziročně nominálně zvýšila o 6,3 % a reálně klesla o 1,2 %.[11]

Česká republika – očekávaný vývoj

Zimní prognóza ČNB očekává pro rok 2024 růst ekonomické aktivity o 0,6 %. Pozorovaný pokles inflace do blízkosti 2% cíle ČNB významně přispívá k obnovení růstu reálných příjmů domácností. Spolu se snižováním míry úspor to povede k růstu jejich reálných spotřebních výdajů. V podmínkách klesajících domácích úrokových sazeb se bude zvyšovat také dynamika soukromých fixních investic, přičemž podniky budou i nadále v solidní finanční kondici. Příspěvek změny zásob naproti tomu zůstane záporný. Také fiskální konsolidace bude letošní oživování ekonomiky tlumit. Částečně bude brzdit jak zotavování spotřeby domácností, tak v menší míře i růst investiční aktivity. Naopak zahraniční poptávka začne postupně zrychlovat s tím, jak budou pozvolna odeznívat aktuální hospodářské problémy Německa.[12]

---

[8] Prognóza ČNB zima 2024 https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_menove_politice/2024/zima_2024/download/zomp_2024_zima.pdf

[9] Komentář ČNB - https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Realny-hruby-domaci-produkt-ve-4.-ctvrtleti-2023-mirne-nad-prognozou-CNB/

[10] Komentář ČNB - https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Realny-hruby-domaci-produkt-ve-4.-ctvrtleti-2023-mirne-nad-prognozou-CNB/

[11] Český statistický úřad - https://www.czso.cz/documents/10180/165397798/cpmz030623_analyza.pdf/9188d396-86d5-4cb0-ab2d-4f88e8e4c2fa?version=1.0

[12] Komentář ČNB - https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Realny-hruby-domaci-produkt-ve-4.-ctvrtleti-2023-mirne-nad-prognozou-CNB/

Slovensko –vývoj v roce 2023[13][14]

Slovenská ekonomika skončila v roce 2023 s růstem o 1,1 %, ale její vývoj byl nejpomalejší od roku 2013. Růstu ekonomiky v posledním čtvrtletí i v celém roce 2023 pomohly investice, které rostly nejdynamičtěji za posledních osm let, a také kladné saldo zahraničního obchodu. K růstu přispěla i vyšší výkonnost odvětví, zejména průmyslu, obchodu a stavebnictví. Ekonomiku naopak brzdil pokles spotřeby domácností, neboť vysoká inflace nutila domácnosti více šetřit než v době pandemie nebo finanční krize. Hrubý domácí produkt (HDP) se ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně zvýšil o 1,3 % (ve stálých cenách, bez sezónního očištění). Tempo růstu nad 1 % se udrželo v posledních třech čtvrtletích roku, přičemž ke konci roku rostla ekonomická výkonnost druhým nejvyšším tempem. HDP v běžných cenách byl meziročně vyšší o 11 % a dosáhl 32 mld. Kč, na sezónně očištěném základě byl HDP v reálném vyjádření mezičtvrtletně vyšší o 0,3 % (ve srovnání se 3. čtvrtletím 2023).

Slovensko - očekávaný vývoj[15]

Trh práce na Slovensku je stále napjatý, protože demografické změny snižují nabídku pracovních sil. Výhled pro rok 2024 je v eurozóně příznivější a ekonomika eurozóny by měla zrychlit. Na Slovensku se spotřeba domácností začne v roce 2024 zotavovat, protože vládní opatření zafixují ceny energií, čímž se inflace sníží na 3,2 %. Čerpání prostředků z fondů EU nahradí plán obnovy a slovenský HDP posílí. Plán obnovy také potáhne ekonomiku vpřed v roce 2025, což bude znamenat vrchol hospodářského cyklu. V letech 2026 a 2027 se hospodářský růst zpomalí na svou potenciální úroveň.

Česká republika [16]		**skutečnost[17]**		**aktuální predikce ČNB/MFČR [18] [19]**	
Hlavní indikátory	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
reálný HDP - růst v %	3,3%	2,4%	-0,4%	0,6%	2,4%
míra průměrné inflace v %	3,8%	15,1%	10,7%	2,6%	2,0%
nezaměstnanost v %	2,2%	2,2%	2,6%	3,0%	3,1%
růst reálné hrubé mzdy v %[20]	2,2%	-6,7%	-2,4%	3,2%	1,7%[21]

Slovenská republika[22]		**skutečnost**		**aktuální predikce MFSR (RZZ)[23]**	
Hlavní indikátory	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
reálný HDP - růst v %	3,1%	1,7%	1,1%	2,7%	2,8%
míra průměrné inflace v %	3,2%	12,8%	10,7%	3,2%	3,1%
nezaměstnanost v %	6,9%	6,2%	5,9%	5,4%	5,1%
růst reálné hrubé mzdy v %	3,5%	-4,2%	-0,8%	3,7%	3,2%

[13] Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2023 – dustupné na webu https://slovak.statistics.sk/

[14] Slovenský statistický úřad- Hrubý domáci produkt vo 4. štvrťroku a za rok 2023

[15] Komentář - 67. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (január 2024)

[16] ČNB - https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

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

[18] Prognóza ČNB – zima 2023 https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

[19] Makroekonomická predikce České republiky – Ministerstvo Financí ČR - https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/2023-01-26_Makroekonomicka-predikce-leden-2023.pdf

[20] Prognóza MSPV z března 2024, běžné ceny upraveny o prognózovanou míru inflace

[21] Ministerstvo práce a sociálních věcí - https://www.mpsv.cz/prognoza-vybranych-makroekonomickych-ukazatelu

[22] Komentář - 67. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (január 2024)

[23] Komentář -67. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (január 2024) -tabulkový přehled

Ekonomika eurozóny v závěru loňského roku stagnovala. Z velkých ekonomik zklamalo především Německo, jehož ekonomika se ve čtvrtém čtvrtletí propadla. Dařilo se však zemím jižního křídla. Z nejnovějších dat výrazně překvapily údaje o růstu průmyslové produkce v prosinci (2,6 % meziměsíčně), jenž byl tažen především produkcí kapitálových statků. Naproti tomu tržby v maloobchodě se v reálném vyjádření značně propadly (-1,1 %).

Řada zemí Evropy si uvědomuje nebezpečí ruské agrese a své výdaje na obranu směřuje nad povinná 2 % HDP. V pomyslném žebříčku členských zemí NATO vede Polsko (3,9 %), následované USA (3,5 %) a Řeckem (3,0 %). Ekonomika EU letos poroste, ale pomaleji než se čekalo na podzim. Evropská komise (EK) ve své zimní prognóze zhoršila výhled letošního růstu ekonomiky EU na 0,9 % a ekonomiky eurozóny na 0,8 %. V příštím roce se očekává růst HDP EU o 1,7 % a HDP eurozóny o 1,5 %.[24]

[24] Globální ekonomický výhled – únor 2024 – publikace ČNB- https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/gev/gev_2023/gev_2023_02.pdf

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti[25]

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 31.12.2023 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.

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
Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího mimo jiné dopad Ruské invaze na Ukrajině sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost naplňuje going concern princip, a to jak z pohledu generovaného cash flow, tak z pohledu splnění kovenant.

Úrokové riziko

[25] Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – konsolidovaná závěrka 2023

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

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

Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakci. 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 24,725 (31.12.2023) 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 roku 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 nájmů, 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 31.12.2023 obsazeny z 99,0 % 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 případné 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 roce 2024 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

Stávající portfolio provozovaných retail parků

Řídící orgány se v roce 2023 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

Development nových projektů
Skupina v dalším průběhu roku 2023 plánuje získání Stavebního povolení na stavbu projektu RP Piešťany. Dále pak připravuje výstavu 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 Levice**
  SoD na výstavbu:
  I. etapa RP
  Celková výše nákladů: 3.393.576,78 EURbez DPH
  II. etapa RP
  Celková výše nákladů: 3.116.560,71 EUR 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 redukci nákladů pronajímatele a navýšení provozního zisku. Plán spočívá především v dlouhodobé snaze navýšení fixních poplatků za služby u příležitostí prodlužování nájemních smluv. Dále pak v další redukci 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 akvizic několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia a to jak v České republice, tak na Slovensku.

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. Proces refinancování bankovních úvěrů v UniCredit splatných v roce 2024 je již v pokročilé fázi jednání s UniCredit. Na konci roku 2023 bylo uspořádáno výběrové řízení a bylo osloveno několik dalších bank. Jejich nabídky byly vyhodnoceny a k dubnu 2024 se směřuje k refinancování s UniCredit. Indikované podmínky ze strany UniCredit jsme byly zapracovány do business plánu společnosti na další roky z kterého vyplývá, že společnost bude plnit požadované kovenanty a pokračovat ve fungování ve smyslu „going concern".

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.

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2023

Po 31.12.2023 došlo k následujícím významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě:

Emise nových dluhopisů ze dne 29.12.2023 byla během ledna 2024 plně upsána. Emise z roku 2019 byla plně splacena 30.1.2024. Krátkodobý bankovní úvěr k 31.12.2023 vykázaný ve výši 261 944 tis Kč byl plně splacen 26.3.2024. Od 1.1.2024 do 19.4.2024 byl na čerpán Unicredit úvěr na profinancování stavebních nákladů projekt Retail Park Levice v celkové výši 2 337 tis EUR. Po 31.12.2023 nedošlo k dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky[26]

Ukazatel	2023	2022
Hospodářské výsledky [mil. Kč]		
Hrubé provozní výnosy	242,8	188,3
Čistý provozní zisk	230,9	169,9
Provozní zisk	335,3	53,9
Zisk před daní	164,9	63,1
Čistý zisk	107,2	50,9
Finanční situace [mil. Kč]		
Celková aktiva	4 576,7	3 187,3
z toho dlouhodobý majetek	4 036,7	3 057,0
z toho oběžná aktiva	540,1	130,3
Vlastní kapitál	1 125,8	1 008,3
Dlouhodobé závazky	1 273,8	2 085,9
z toho úročený dluh	1 051,5	1 923,5
Krátkodobé závazky	2 177,1	93,0
z toho úročený dluh	2 056,3	37,0
Finanční ukazatele [%, roky]		
Rentabilita investovaného kapitálu	-1,3%	1,3%
Kapitálová přiměřenost	24,6%	31,6%
Zisková marže	-18%	67%
Obrátka stálých aktiv	6,0%	6,2%
NOPAT	-57,7	41,7
IC	4 427,1	3 101,0
Provozní CF	187,6	134,6
Peněžní prostředky	430,2	47,0
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	150,7	-75,1
Provozní rentabilita investovaného kapitálu	5,2%	5,5%

Hrubé provozní výnosy Skupiny roku 2023 dosáhly 242,8 mil. Kč a v porovnání s rokem 2022 vzrostly o 29 %. Růst hrubých výnosů je mimo jiné způsoben akvizicí RP Trutnov, plným náběhem provozu projektů dokončených v průběhu roku 2022 - dokončení development RP v Trnavě a v neposlední řadě indexací nájmů.

Celkový provozní zisk vzrostl z 53,9 mil Kč na 335,3 mil Kč. Tento růst je způsoben především ziskem z přecenění investičního majetku.

Celková aktiva Společnosti za rok vzrostla o 1 389,5 mil. Kč zejména jako důsledek akvizice RP Trutnov, kapitálových investic na jednotlivých projektech a přecenění investičního majetku. Společnost zároveň na konci roku 2023 držela na účtech 382 mil. Kč v rámci přeupisování staré a nové emise dluhopisů.

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

Společnost na konci roku 2023 vykazovala krátkodobý úročený dluh ve výši 2 056 mil. Kč. Jedná se o seniorní úvěrové financování od UniCredit, splatné v září 2024. Společnost plánuje expozici v plné výši refinancovat na další 5-letou periodu.

Vlastní kapitál za rok 2023 vzrostl z 1 008,3 mil. Kč na 1 126 mil. Kč zejména v důsledku generovaného čistého zisku. Úročený dluh za rok 2023 vzrostl z 1 960,3 mil. Kč na 3 107,7 mil. Kč vlivem akvizice dluhu RP Trutnov a navýšení emise dluhopisů.

Společnost má nadále v plánu zlepšovat provozní a finanční výkonnost Skupiny a posilovat finanční ukazatele.

Finanční ukazatele a Ruská invaze na Ukrajině

S ohledem na Ruskou invazi na Ukrajině je přehled finančních ukazatelů konsistentní s minulými výročními zprávami a stávající ukazatele nebyly pozměněny ani nebyly zahrnuty nové alternativní ukazatele

Společnost vykazuje kapitálovou přiměřenost 24,6 % respektive 31,6 % bilanční sumy ve sledovaných letech.

Akvírované projekty a developmenty budou po svém dokončení v provozu generovat dodatečné pozitivní provozní toky, jež za jinak nezměněných podmínek povedou ke zlepšování obratových ukazatelů aktivity a zadluženosti Společnosti.

Ruská invaze na Ukrajině neměla negativní vliv na ocenění investičního majetku společnosti.

Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti na základě znaleckého posudku od nezávislé organizace vždy k 31.12. K tomuto datu v roce 2023 činila celková hodnota nemovitostí 4 miliardy Kč.

Celková hodnota nemovitostí k 31.12.2023 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Tábor	310,7	332	355	297,3	333,3	318,7	309,9	319,0
Liberec	315,6	316,2	381	370,7	477,7	513,9	508,1	535,5
Saratov			280,4	282	307,1	332,1	319,8	336,2
Senica			75,6	74,7	86,6	85	82,3	86,6
Piešťany			51,5	55,2	73,5	72,1	71,1	50,1
Staré Město			34,7	132,9	173,7	173,3	185,9	191,4
Choceň			18,9	36,7	102,4	213,5	209,6	216,8
Milevsko (50 %)				10,9	14,5	48,5	160,6	164,9
Mladá Boleslav				349,1	362,2	369,4	358,8	368,9
Trnava				282	291,3	325,2	398,6	416,5
Prešov				419,2	427,8	405,5	393,6	406,5
Levice						17,4	18,3	37,1
Trutnov								870,1
Celkem (mil Kč)	**626**	**648**	**1 197**	**2 311**	**2 650**	**2 875**	**3 017**	**4 000**
Úpravy o Investice do společných podniků	0	0	-18,9	-47,6	-117	-48	0	0
Solaris - ostatní investiční majetek							3,8	0,0
Celkem (mil Kč) v konsolidované rozvaze	**626**	**648**	**1 178**	**2 263**	**2 533**	**2 826**	**3 020**	**4 000**

1.ledna 2023 – 31.prosince 2023

Zpráva o vztazích

společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období roku 2023

Členové představenstva společnosti FIDUROCK Nemovitosti, a.s. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, IČ: 045 64 111, se sídlem Praha 1, Václavské náměstí2132/47, PSČ: 110 00 (v této zprávě též jen „**Společnost**“) zpracovali následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“), za účetní období roku 2023 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícím s péčí řádného hospodáře, byla společnost ke konci rozhodného období ovládána společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (dále jen „**Ovládající společnost**“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2023, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu společnosti. Struktura vztahů je graficky znázorněna v Příloze č.1.

Společnost přímo ovládá společnosti uvedené v tabulce č. 1. Vzájemné smlouvy jsou uvedeny ve zprávách o vztazích daných společností.

Tabulka č. 1 Společnosti přímo ovládané Společností

Obchodní název	Identifikační číslo/stát	Podíl na hlasovacích právech
Retail park Tábor s.r.o.	045 38 943/CZ	100 %
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	043 28 884/CZ	100 %
Retail park Senica s.r.o.	51 055 511/SK	100 %
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	31 396 895/SK	100 %
Projekt Piešťany s.r.o.	51 684 349/SK	100 %
Retail park Staré Město s.r.o.	074 18 451/CZ	100 %
RP Choceň s.r.o.	061 34 475/CZ	100 %
RP Milevsko, s.r.o.	276 13 593/CZ	100 %
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	274 02 711/CZ	100 %
RP Trnava, a.s.	47 144 513/SK	100 %
Retail park Prešov, s.r.o.	36 765 635/SK	100 %
Fidurock Projekt 22, s.r.o.	081 08 161/CZ	100 %
Retail Park Levice s.r.o.	52 760 839/SK	100 %
Retail park Trutnov s.r.o.	194 83 368/CZ	100 %

1.2 Ovládající osoby

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., Registrační číslo: 645 04 204, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království. Podíl na hlasovacích právech: 100 %. Společnost je ovládána přímo rozhodnutími konečných vlastníků, kterými jsou pan Petr Valenta a pan David Hauerland.

2. Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoba ovládá Společnost přímo. K ovládání Společnosti dochází zejména prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře na valné hromadě.

3. Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení

Ovládající osoba zajišťuje investice plynoucí do Ovládané osoby k zajištění jejího ekonomického cíle. Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. je entita, která spravuje investice do jednotlivých SPV, které vlastní.

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

4.1 Smlouvy uzavřené mezi Společností a Ovládající osobou, které byly v Rozhodném období platné:

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 8.1.2019
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 200 000 CZK.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 1.4.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

Na základě této Smlouvy byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 97 367,91 EUR.

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 21.1.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti po splnění odkládací podmínky v podobě doručení písemné výzvy Společnosti adresované Akcionáři k úhradě příplatku ve výši 100 000 000 CZK. V případě, že nedojde k naplnění odkládací podmínky do 30.06.2024, povinnost Akcionáře uhradit příplatek v plném rozsahu zanikne.

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřený dne 20.6.2019
Tento Dodatek uzavřený mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká navýšení poskytnutí příplatku dle podmínek stanovených Smlouvou z původních 100 000 000 CZK na 150 000 000 CZK.

K 31.12.2023 nebyly splněny odkládací podmínky.

Vedlejší ujednání ke smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřené dne 23.1.2019
Toto Vedlejší ujednání uzavřené mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V., J & T BANKA a.s. a Společností se týká závazku smluvních stran Smlouvy o příplatku mimo základní kapitál, uzavřené dne 21.1.2019, nečinit bez souhlasu Bank yžádné změny v této Smlouvě.

Dodatek č. 1 k Vedlejšímu ujednání ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřený dne 25.6.2019
Tento Dodatek uzavřený mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V., J & T BANKA a.s. a Společností se týká souhlasu Banky se zněním Dodatku č. 1 ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 20.6.2019.

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 25.6.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí bezúročného úvěrového rámce až do výše 200 000 000 CZK.

Na základě této Smlouvy byla Společnosti k 31.12.2023 poskytnuta půjčka ve výši 7 441 300,88 CZK.

Smlouva o úvěru, uzavřená dne 6.1.2023
Tato Smlouva uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („úvěrovaný“) a Společností se týká poskytnutí úročeného úvěrového rámce až do výše 500 000 000 CZK.

Úvěrová sazba je smlouvou stanovena na 10,50 % *per annum.*

Úvěr poskytnutý na základě této smlouvy byl k 31.12.2023 plně splacen.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 31.12.2019
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí přípatku mimo základní kapitál společnosti formou kapitalizace úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru, uzavřené dne 25.6.2019.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 175 031 760 CZK.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 30.6.2020
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí přípatku mimo základní kapitál společnosti formou kapitalizace úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru, uzavřené dne 25.6.2019.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 145 429 052 CZK.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 2.12.2020
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností („Postupitel“) a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („Postupník“) se týká postoupení pohledávky, kterou Postupitel eviduje za společností FCCZ ve výši 88 938,15 EUR. Pohledávka z postoupení byla uhrazena vzájemným zápočtem s úvěrem poskytnutým na základě smlouvy o úvěru ze dne 25.6.2019.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 9.9.2021
Tato Smlouva uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („Postupitel“) a Společností („Postupník“) se týká postoupení pohledávky, kterou Postupitel eviduje za společností Retail Invest LV s.r.o. ve výši 113 410,32 EUR. Závazek z postoupení byl vypořádán jako navýšení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru ze dne 25.6.2019.

Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti, uzavřená dne 31.12.2022
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí přípatku mimo základní kapitál společnosti formou kapitalizace úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru, uzavřené dne 25.6.2019.

Na základě této Dohody byly navýšeny ostatní kapitálové fondy Společnosti o 34 832 931, 57 CZK.

Smlouva o převodu akcií, uzavřená dne 1.10.2023
Tato smlouva uzavřená mezi FIDUROCK Private Equity Participations B.V. („nabyvatel“) a Společností („převodce“) se týká úplatného převodu 100 % akcií ve společnosti FIDUROCK Solaris a.s. (IČO: 173 85 806) za hodnotu vlastního kapitálu společnosti FIDUROCK Solaris a.s.

K 31.12.2023 nebyla kupní cena uhrazena.

4.2 Smlouvy uzavřené mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, které byly v Rozhodném období platné:

Smlouva o poskytování servisních služeb, uzavřená dne 1.4.2018
Tato smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Services s.r.o. se týká zajišťování služeb specifikovaných smlouvou pro Společnost a jejich následnou přefakturaci.

Na základě této smlouvy nebylo v roce 2023 fakturováno.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 10.5.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. za společností RP Choceň s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za RP Choceň s.r.o. ve výši 41 754 239,20 CZK.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 14.5.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. za společností Projekt Piešťany s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za Projekt Piešťany s.r.o. ve výši 1 875 605,15 EUR.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 2.7.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. za společností Retail park Senica s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za Retail park Senica s.r.o. ve výši 642 079,21 EUR.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 1.11.2019
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. za společností SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2019 pohledávku za SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o. ve výši 246332,22 EUR.

Dohoda o narovnání, uzavřená dne 30.6.2021
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. se týká narovnání vzájemných pohledávek a závazků.

Na základě této Dohody byl navýšen závazek z titulu půjčky EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 6 500 EUR a zároveň snížen závazek z titulu půjčky Společnosti vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 6 500 EUR.

Dohoda o narovnání, uzavřená dne 15.10.2021
Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. se týká narovnání vzájemných pohledávek a závazků.

Na základě této Dohody byl splacen závazek Společnosti z titulu vkladu do ostatních kapitálových fondů EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. ve výši 185 111,85 CZK a zároveň navýšen závazek z titulu půjčky Společnosti vůči FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. o 185 111,85 CZK.

Smlouva o postoupení pohledávky, uzavřená dne 10.9.2022
Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká postoupení pohledávky společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. za společností RP Milevsko s.r.o.

Na základě této Smlouvy nabyla Společnost v roce 2022 pohledávku za RP Milevsko s.r.o. ve výši 1 772 131,48 EUR.

5. Přehled jednání učiněných na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jiná jednání než ta, která jsou uvedena v odstavci 4, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2023.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Na základě smluv uzavřených v Rozhodném období mezi Společností a ostatními osobami ze Skupiny, jiných jednání, která byla v zájmu nebo na popud těchto osob uskutečněna Společností v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

Společnosti vyplývají z účasti ve Skupině zejména výhody. Skupina disponuje silným finančním zázemím.

Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

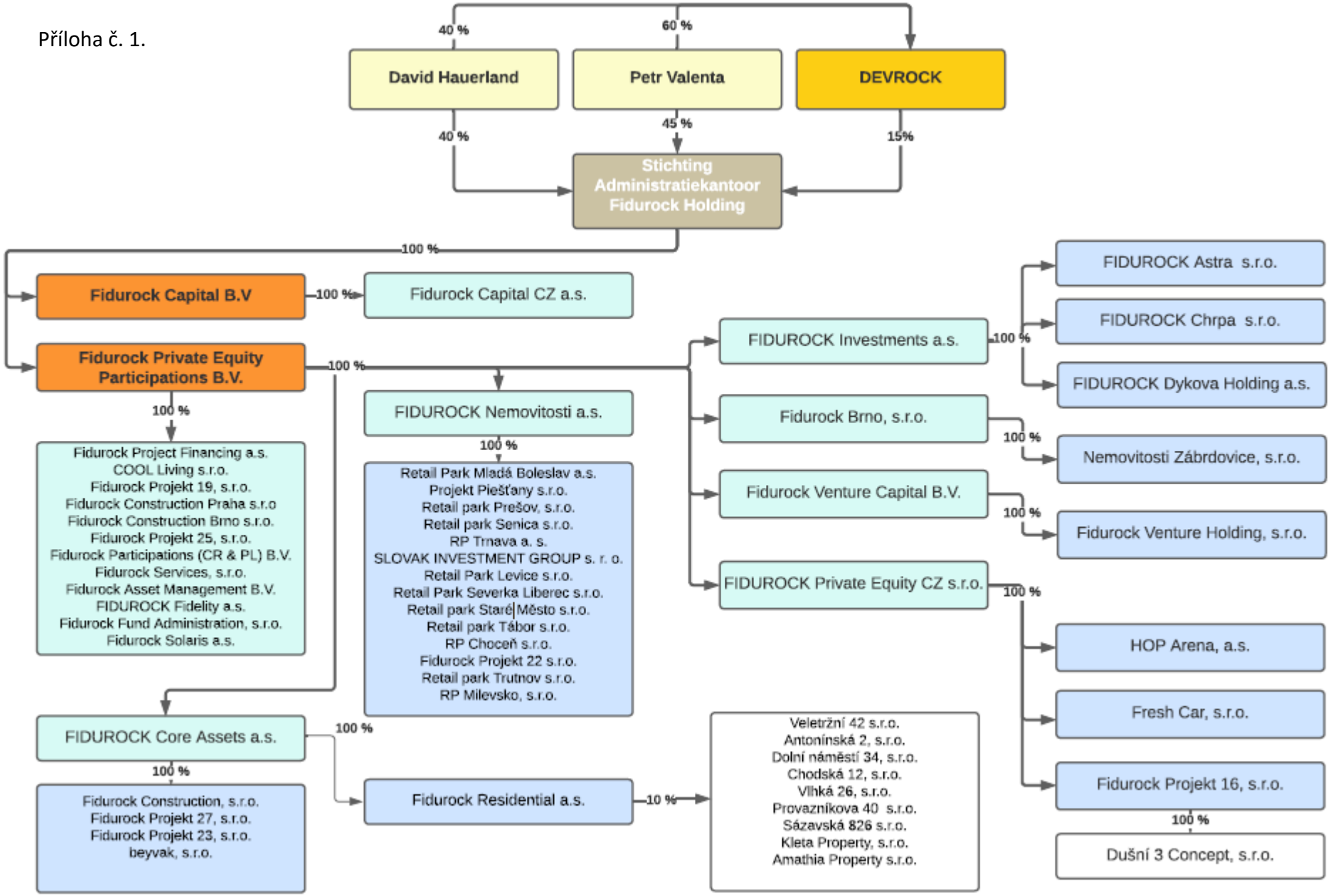
Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum: 30. března 2024

Jméno: David Hauerland

Funkce: člen představenstva

Příloha č. 1.


40 %
60 %
David Hauerland
Petr Valenta
DEVROCK
40 %
45 %
15%
Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding
100 %
Fidurock Capital B.V
100 %
Fidurock Capital CZ a.s.
Fidurock Private Equity Participations B.V.
100 %
100 %
Fidurock Project Financing a.s.
COOL Living s.r.o.
Fidurock Projekt 19, s.r.o.
Fidurock Construction Praha s.r.o
Fidurock Construction Brno s.r.o.
Fidurock Projekt 25, s.r.o.
Fidurock Participations (CR & PL) B.V.
Fidurock Services, s.r.o.
Fidurock Asset Management B.V.
FIDUROCK Fidelity a.s.
Fidurock Fund Administration, s.r.o.
Fidurock Solaris a.s.
FIDUROCK Nemovitosti a.s.
100 %
Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Projekt Piešťany s.r.o.
Retail park Prešov, s.r.o.
Retail park Senica s.r.o.
RP Trnava a. s.
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.
Retail Park Levice 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.
Fidurock Projekt 22 s.r.o.
Retail park Trutnov s.r.o.
RP Milevsko, s.r.o.
FIDUROCK Core Assets a.s.
100 %
100 %
Fidurock Construction, s.r.o.
Fidurock Projekt 27, s.r.o.
Fidurock Projekt 23, s.r.o.
beyvak, s.r.o.
Fidurock Residential a.s.
10 %
Veletržní 42 s.r.o.
Antonínská 2, s.r.o.
Dolní náměstí 34, s.r.o.
Chodská 12, s.r.o.
Vlhká 26, s.r.o.
Provazníkova 40 s.r.o.
Sázavská 826 s.r.o.
Kleta Property, s.r.o.
Amathia Property s.r.o.
FIDUROCK Investments a.s.
100 %
FIDUROCK Astra s.r.o.
FIDUROCK Chrpa s.r.o.
FIDUROCK Dykova Holding a.s.
Fidurock Brno, s.r.o.
100 %
Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o.
Fidurock Venture Capital B.V.
100 %
Fidurock Venture Holding, s.r.o.
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.
100 %
HOP Arena, a.s.
Fresh Car, s.r.o.
Fidurock Projekt 16, s.r.o.
100 %
Dušní 3 Concept, s.r.o.

Finanční část

Fidurock Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2023
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví standardy ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

Zpráva o auditu individuální účetní závěrky

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také „Společnost") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023, individuálního výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy této individuální účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2023 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen globální sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Limited, anglické privátní společnosti s ručením omezeným zárukou.

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185

IČO 49619187
DIČ CZ699001996
ID datové schránky: 8h3gtra

KPMG

Ocenění investic v dceřiných společnostech

Pořizovací cena investic v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2023: 613 798 tis. Kč (31. prosince 2022: 607 511 tis. Kč); opravná položka k těmto investicím k 31. prosinci 2023: 66 847 tis. Kč (31. prosince 2022: 49 323 tis. Kč)

Další informace jsou uvedeny v bodě přílohy individuální účetní závěrky: 3.2 a 3.10 (Účetní metody) a 4 (Investice v dceřiných společnostech).

Popis hlavní záležitosti auditu

Společnost působí jako holdingová společnost a jejím hlavním aktivem jsou investice do nekotovaných dceřiných společností. Tyto investice se oceňují pořizovací cenou. Ke každému rozvahovému dni Společnost testuje, zda došlo ke snížení hodnoty investic.

Společnost při testu na snížení hodnoty těchto nekotovaných investic vychází z odhadů reálných hodnot podkladových investičních nemovitostí držených dceřinými společnostmi. Reálná hodnota podkladových investic do nemovitostí je založena na výnosové (pro investiční nemovitosti generující výnosy) nebo reziduální (pro investiční nemovitosti ve výstavbě) metodě v závislosti na typu investice do nemovitosti.

Oba přístupy vyžadují, aby vedení aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá služeb externího odhadce, který pomáhá vedení při stanovení reálné hodnoty včetně klíčových předpokladů, jako jsou:

- U investičních nemovitostí generujících výnosy: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba;
- U investičních nemovitostí ve výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, developerská marže a výnos z při dokončení výstavby.

Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investic do dceřiných společností jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.

Jak byla záležitost při auditu řešena

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:

- zhodnocení přístupu k testování snížení hodnoty investic v dceřiných společnostech aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;
- testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s testováním snížení hodnot investic včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění dceřiných společností;
- zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností a kontrola smlouvy s odhadcem z hlediska existence jakéhokoli omezení rozsahu, které by mohlo významně ovlivnit výsledek ocenění.
- zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty podkladového investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:

- Pro ocenění výnosovou metodou: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitostí použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného použité v oceňovacím posudku na skutečné příjmy z nájemného;
- Pro ocenění reziduální metodou: konstrukční náklady, developerská marže, odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční a kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi;

- provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;
- zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v individuální účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investic v dceřiných společnostech.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023 nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 30. června 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 6 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, *které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo výroční zprávě Společnosti.*

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2024

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2023

sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

Individuální Výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023

	Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá aktiva		**546 951**	**558 187**
Investice v dceřiných společnostech	Pozn. 4	546 951	558 187
Oběžná aktiva		**996 226**	**378 011**
Poskytnuté půjčky ve skupině	Pozn. 6	611 288	376 673
Peníze a peněžní ekvivalenty	Pozn. 8	381 872	237
Ostatní aktiva	Pozn. 7	3 066	1 099
AKTIVA CELKEM		**1 543 177**	**936 198**
Vlastní kapitál		**324 406**	**398 149**
Základní kapitál	Pozn. 9.1	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Pozn. 9.2	484 670	484 670
Nerozdělený zisk/ztráta	Pozn. 9.3	(162 304)	(88 562)
Dlouhodobé závazky		**558 912**	**448 158**
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	558 912	448 158
Krátkodobé závazky		**659 859**	**89 891**
Úvěry a půjčky	Pozn. 11	115 741	79 282
Ostatní krátkodobé závazky	Pozn. 12	18 148	109
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	264 026	10 500
Bankovní úvěry	Pozn. 11	261 944	0
ZÁVAZKY CELKEM		**1 218 771**	**538 049**
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		**1 543 177**	**936 198**

Individuální Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2023

	Pozn.	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 14, 18	39 896	18 961
Úrokové náklady	Pozn. 15	(50 068)	(30 995)
Provozní náklady	Pozn. 16	(5 504)	(769)
Opravná položka k úvěrům ve skupině	Pozn. 18	(42 411)	(305)
Opravná položka k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Pozn. 4	(17 523)	(9 686)
Opravná položka k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Pozn. 5	0	5 321
Ostatní finanční náklady		(634)	(619)
Kurzové rozdíly		2 503	(3 898)
Ztráta před zdaněním		**(73 741)**	**(21 990)**
Daň z příjmů	Pozn. 19	0	1 065
Ztráta za období		**(73 741)**	**(20 925)**
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		**0**	**0**
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		**(73 741)**	**(20 925)**

Individuální Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. Prosince 2023

	Vlastní kapitál	Akumulovaná ztráta	Ostatní Kapitálové Fondy	Celkem
Zůstatek 1.1.2022	**2 040**	**(67 637)**	**449 837**	**384 241**
kapitálové operace	0	0	34 833	34 833
Úplný výsledek hospodaření	**0**	**(20 925)**	**0**	**(20 925)**
Ztráta za období	0	(20 925)	0	(20 925)
Zůstatek 31.1.2022	**2 040**	**(88 562)**	**484 670**	**398 149**
Zůstatek 1.1.2023	**2 040**	**(88 562)**	**484 670**	**398 149**
kapitálové operace	0	(1)	0	(1)
Úplný výsledek hospodaření	**0**	**(73 741)**	**0**	**(73 741)**
Ztráta za období	0	(73 741)	0	(73 741)
Zůstatek 31.1.2023	**2 040**	**(162 304)**	**484 670**	**324 406**

Individuální Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023

	ref.	1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Ztráta za období (po zdanění)		**(73 741)**	**(20 925)**
Úpravy o nepeněžní operace		*68 526*	*20 114*
Daňový náklad	Bod 19	0	(1 065)
Čisté úrokové výnosy	Bod 18	10 173	12 034
Tvorba opravných položek k úvěrům	Bod 17	42 411	305
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Bod 4	17 523	9 686
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Bod 5	0	(5 321)
Ostatní finanční výnosy		(1 581)	4 475
Změny pracovního kapitálu		*(1 378)*	*(228)*
Změna stavu ostatních aktiv		(1 966)	(344)
Změna stavu ostatních závazků		(49)	(1 119)
Zaplacená daň		637	1 234
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**(6 593)**	**(1 039)**
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností		(50)	(5 206)
Vklady do dceřiných společností	Bod 4	0	(33 043)
Pořízení/vklady do společného podniku	Bod 4	0	0
Poskytnuté úvěry	Bod 6	(374 367)	(90 730)
Přijatý úrok		75	0
Přijaté splátky		133 340	123 428
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**(241 002)**	**(5 552)**
Peněžní toky z financování	Bod 11		
Příjmy z kapitálových kontribucí	Bod 11		
Příjmy z půjček	Bod 11	390 877	123 646
Splátky půjček	Bod 11	(114 322)	(91 628)
Příjmy z emise dluhopisů	Bod 11	575 000	0
Zaplacený úrok	Bod 11	(25 200)	(25 200)
Zaplacená daň	Bod 11	0	0
Odkup dluhopisů	Bod 11	(197 125)	
Čistý peněžní tok z financování		**629 230**	**6 818**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**381 635**	**227**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		237	10
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		**381 872**	**237**

PŘÍLOHA K INDIVIUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dříve FIDUROCK Tábor, a.s., dále „Společnost"), IČ 04564111, byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost a dne 14. listopadu 2015 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 a její sídlo je Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména akvizice a držba podílů do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Tato účetní závěrka je sestavena k 31. prosinci 2023. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2023. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2022.

Akcionář k 31. prosinci 2023

FIDUROCK Private Equity Participations B.V. 1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království

Registrační číslo:	645 04 204
Podíl na základním kapitálu:	100 %
Základní kapitál:	2 040 000 Kč
Akcie:	300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč

Statutární orgán k 31. prosinci 2023

Člen představenstva:	DAVID HAUERLAND
Den vzniku členství:	13. listopadu 2020
Člen představenstva:	PhDr. PETR VALENTA
Den vzniku členství:	16. dubna 2018
Způsob jednání:	Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

Dozorčí rada k 31. prosinci 2023

Člen dozorčí rady:	VLADIMÍR LOUKOTA
Den vzniku členství:	15. červen 2023

1.2. Prohlášení o souladu

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

Tato účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 19a odst. 7 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

1.3. Základ pro oceňování, funkční a prezentační měna

Účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Údaje jsou zaokrouhleny a prezentovány v tisících korun českých („tis. Kč“). Záporná čísla jsou uvedena v závorkách.

1.4. Použití odhadů a předpokladů

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány a vycházejí z historické zkušenosti a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které se za daných okolností jeví jako důvodná. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významné riziko toho, že povedou v příštím finančním roce k významné úpravě částek aktiv a závazků vedených v účetnictví, jsou ty, které mají vliv na ocenění a potenciální snížení hodnoty dceřiných společností.

1.5. Předpoklad trvání podniku

Tato účetní závěrka je zpracována dle předpokladu neomezeného trvání podniku. Společnost na konci ledna 2024 refinancovala splatné emitované dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 450 milionů Kč novou emisí dluhopisů navýšenou na 700 mil Kč splatnou v roce 2028. Vedení společnosti má připravenou strategii refinancování krátkodobých úvěrů a půjček.

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

2. Standardy, interpretace a dodatky ke zveřejněným standardům, které dosud nenabyly účinnosti a které jsou relevantní pro účetní závěrku Společnosti

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 uvedená níže jsou pro IFRS vydané radou IASB):

- novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé
- novela IAS 8 – definice účetních odhadů
- novelizace IAS 12 – odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jedné transakce
- novelizace IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito),
- 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.

3. Významné účetní zásady a postupy

3.1. Transakce v cizích měnách

Transakce v cizí měně je transakce, která zní na jinou než funkční měnu, nebo která musí být vypořádána v jiné než funkční měně. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, v němž subjekt působí. Pro účely prvotního uznání je cizí měna přepočtena na funkční měnu směnným kurzem platným k datu transakce. Funkční měna Společnosti je Kč.
Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny ve směnném kurzu platném k datu účetní závěrky (31. prosinec 2023: Kč/EUR 24,725 a 31. prosinec 2022: Kč/EUR 24,115). Transakce v cizích měnách jsou přepočteny směnnými kurzy platnými k datu transakce. Kurzové rozdíly jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

3.2. Dceřiné společnosti a investice do společných podniků

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Společností. K ovládání dochází tehdy, když Společnost má přímo nebo nepřímo pravomoc řídit finanční a provozní zásady a postupy nějakého subjektu, aby mohla získat prospěch z jeho činnosti. Společnost prvotně zachycuje své vklady do dceřiných společností v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.
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. Společnost prvotně zachycuje své vklady do společných podniků v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

3.3. Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

- stanovené postupy a cíle portfolia a jejich realizace v praxi;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia a předkládána klíčovému vedení Společnosti;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu (a finančních aktiv držených 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 Společnost 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 limituji nárok Společnosti 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 „očekáváné úvěrové ztráty" vyžaduje, aby byla vykázána opravná položka ve výši buď 12-měsíčních očekávaných úvěrových ztrát nebo celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Celoživotní očekávané úvěrové ztráty jsou očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných selhání finančního nástroje po dobu očekávané životnosti finančního nástroje, přičemž 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykázání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

V rámci účtování očekávaných úvěrových ztrát Společnost aplikuje třístupňový model založený na změnách v kvalitě úvěrového instrumentu, a to od prvotního zaúčtování. V počátku účtování se instrument nachází ve Stupni 1. Jestliže k datu účetní závěrky dojde ke zvýšení pravděpodobnosti selhání, přechází instrument do Stupně 2. V případě, že se výrazněji sníží kvalita úvěrového instrumentu, je klasifikován ve Stupni 3.

Pro finanční aktiva klasifikovaná ve Stupni 1 Společnost určí výši očekávaných úvěrových ztrát na základě vzorečku

Očekávané úvěrové ztráty $= PDxEADx\ LGDx(1/(1+CIR)\text{^}0{,}5)xFLI$

- PD představuje pravděpodobnost selhání (stanoveno porovnáním korporátních ratingů dle agentury Bloomberg a odvozeného PD dle Moodys)

- EAD představuje expozici v selhání
- LGD představuje ztrátovost ze selhání (stanoveno dle default rate Moodys)
- CIR je úroková sazba
- FLI představuje koeficient pro budoucí odhadovaný vývoj (jednou ročně vyhodnoceno v aktuálním roce koeficient použit v hodnotě 1)

Výše očekávaných úvěrových ztrát pro finanční aktiva ve Stupni 2 se kalkulují na základě výše záporného vlastního kapitálu dlužníka.

Úvěrové ztráty finančních aktiv klasifikovaných ve Stupni 3 se určí na základě individuálního posouzení vedením Společnosti.

Definice selhání

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

- je nepravděpodobné, že dlužník splatí své úvěrové závazky vůči Společnosti 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.

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 Společnosti 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.

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (nezjistitelné vstupy).

Společnost účtuje o převodech mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálných hodnot na konci vykazovaného období, během něhož došlo k dané změně.

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.

3.4. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost považuje za peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty hotovost, zůstatky na běžných účtech u bank a jiných finančních institucí se splatností do jednoho měsíce.

3.5. Ostatní aktiva a závazky

Ostatní pohledávky a závazky vznikají tehdy, když má Společnost smluvní závazek přijmout nebo dodat hotovost nebo jiné finanční aktivum. Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány pořizovací cenou, které se obvykle rovnají jejich nominální hodnotě nebo hodnotě při splatnosti.

3.6. Vlastní kapitál

Základní kapitál představuje jmenovitou hodnotu akcií vydaných Společností.
Dividendy z akcií, snížení emisního ážia a jiné kapitálové distribuce jsou uznávány jako závazky, pokud jsou vyhlášeny před koncem účetního období. Dividendy z akcií, snížení emisního ážia a jiné kapitálové distribuce vyhlášené po konci účetního období nejsou uznány jako závazky, ale jsou vykázány v příloze k účetní závěrce.

3.7. Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacena příslušnému finančnímu úřadu.
Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.
Odložená daň je vypočtena na základě přijaté daňové sazby, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.
Co se týče daně z příjmů, Společnost vykazuje ztrátu. Odložená daň vyplývající z nevyužitých daňových ztrát není vykázána, protože její budoucí využití je nejisté.

3.8. Rezervy

Ostatní rezervy jsou vykázány v případě, že Společnost eviduje právní nebo současný závazek vůči třetím osobám, který je důsledkem minulých událostí, a jejíž vypořádání způsobí odtok prostředků Společnosti. Takové rezervy jsou uvedeny v hodnotě, která je stanovena nejlepším možným odhadem v okamžiku, kdy je účetní závěrka sestavována. Pokud se současná hodnota rezervy, stanovená na základě převládajících tržních úrokových sazeb, podstatně liší od nominální hodnoty, závazek je uveden v současné hodnotě.

3.9. Uznávání výnosů a nákladů

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou účtovány ve výkazu zisků a ztrát za pomoci efektivní úrokové míry. „Efektivní úroková míra" je taková úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky napříč očekávanou životností daného finanční instrumentu v rámci:

- hrubé účetní hodnoty finančního aktiva; nebo
- amortizovaného nákladu finančního závazku.

Při výpočtu efektivní úrokové míry pro finanční instrumenty jiného charakteru než nakoupená a počátečně ponížená aktiva, Společnost zohledňuje veškeré smluvní podmínky vztahující se k danému finančnímu instrumentu, avšak nezohledňuje očekávané úvěrové ztráty při stanovení očekávaných budoucích peněžních toků. V případě nakoupených a počátečně ponížených finančních aktiv je spočítána kreditně upravená efektivní úroková míra a to pomocí odhadu budoucích peněžních toků včetně použití očekávaných úvěrových ztrát.

Výpočet efektivní úrokové míry obsahuje transakční náklady, poplatky a placené či obdržené úroky, jež jsou nezbytnou součástí efektivní úrokové míry. Transakční náklady zahrnují přírůstkové náklady, které jsou přímo přiřaditelné k danému pořízení respektive vydání finančního aktiva respektive finančního závazku.

Amortizovaný náklad a hrubá účetní hodnota
Amortizovaný náklad finančního aktiva nebo finančního závazku představuje hodnotu, ve které je dané finanční aktivum respektive finanční závazek prvotně zaúčtován mínus splátky jistiny a plus nebo mínus kumulovaná amortizace za použití metody efektivní úrokové míry pro veškeré rozdíly mezi původně účtovanou hodnotou a hodnotou při splatnosti, v případě finančních aktiv dále upravenou o opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát. „Hrubá účetní hodnota finančního aktiva" představuje amortizovanou hodnotu finančního aktiva před jejím upravením o případné opravné položky plynoucí z očekávaných ztrát.

Výpočet úrokových výnosů a nákladů
Efektivní úroková míra finančního aktiva respektive finančního závazku je počítána od prvotního zaúčtování daného finančního aktiva respektive finančního závazku. Při výpočtu úrokového výnosu respektive nákladu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu daného aktiva (za předpokladu, že není k danému aktivu opravná položka) respektive na amortizovaný náklad v případě závazku. Efektivní úroková míra je revidována v návaznosti na pravidelná přehodnocení peněžních toků u ostatních instrumentů s pohyblivou úrokovou mírou, čímž je zajištěno srovnání s pohyby úrokových měr na trhu. Efektivní úroková míra je zároveň upravena o reálnou hodnotu dohadu zajištění k datu zahájení amortizace tohoto dohadu.

Nicméně, pro finanční aktiva, která byla po zaúčtování následně snížena prostřednictvím opravných položek, jsou úrokové výnosy počítány pomocí efektivní úrokové míry aplikované na amortizovaný náklad daného aktiva. V případě, že původní snížení daného aktiva již neplatí, se kalkulace úrokového výnosu počítá opětovně na základě hrubé účetní hodnoty.

V případě finančních aktiv, která byla ponížena v rámci prvotního zaúčtování samotného aktiva, je úrokový výnos počítán pomocí kreditně upravené efektivní úrokové míry aplikované na amortizovaný náklad daného

aktiva. V tomto případě se výpočet úrokového výnosu neaplikuje na bázi hrubé účetní hodnoty, i když dojde ke zlepšení úvěrového rizika tohoto aktiva. Výnos z dividend je zaúčtován v den vyhlášení dividendy.
Ostatní výnosy a náklady jsou zachyceny ve výkazu o úplném výsledku v okamžiku poskytnutí nebo přijetí odpovídající služby.

3.10. Snížení hodnoty u nefinančních aktiv

K datu sestavení účetní závěrky prověřuje Společnost účetní hodnoty nefinančních aktiv s výjimkou odložené daňové pohledávky, zda neexistují indikace snížení hodnoty těchto aktiv („impairment“). V případě, že takové indikace existují, je proveden odhad zpětně získatelné hodnoty aktiva.
Společnost při testu na snížení hodnoty těchto nekotovaných investic vychází z odhadů reálných hodnot podkladových investičních nemovitostí držených dceřinými společnostmi. Reálná hodnota podkladových investic do nemovitostí je založena na výnosové metodě (pro investiční nemovitosti generující výnosy) nebo reziduální metodě (pro investiční nemovitosti ve výstavbě) v závislosti na typu investice do nemovitosti. Oba přístupy vyžadují, aby vedení aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům jako jsou:

- u investičních nemovitostí generujících výnosy: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji (“exit yield”) a diskontní sazba;
- u investičních nemovitostí ve výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, developerská marže a výnos při dokončení výstavby.

Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána tehdy, pokud účetní hodnota aktiva přesáhne její zpětně získatelnou hodnotu.
Ztráty ze snížení hodnoty nefinančních aktiv jsou promítnuty jako náklad do výkazu o úplném výsledku hospodaření a jsou zúčtovány pouze tehdy, pokud se změnily odhady, které byly použity pro stanovení zpětně získatelné hodnoty. Ztráta z trvalého snížení hodnoty se zúčtuje pouze do takové výše, aby účetní hodnota aktiva nepřesáhla zůstatkovou hodnotu, která by byla stanovena při uplatnění odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty.

V roce 2023 ani 2022 nedošlo ke změně účetních zásadách a postupech.

4. Investice do dceřiných společností

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

31.12.2023

V roce 2023 Společnost pořídila 100% podíl ve společnosti Trutnov Property Development a.s. a následně došlo k fúzi se společnosti Retail Park Trutnov s.r.o., kterou společnost založila. (Celkové náklady na akvizici byly 311 804 tis Kč). Společnost taktéž prodala podíl ve Fidurock Solaris a.s. mateřské společnosti za výši vlastního kapitálu. Zvýšení opravné položky bylo způsobeno především zápornými výsledky hospodaření ve společnostech Projekt Piešťany s.r.o. a Retail Park Levice.

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
Retail Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	61 500	0	61 500
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	130	0	130
Retail Park Staré město s.r.o.	Development	Přímé	100%	ČR	28 010	(20 534)	7 476
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100%	ČR	97 678	0	97 678
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	Služby	Přímé	100%	ČR	2 010	(1 775)	235
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100%	SR	33 400	(33 400)	0
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100%	SR	73 838	0	73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	19 864	0	19 864
TMT-RWP a.s.	Retail park	Přímé	100%	SR	64 116	0	64 116
Retail Park Prešov s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	147 711	0	147 711
Retail Park Levice	Retail park	Přímé	100%	SR	11 138	(11 138)	0
RP Choceň s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	33 734		33 734
Fidurock Solaris a.s.	Solární elektrárny	Přímé	100%	ČR		0	0
RP Trutnov	Retail park	Přímé	100%	ČR	50	0	50
RP Milevsko s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	40 619	0	40 619
CELKEM					**613 798**	**(66 847)**	**546 951**

31.12.2022

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
Retai Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	61 500		61 500
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	130		130
Retail Park Staré město s.r.o.	Development	Přímé	100%	ČR	28 010	(19 679)	8 331
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100%	ČR	97 678		97 678
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	Služby	Přímé	100%	ČR	1 010	(771)	239
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100%	SR	33 400	(24 579)	8 821
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100%	SR	73 838		73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	19 864		19 864
TMT-RWP a.s.	Retail park	Přímé	100%	SR	64 116		64 116
Retail Park Prešov s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	147 711		147 711
Retail Park Levice	Retail park	Přímé	100%	SR	3 900	(3 900)	0
RP Choceň s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	33 734		33 734
Fidurock Solaris a.s.	Solární elektrárny	Přímé	100%	ČR	2 000	(395)	1 605
RP Milevsko s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	40 619		40 619
CELKEM					**607 511**	**(49 323)**	**558 187**

V roce 2022 Společnost pořídila zbývající 50% podíl ve společnosti RP Milevsko s.r.o. (celkové náklady na akvizici byly 3 297 tis. Kč), a tím se stala 100% vlastníkem. Dále byly poskytnuty příplatky mimo základní kapitál společnostem:

- RP Milevsko s.r.o. ve výši 32 000 tis. Kč. (a vlastní kapitál při akvizici 5 321 tis Kč)

- FIDUROCK Projekt 22 s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč

- FIDUROCK Solaris a.s. ve výši 2 000 tis Kč

Dále Společnost v roce 2022 založila dceřinou společnost FIDUROCK Solaris a.s., která se bude zabývat výstavbou a pronájmem solárních elektráren.

5. Investice do společných podniků

K 31.12.2023 Společnost nevlastnila žádné podíly v podnicích pod společným vlivem.

V roce 2022 Společnost pořídila zbývající 50% podíl ve společnosti RP Milevsko s.r.o. (celkové náklady na akvizici byly 3 297 tis. Kč), a tím se stala 100% vlastníkem.

6. Poskytnuté půjčky ve skupině

Společnost od roku 2019 poskytuje svým dceřiným společnostem a podnikům pod společným vlivem půjčky na rozvoj jejich dalších aktivit. Tyto půjčky jsou splatné na požádání, proto jsou klasifikovány jako krátkodobé. Tyto půjčky nejsou zajištěny.

2023:

	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	550 098	(10 723)	539 375
Stupeň 2	104 219	(32 306)	71 913
CELKEM	**654 317**	(43 029)	**611 288**

2022:

	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	354 283	(585)	353 698
Stupeň 2	23 550	(574)	22 975
CELKEM	**377 833**	**(1 159)**	**376 673**

7. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2023 představují zejména časové rozlišení provozních nákladů ve výši 2 157 tis. Kč (2022: 463 tis. Kč).

8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31.12.2023	31.12.2022
Peníze na účtech v bankách – běžné účty	98	
Peníze na účtech v bankách – vázaný účet	381 774	237
Peníze CELKEM	**381 872**	**237**

Peníze na účtech v bankách k 31.12.2023 představují především prostředky na vázaném účtu v J&T bance, který je navázán na novou emisi dluhopisů. Tyto prostředky byly v lednu a březnu 2024 použity na splacení bankovního úvěru od J&T banky a na odkup splatných dluhopisů viz následné události.

9. Vlastní kapitál

9.1. Základní kapitál

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 vyhlašovanou dividendu a na jeden hlas na jednu akcii při hlasování na valných hromadách Společnosti. Základní kapitál byl plně splacen v průběhu roku 2018.

9.2. Ostatní kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti.

V roce 2023 nedošlo k přírůstku Ostatních kapitálových fondů.

Přírůstek Ostatních kapitálových fondů ve výši 34 833 tis. Kč v roce 2022 představuje kapitalizaci úvěru od mateřské společnosti.

Půjčka- mateřská společnost	
Počáteční stav 1.1.2022	**(6 248)**
čerpání	(61 929)
postoupení	(45 757)
splácení	79 101
OKF (kapitalizace)	34 833
Konečný stav k 31.12.2022	**0**
čerpání	0
Konečný stav k 31.12.2023	**0**

9.3. Rozdělení ztráty 2023

Společnost plánuje ztrátu roku 2023 převést na účet Neuhrazených ztrát minulých let.

10. 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. června 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínkami. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti. Dle prospektu dluhopisu – článku 7.4 je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel LTV a ukazatel krytí dluhové služby. Ukazatel LTV znamená poměr: celkové výše konsolidovaného zadlužení k součtu hodnoty nemovitostí a peněžních prostředků. Ukazatel krytí dluhové služby představuje celkový výnos z nájemného ponížený o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti k hodnotě konsolidovaného zadlužení.

Kovenanty pro „starou“ emisi:

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2023	komenář
LTV	< 75 %	64,24%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,11%	splněno

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2022	komenář
LTV	< 75 %	63,91%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,67%	splněno

Společnost vydala dne 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 milionů Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování dosavadních dluhů a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „Dluhopisy“). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

Kovenanty pro „novou“ emisi:

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2023	komenář
LTV	< 67,5 %	64,24%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	7,74%	splněno

31.12.2023	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27 %	**264 026**
Emitované dluhopisy (ISIN CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	**558 912**

31.12.2022	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27 %	**458 658**

Z celkové hodnoty dluhopisů z emise ISIN: CZ0003520850 bylo k 31.12.2023 drženo 197 mil Kč tis Kč v knihách Společnosti jako vlastní dluhopisy. Z celkové hodnoty dluhopisů z emise ISIN: CZ0003556441 bylo k 31.12.2023 drženo 125 mil Kč tis Kč v knihách Společnosti jako vlastní dluhopisy. Účetní hodnota tedy odpovídá nominální hodnotě ponížené o vlastní dluhopisy a upravené o časové rozlišení kuponu.

11. Úvěry a půjčky

	31.12.2023	31.12.2022
Přijaté půjčky od spřízněných stran	115 741	79 282
Bankovní úvěry	261 944	0
Celkem	**377 685**	**79 282**

Přijaté půjčky od spřízněných stran jsou splatné na požádání, proto jsou klasifikovány jako krátkodobé. Bankovní úvěr je splatný 30.4.2024 a nese úrokovou sazbu 6M PRIBOR + 6 % p.a.

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

	Bankovní úvěr	Úvěry od spřízněných osob	Vydané dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2022		**35 181**	**456 283**	**491 464**
Peněžní toky z financování				
Příjmy z emise dluhopisů				
Příjmy z úvěru a půjček		123 646		123 646
Splátky z úvěru a půjček		(91 628)		(91 628)
Zaplacený úrok			(25 200)	(25 200)
		32 018	(25 200)	6 818
Ostatní pohyby				
Kapitalizace půjček		(34 833)		(34 833)
Nákladový úrok		3 420	27 575	30 995
Postoupení pohledávky		45 757		45 757
Ostatní		(2 261)		(2 261)
		12 083	27 575	39 658
Stav k 31.12.2022		**79 282**	**458 658**	**537 940**
Stav k 1.1.2023	0	79 282	458 658	537 940
Peněžní toky z financování				
Příjmy z emise dluhopisů			575 000	575 000
Příjmy z úvěru a půjček	250 000	140 877		390 877
Splátky z úvěru a půjček		(114 322)		(114 322)
Zaplacený úrok			(25 200)	(25 200)
	250 000	26 555	549 800	826 355
Ostatní pohyby				
Kapitalizace půjček				0
Nákladový úrok	14 166	7 842	27 999	50 007
Odkup dluhopisů			(197 125)	(197 125)
Ostatní	(2 222)	2 062	(16 394)	(16 555)
	11 944	9 904	(185 520)	(163 673)
Stav k 31.12.2023	**261 944**	**115 741**	**822 938**	**1 200 623**

12. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky představují zejména dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 18 089 tis. Kč (2022: 109 tis. Kč).

Všechny závazky jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

13. Zaměstnanci

Společnost ve sledovaném ani v minulém účetním období neměla žádné zaměstnance.

14. Úrokové výnosy

	2023	2022
Výnosové úroky od spřízněných osob	39 652	18 734
Výnosové úroky od třetích stran	244	227
Úrokové výnosy CELKEM	**39 896**	**18 961**

Další informace k výnosům od spřízněných osob jsou uvedeny v bodě 18 přílohy. Všechny úrokové výnosy se vztahují k finančním aktivům vykazovaným v naběhlé hodnotě a jsou kalkulovány pomocí metody efektivní úrokové míry.

15. Úrokové náklady

	2023	2022
Úrokové náklady z dluhopisů	(28 060)	(28 575)
Úrokové náklady z přijatých úvěrů	(7 842)	(3 420)
Bankovní úroky	(14 166)	0
Úrokové náklady CELKEM	**(50 068)**	**(30 995)**

16. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 5 504 tis. Kč (2022: 769 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši a meziroční nárůst představuje především Ostatní finanční náklady - bankovní poplatky - úvěr J&T související s financováním společnosti.

17. Řízení rizik

Řízení rizika vyplývajícího z finančních nástrojů má zásadní význam pro podnikání Společnosti a je základním prvkem jejích operací. Hlavní rizika, která souvisejí s účastí v dceřiných společnostech a společných podnicích, spočívají v riziku snížení hodnoty z důvodu nepříznivých hospodářských podmínek. Společnost řídí toto riziko pomocí sledování vývoje na trzích s použitím solidních investičních rozhodnutí a řádného řízení likvidity. Představenstvo nese celkovou odpovědnost za stanovení rámce řízení rizik Společnosti a za dohled nad tímto rámcem.

17.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko toho, že jedna ze stran finančního nástroje nesplní svou povinnost a způsobí druhé straně finanční ztrátu, bez ohledu na reálnou hodnotu zajištění. Ke koncentraci úvěrového rizika dochází tehdy, když se řada protistran zabývá podobnými obchodními činnostmi nebo má podobné ekonomické charakteristiky, které způsobí, že jejich schopnost plnit smluvní závazky bude podobně ovlivněna změna hospodářských, politických a dalších podmínek.

Maximální vystavení Společnosti úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se peněz a peněžních ekvivalentů není významné.

Úvěrové riziko vyplývá ze smluv Společnosti s podniky ve skupině a z jejich potenciálního prodlení s vyplácením úvěrů.

Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z poskytnutých úvěrů ve skupině:

	31.12.2023	31.12.2022
Úvěry poskytnuté ve skupině	654 317	377 832
Opravná položka	(43 029)	(1 159)
Úvěry poskytnuté ve skupině, netto	**611 288**	**376 673**

Všechny úvěry ve skupině jsou splatné na požádání, jsou proto klasifikované jako krátkodobé.

Hrubá hodnota úvěrů	**Stupeň 1**	**Stupeň 2**	**Stupeň 3**	**POCI**	**Celkem**
Celkem k 1. lednu 2023	***354 283***	***23 550***	***0***	***0***	***377 832***
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto					**0**
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	37 657	1 995	0	0	**39 652**
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	234 112	2 720	0	0	**236 833**
Převody:					**0**
- převody do Stupně 1	0	0	0	0	**0**
- převody do Stupně 2	(75 954)	75 954	0	0	**0**
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	**0**
Celkem k 31. prosinci 2023	***550 098***	***104 219***	***0***	***0***	***654 317***

Převod do Stupně 2 představuje půjčku společnosti Projekt Piešťany, s.r.o., která vykazuje záporný vlastní kapitál.

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2023	***(584)***	***(575)***	***0***	***0***	***(1 159)***
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	0		0	0	**0**
Převody:					**0**
- převody do Stupně 1			0	0	**0**
- převody do Stupně 2	15 576	(15 576)	0	0	**0**
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	**0**
Čistá změna úvěrového rizika	(25 715)	(16 155)	0	0	**(41 870)**
	0	0	0	0	**0**
Celkem k 31. prosinci 2023	***(10 723)***	***(32 306)***	***0***	***0***	***(43 029)***

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2022	***345 024***	***6 777***	-	-	***351 801***
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	10 754				**10 754**
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	17 624	1 338	0	0	**18 962**
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	(3 684)		0	0	**(3 684)**
Převody:	,				**0**
- převody do Stupně 1	6 777	(6 777)	0	0	**0**
- převody do Stupně 2	(22 212)	22 212	0	0	**0**
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	**0**
Celkem k 31. prosinci 2022	***354 283***	***23 550***	***0***	***0***	***377 832***

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2022	***(569)***	***(285)***	-	-	***(854)***
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	(305)		0	0	**(305)**
Převody:					**0**
- převody do Stupně 1	(285)	285	0	0	**0**
- převody do Stupně 2			0	0	**0**
- převody do Stupně 3	0	0	0	0	**0**
Čistá změna úvěrového rizika	575	(575)	0	0	**0**
	0	0	0	0	**0**
Celkem k 31. prosinci 2022	***(584)***	***(575)***	***0***	***0***	***(1 159)***

17.2. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku. Níže uvedená tabulka poskytuje informace o rozsahu úrokové expozice Skupiny na základě smluvního data splatnosti jejích finančních nástrojů nebo, v případě nástrojů, které přeceňují tržní úrokovou sazbu před splatností, na další přeceňování datum. Úrokově citlivá finanční aktiva a pasiva jsou zařazována do sloupců dle data nejbližší refixace nebo zbytkové splatnosti, podle toho co nastane dříve.

31.12.2023

	0-3 měsíce	**4 - 12 měsíců**	**1 – 5 let**	**Nad 5 let**	**Bezúročné**	**Celkem**
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	381 872	0	0	0	0	381 872
Poskytnuté úvěry	611 288	0	0	0	0	611 288
Ostatní aktiva	3 066	0	0	0	0	3 066
CELKEM	**996 226**	**0**	**0**	**0**	**0**	**996 226**
						0
Závazky						0
Úvěry a půjčky	115 741	261 944	0	0	0	377 685
Emitované dluhopisy	264 026	0	558 912	0	0	822 938
Ostatní krátkodobé závazky	18 148	0	0	0	0	18 148
	397 915	**261 944**	**558 912**	**0**	**0**	**1 218 771**
CELKEM						0
GAP	**598 311**	**(261 944)**	**(558 912)**	**0**	**0**	**(222 545)**
KUMULATIVNÍ GAP	**598 311**	**336 367**	**(222 545)**	**(222 545)**	**(222 545)**	**(222 545)**

31.12.2022

	0-3 měsíce	4 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bezúročné	Celkem
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	237					237
Poskytnuté úvěry	376 673					376 673
Ostatní aktiva	1 099					1 099
CELKEM	**378 010**	**0**	**0**			**378 010**
						0
Závazky						0
Úvěry a půjčky	79 282					79 282
Emitované dluhopisy			458 658			458 658
Ostatní krátkodobé závazky	109					109
	79 391	**0**	**458 658**			**538 049**
CELKEM						0
GAP	**298 619**	**0**	**(458 658)**	**0**	**0**	**(160 039)**
KUMULATIVNÍ GAP	**298 619**	**298 619**	**(160 039)**	**(160 039)**	**(160 039)**	**(160 039)**

Řízení úrokového rizika

Emitované dluhopisy – úroková míra emitovaných dluhopisů je fixní po celou dobu emise s úrokovou sazbou 5,6 % p.a. (případně 8,6 % u nové emise).

Poskytnuté půjčky ve skupině – úrokové sazby na těchto půjčkách jsou odvozeny na základě principu tržního odstupu. Jedná se o kombinaci fixní marže a referenční sazby. Úrokové sazby poskytnutých půjček ve skupině jsou tedy citlivé na změny referenčních sazeb (3M PRIBOR). Změny sazby poskytnutých půjček jsou vyhodnocovány na roční bázi. Ke změně poprvé došlo k 1. dubnu 2020, kdy byly sazby poníženy v souladu s poklesem 3M PRIBOR a dále v roce 2023 kdy došlo k navýšení sazeb na 9 %. K vyhodnocení sazeb a jejich aktualizace proběhne během roku 2024.

	pokles na	2023 průměr	růst nad
3M PRIBOR	0,00%	7,13%	8,00%
sazba poskytnutých půjček	6,50%	9,00%	9,00%

	pokles na	2022 průměr	růst nad
3M PRIBOR	0,00%	6,28%	5,00%
sazba poskytnutých půjček	6,50%	6,50%	8,50%

17.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko neschopnosti financovat aktiva s použitím nástrojů s náležitou splatností a sazbami, riziko neschopnosti zlikvidovat aktivum dostatečně rychle a v náležité částce a riziko neschopnosti plnit závazky k datu splatnosti. Společnost nepřetržitě posuzuje své riziko likvidity ve spolupráci s finančním oddělením skupiny pomocí zjišťování a sledování změn ve financování nezbytném k plnění obchodních cílů. Smluvní částky uvedené v následující tabulce jsou hrubé, nediskontované peněžní toky, a proto se nemusí shodovat s účetními hodnotami uvedenými ve výkazu o finanční situaci.

2023	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2023	Účetní hodnota k 31.12.2023
Nederivátové závazky						
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(115 741)	0	0	0	(115 741)	(115 741)
Bankovní úvěry	(261 944)				(261 944)	(261 944)
Emitované dluhopisy	(266 126)	(60 200)	(940 800)		(1 265 026)	(822 938)
Ostatní závazky	(18 148)	0	0	0	(18 148)	(18 148)
CELKEM	**(659 859)**	**(60 200)**	**(940 800)**	**0**	**(1 660 859)**	**(1 218 771)**

2022	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2022	Účetní hodnota k 31.12.2022
Nederivátové závazky						
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(79 282)	0	0	0	(79 282)	(79 282)
Vydané dluhopisy	(12 600)	(12 600)	(462 600)		(487 800)	(458 658)
Ostatní závazky	(109)	0	0	0	(109)	(109)
CELKEM	**(91 991)**	**(12 600)**	**(452 100)**	**0**	**(567 191)**	**(538 049)**

17.4. Kurzové riziko

Kurzové riziko vzniká tehdy, když mají stávající nebo předpokládaná cizoměnová aktiva vyšší nebo nižší hodnotu než závazky v cizí měně.

Společnost má následující rozpad finančních aktiv a závazků denominovaných v jednotlivých měnách:

	31.12.2023		
	Zůstatek	**EUR**	**CZK**
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	3 066		3 066
Poskytnuté půjčky	654 317	170 837	483 480
OP k půjčkám	(43 029)	(33 604)	(9 425)
Peníze a peněžní ekvivalenty	381 872	38	381 834
CELKEM	**996 226**	**137 271**	**858 955**
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	377 685	83 161	294 524
Dluhopisy	822 938		822 938
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	18 148		18 148
CELKEM	**1 218 771**	**83 161**	**1 135 610**
ČISTÁ POZICE	**(222 545)**	**54 110**	**(276 655)**

	31.12.2022		
	Zůstatek	**EUR**	**CZK**
Finanční aktiva			
Ostatní pohledávky	1 099		1 099
Poskytnuté půjčky	377 833	154 991	222 841
OP k půjčkám	(1 160)	(792)	(368)
Peníze a peněžní ekvivalenty	237	230	7
CELKEM	**378 010**	**154 430**	**223 580**
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	79 282	65 645	13 637
Dluhopisy	458 658		458 658
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	109		109
CELKEM	**538 049**	**65 645**	**472 404**
ČISTÁ POZICE	**(160 039)**	**88 785**	**(248 824)**

	31.12.2023 spot	2023 průměr
CZK / 1 EUR	24,725	24,007

	31.12.2022 spot	2022 průměr
CZK / 1 EUR	24,115	24,566

Analýza citlivosti dopadu měnového rizika na vlastní kapitál a zisk před zdaněním byla připravena na základě 5% zhodnocení / znehodnocení kurzu CZK / EUR. Tato analýza vychází z výkyvů směnných kurzů cizích měn, které Společnost k datu vykázání považovala za přiměřeně možné. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zejména sazby, zůstávají konstantní a ignorují jakýkoli dopad předpokládaného prodeje a nákupu.

Zohledněné pohyby v EUR byly:		CZK / 1 EUR	+-5%
	Oslabení / Posílení CZK vůči EUR	**Dopad na kapitál**	**Dopad na zisk před zdaněním**
2023			
CZK/EUR kurzu	Oslabení 5% / spot 25,961	2 706	2 706
CZK/EUR kurzu	Posílení 5% / spot 23,849	(2 706)	(2 706)
2022			
CZK/EUR kurzu	Oslabení 5% / spot 25,321	4 439	4 439
CZK/EUR kurzu	Posílení 5% / spot 22,909	(4 439)	(4 439)

17.5. Řízení kapitálového rizika

Pokračující činnost Společnosti řídí její konečná mateřská společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., s cílem poskytovat dostatečný kapitál tak, aby společnosti skupiny FIDUROCK mohly pokračovat v podnikání při maximalizaci návratnosti pro zainteresované osoby prostřednictvím optimalizace poměru dluhu a kapitálu.

17.6. Reálné hodnoty finančních nástrojů

Společnost provedla hodnocení reálné hodnoty svých finančních nástrojů. Reálné hodnoty byly odhadnuty buď odkazem na tržní hodnotu na konci účetního období, nebo diskontováním příslušných peněžních toků s použitím běžných úrokových sazeb u podobných nástrojů.

Odhady reálných hodnot ostatních finančních aktiv a závazků se významně neliší od jejich zůstatkových hodnot vzhledem k jejich krátkodobé povaze.

	Účetní hodnota		**Reálná hodnota**		**Úroveň reálné**
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**hodnoty**
Emitované dluhopisy	822 938	458 658	1 150 000	446 951	Úroveň 3

18. Transakce se spřízněnými osobami

Společnost má vztahy se spřízněnými osobami, tj. se svou mateřskou společností a se svými dceřinými a přidruženými společnostmi. Všechny transakce se spřízněnými osobami jsou samostatně vykázány. Za spřízněné osoby je dále považováno představenstvo, blízcí rodinní příslušníci těchto osob a další strany, které jsou ovládány takovými osobami a subjekty, jsou společně s nimi ovládány nebo jsou pod jejich podstatným vlivem, kdy tyto osoby a subjekty mají významnou hlasovací pravomoc. Společnost uzavřela v letech 2023 a 2022 tyto transakce se spřízněnými osobami.

Transakce s mateřskou společností

V průběhu roku 2022 provedla mateřská společnost kapitálový příspěvek do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny ve výši 34 833 tis. Kč formou kapitalizace půjčky.

V roce 2023 žádné podobné transakce neproběhly.

Transakce se spřízněnými společnostmi

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2023
Půjčky přijaté			
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	9 %	22 917
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	9 %	52 101
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	9 %	33 282
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0%	7 441
Celkem			**115 741**

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2022
Půjčky přijaté			
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	6,50 %	13 637
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	6,50 %	47 701
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	6,50 %	17 944
Fidurock Capital CZ a.s.	CZK	9,40 %	0
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0%	0
Celkem			**79 282**

	Měna	Úrok	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2023
Půjčky poskytnuté					
Retai Park Tábor s.r.o.	Kč	9,00%	80 103	(1 561)	78 542
Retail park Senica s.r.o.	EUR	9,00%	10 398	(203)	10 195
Retail Park Staré město s.r.o.	Kč	9,00%	77 298	(1 507)	75 791
RP Choceň s.r.o.	Kč	9,00%	22 311	(435)	21 876
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	9,00%	75 954	(15 576)	60 378
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Kč	9,00%	16 300	(318)	15 982
RP Trnava a.s.	EUR	9,00%	47 267	(921)	46 346
RP Levice	EUR	9,00%	28 264	(16 730)	11 534
Fidurock Solaris a.s.	Kč	9,00%	15 563	(303)	15 260
RP Milevsko s.r.o.	Kč	9,00%	22 502	(439)	22 063
RP Trutnov	Kč	13,00%	249 404	(4 862)	244 542
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	EUR	9,00%	8 953	(174)	8 779
Celkem			**654 317**	**(43 029)**	**611 288**

	Měna	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2022
Půjčky poskytnuté					
Retai Park Tábor s.r.o.	Kč	6,50%	84 716	(140)	84 576
Retail park Senica s.r.o.	EUR	6,50%	12 996	(21)	12 975
Retail Park Staré město s.r.o.	Kč	6,50%	80 805	(133)	80 671
RP Choceň s.r.o.	Kč	6,50%	20 819	(34)	20 784
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	6,50%	65 052	(107)	64 944
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Kč	6,50%	25 748	(42)	25 705
RP Trnava a.s.	EUR	6,50%	45 459	(75)	45 384
RP Levice	EUR	6,50%	23 550	(575)	22 975
Fidurock Solaris a.s.	CZK	7,00%	1 895	(3)	1 892
RP Milevsko s.r.o.	CZK	8,00%	8 859	(15)	8 844
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	EUR	6,50%	7 935	(13)	7 922
Celkem			**377 832**	**(1 159)**	**376 673**

	2023	2022
Úrokové náklady		
Fidurock Capital CZ a.s.	0	46
FIDUROCK Solaris a.s.	0	13
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	1 914	753
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	2 013	549
Retail park Prešov, s.r.o.	3 916	2 059
Celkem	**7 842**	**3 420**

	2023	2022
Úrokové výnosy		
RP Trutnov	13 749	0
Retail Park Tábor s.r.o.	5 428	4 394
Retail park Senica s.r.o.	559	472
Retail Park Staré město s.r.o.	5 358	4 334
RP Choceň s.r.o.	710	1 349
Projekt Piešťany s.r.o.	4 753	3 159
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	1 056	0
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	1 107	1 548
RP Trnava, a. s.	3 645	1 493
RP Levice	1 991	1 338
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	699	469
FIDUROCK Solaris a.s.	597	0
Celkem	**39 652**	**18 734**

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Transakce s klíčovými řídícími pracovníky

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2023 a 2022 žádnou odměnu.

19. Daň z příjmů

Daň vykázaná ve výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření

	31.12.2023	31.12.2022
Daň z příjmů běžná	0	0
Dopad daně 2020	**0**	**(1 065)**
Daňový výnos CELKEM	**0**	**(1 065)**

Rekonciliace efektivní daňové sazby	**2023**	**2022**
Ztráta před zdaněním	(73 741)	(21 990)
Sazba daně z příjmů	19,00 %	19,00 %
	0	**4 178**
Daňově neuznatelné náklady	(1 587)	(1 587)
Ostatní	1 587	(2 591)
Dopad dodatečné daně 2020	0	(1 065)
CELKEM	**0**	**(1 065)**

V roce 2022 společnost realizovala daňovou ztrátu. Vykázaný výnos z titulu daně z příjmů ve výši 1 065 tis. Kč představuje dopad dodatečného daňového přiznání za rok 2020.

20. Ostatní skutečnosti – vnější ekonomické prostředí

Během února 2022 došlo k válečnému konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem , který může mít dopad na jak vybrané makroekonomické ukazatele, které ovlivňují Společnost (inflace), tak na chování spotřebitelů, nájemců (stakeholders). Vedení společnosti situaci blízce monitoruje.

Neexistují žádné vazby aktivit společnosti na Rusko, Ukrajinu či Bělorusko. Neexistuje žádná přímá vazba společnosti na činnosti, aktiva, investice v Rusku, Ukrajině či Bělorusku. V zasažených zemích neprobíhá žádná obchodní činnost. Neexistuje žádné přímé úvěrové riziko spojené se současnou situací v zasažených zemích. Společnost není závislá na dodávkách klíčových materiálů nebo služeb z postižených zemí. Společnost není závislá na dodavatelích materiálů a služeb z postižených zemí (včetně ropy, plynu nebo jiných energetických materiálů). Společnost nemá v Rusku/Bělorusku nebo na Ukrajině žádná aktiva, jejichž ocenění by mohlo být sníženo v důsledku dopadů na budoucí peněžní toky. Společnost nedrží v Rusku/Bělorusku nebo na Ukrajině žádné majetkové a dluhové cenné papíry, které mohou být vystaveny výrazně zvýšenému tržnímu, úvěrovému a likviditnímu riziku.

Společnost neplánuje prodávat aktiva do postižených zemí. Společnost nečelí zvýšenému počtu kybernetických útoků. Společnost není vystavena měnovým dopadům vyplývajícím z expozic v ruských rublech nebo ukrajinských hřivnách a dopadům případných omezení mezinárodních plateb v těchto měnách.

Neexistují žádné stávající smlouvy se sankcionovanými bankami. Neexistují žádné dopady související s dopadem toho, že by banky/finanční subjekty neměly přístup k systému SWIFT. Dopad sankcí je omezený. Neexistují žádné problémy s bankami / poskytovateli financování / úvěrovými smlouvami / úvěrovými linkami v důsledku sankcí (včetně prominutí, zamítnutí úvěru nebo odebrání úvěrových linek, revizí ratingů úvěrových agentur směrem dolů, větších omezení přístupu k potřebnému kapitálu a úvěrům, nepříznivých změn úvěrového rizika přisuzovaného protistranám transakcí a nemožnosti získat financování).

Neexistují žádné přímé důsledky pro going concern společnosti.

Vedení považuje dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny za rok 2023 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky za rok 2023.

21. Následné události

Emise nových dluhopisů ze dne 29.12.2023 byla během ledna 2024 plně upsána. Emise z roku 2019 byla plně splacena 30.1.2024. Krátkodobý bankovní úvěr k 31.12.2023 vykázaný ve výši 261 944 tis Kč byl plně splacen 26.3.2024. Po 31.12.2023 nedošlo k dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

V Praze, dne 30. dubna 2024

.....

David Hauerland, MBA

(člen představenstva)

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře společnosti FIDUROCK nemovitosti a.s.

Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost") a jejích dceřiných společností (společně „Skupina") sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách a dalších vysvětlujících informací. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. prosinci 2023 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto konsolidovanou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

KPMG Česká republika Audit, s.r.o., společnost s ručením omezeným a člen globální sítě nezávislých členských společností KPMG přidružených ke KPMG International Limited, anglické privátní společnosti s ručením omezeným zárukou.

Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 24185

IČO 49619187
DIČ CZ699001996
ID datové schránky: 8h3gtra

KPMG

Ocenění investičního majetku

Účetní hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2023: 3 999 548 tis. Kč (31. prosince 2022: 3 020 344 tis. Kč).

Další informace jsou uvedeny v bodě přílohy konsolidované účetní závěrky: 2.4 (Významné účetní zásady a postupy) a 3.1. (Investiční nemovitý majetek).

Popis hlavní záležitosti auditu

Podle mezinárodního účetního standardu IAS 40: Investiční majetek, investiční majetek zahrnuje nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného, za účelem zhodnocení, či obojího. Investiční majetek Skupiny představuje retailové parky a pozemky k výstavbě, které Skupina vlastní a pronajímá svým nájemcům. Tyto nemovitosti jsou oceňuje v reálné hodnotě, jejíž změny jsou vykázány v zisku či ztrátě.

Ocenění reálnou hodnotou pro investiční nemovitostí Skupiny generující výnosy je založeno na výnosové metodě, pro investiční nemovitosti ve výstavbě je založeno na reziduální metodě. Oba přístupy vyžadují, aby vedení skupiny aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní dohady. V rámci stanovení těchto odhadů Skupina používá služeb externího odhadce, který pomáhá vedení při stanovení reálné hodnoty včetně klíčových předpokladů, jako jsou:

- U investičních nemovitostí generujících výnosy: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba;
- U investičních nemovitostí ve výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a developerská marže.

Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investičního majetku jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.

Jak byla záležitost při auditu řešena

Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:

- zhodnocení přístupu k ocenění aplikované Skupinou oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;
- testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s odhady reálných hodnot investičního majetku včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění investičního majetku;
- zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Skupinou a kontrola smlouvy s odhadcem z hlediska existence jakéhokoli omezení rozsahu, které by mohlo významně ovlivnit výsledek ocenění;
- zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálných hodnot investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:
    - pro ocenění výnosovou metodou: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitostí použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného použité v oceňovacím posudku na skutečné příjmy z nájemného;

- pro ocenění reziduální metodou: náklady na výstavbu, developerská marže, odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční a kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi;

- provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;
- zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Skupinou v příloze v konsolidované účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo individuální a konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v individuální a konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada. Za sledování procesu účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních informacích týkajících se účetních jednotek nebo podnikatelských činností v rámci Skupiny s cílem vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Odpovídáme za řízení, dohled a provedení auditu Skupiny. Vyjádření výroku auditora zůstává naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 30. června 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 6 let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Společnosti a podnikům, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky nebo konsolidované výroční zprávě.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF"), která se vztahují k účetním závěrkám.

Odpovědnost statutárního orgánu

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je odpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených ve výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací" (dále jen „ISAE 3000").

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy ve výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
  - byl použit značkovací jazyk XBRL,
  - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
  - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrky Společnosti za rok končící 31. prosincem 2023 obsažené ve výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2024

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Fidurock Nemovitosti a.s.

KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
1.1.2023 – 31.12.2023

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2023

Ref.		Pozn.	31.12.2023	31.12.2022
A	**Dlouhodobý majetek**		**4 036 650**	**3 057 000**
B	Investiční majetek	Bod 3.1	3 999 548	3 020 344
CC	Kladná reálná hodnota derivátů	Bod 3.4	0	20 813
D	Odložená daňová pohledávka	Bod 3.12	21 538	15 843
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	Bod 3.13	15 564	0
E	**Oběžná aktiva**		**540 056**	**130 254**
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	Bod 3.2	63 613	40 008
G	Ostatní aktiva	Bod 3.3	24 076	17 788
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	Bod 3.4	22 152	25 507
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	Bod 3.5	430 215	46 951
I	**AKTIVA CELKEM**		**4 576 706**	**3 187 254**
J	**Vlastní kapitál**		**1 125 810**	**1 008 319**
K	Základní kapitál	Bod 3.6 (a)	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	Bod 3.6 (b)	484 670	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	Bod 3.6 (c)	13 803	19 494
N	Kurzové rozdíly z přecenění		(2 224)	(18 619)
O	Nerozdělený zisk		627 521	520 734
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti		**1 125 810**	**1 008 319**
Q	**Dlouhodobé závazky**		**1 273 764**	**2 085 927**
R	Úvěry a půjčky	Bod 3.7	492 557	1 475 306
	Emitované dluhopisy	Bod 3.8	558 912	448 158
S	Odložený daňový závazek	Bod 3.12	192 055	132 221
U	Ostatní dlouhodobé závazky	Bod 3.10	30 240	30 242
W	**Krátkodobé závazky**		**2 177 132**	**93 008**
X	Úvěry a půjčky	Bod 3.7	1 792 241	26 477
Y	Emitované dluhopisy	Bod 3.8	264 026	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů		1 449	0
AA	Jiné krátkodobé závazky	Bod 3.11	110 224	49 041
AB	Výnosy příštích období	Bod 3.9	9 192	6 990
AC	**CELKOVÉ ZÁVAZKY**		**3 450 896**	**2 178 935**
AD	**VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM**		**4 576 706**	**3 187 254**

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023

Ref.		Pozn.	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A	Výnosy z nájmů	Bod 4.1	242 790	188 331
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(5 015)	(4 433)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(6 929)	(14 117)
D	Ostatní provozní výnosy		22	126
E	**Čistý provozní zisk**		**230 868**	**169 907**
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(46 308)	(40 917)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		150 692	(75 092)
I	**Provozní zisk**		**335 252**	**53 898**
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	3 479	72 909
KK	Ztráta z prodeje dlouhodobého finančního majetku		(395)	0
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(173 412)	(63 658)
N	**Zisk za období před zdaněním**		**164 924**	**63 149**
O	Daňový náklad	Bod 3.12	(57 741)	(12 206)
P	**Čistý zisk za období**		**107 183**	**50 943**
Q	**Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku**			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		(7 204)	4 722
S	Související daň		1 513	(897)
T	Rezerva na kurzové přecenění		16 395	(12 670)
U	**Ostatní úplný výsledek po zdanění**		**10 704**	**(8 845)**
V	**Úplný výsledek za období celkem**		117 887	42 098
W	**Zisk za období připadající na:**			
X	**Zisk za období**			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		107 183	50 943
Z	**Ostatní úplný výsledek hospodaření**			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		10 704	(8 845)

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2023

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	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	**0**	**50 943**	**0**	**3 825**	**(12 670)**	**42 098**
Čistý zisk za období	0	50 943	0	0	0	50 943
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	3 825	(12 670)	(8 845)
Kapitálové operace	0	0	**34 832**	0	0	**34 832**
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	34 832	0	0	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	**0**	**106 787**	**0**	**(5 691)**	**16 395**	**117 491**
Čistý zisk za období	0	107 183	0	0	0	107 183
Vyřazení investice Solaris	0	(396)	0	0	0	(396)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	(5 691)	16 395	10 704
Kapitálové operace	0	0	**0**	0	0	**0**
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2023	**2 040**	**627 521**	**484 670**	**13 803**	**(2 224)**	**1 125 810**

Informace o změnách kapitálových fondů jsou uvedeny v poznámce 3.6. Informace o změnách v rezervě zajištění peněžních toků jsou uvedeny v poznámce 6.6.

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2023

		1.1.2023 - 31.12.2023	1.1.2022 - 31.12.2022
Čistý zisk za období		**107 183**	**50 943**
Úpravy o nepeněžní operace		*76 982*	*78 047*
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	Bod 3.1	(150 692)	75 092
Daňový náklad	Bod 3.12	57 741	12 206
Finanční náklady, čisté	Bod 4.5-6	169 933	(9 251)
Změny pracovního kapitálu		*3 431*	*5 577*
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	Bod 3.2	(23 605)	23 112
Zvýšení ostatních aktiv	Bod 3.5 3.12	(11 983)	(6 745)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	Bod 3.10	13 536	6 107
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	Bod 3.10	32 550	(5 294)
Snížení výnosů příštích období	Bod 3.9	2 203	1 035
Zaplacená daň		(9 270)	(12 638)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		**187 596**	**134 567**
Peněžní toky z investiční činnosti			
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	Bod 3.2	(289 142)	(250)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	Bod 3.1	(90 472)	(149 461)
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		**(379 614)**	**(149 711)**
Peněžní toky z financování	Bod 3.7-11		
Příjmy z emise dluhopisů		575 000	0
Splátky z emise dluhopisů		(197 125)	0
Příjmy z půjček		923 298	277 525
Splátky půjček		(631 138)	(200 486)
Zaplacený úrok		(93 192)	(50 712)
Čistý peněžní tok z financování		**576 843**	**26 327**
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		**384 825**	**11 183**
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		46 951	37 354
Vliv změn měnových kurzů		(1 561)	(1 586)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		**430 215**	**46 951**

Poznámka: Pořízení nových dceřiných společností, po odečtení peněžní položky, zahrnuje v rámci investiční činnosti také splácení půjček od nabyté dceřiné společnosti, protože splacení těchto půjček bylo podmíněno dohodami o koupi akcií.

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. Právní forma Společnosti – Akciová Společnost

1.3. Sídlo Společnosti

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

1.4. Země registrace

Česká republika

1.5. Domicil

Česká republika

1.6. Obchodní rejstřík

Městský soud v Praze, Číslo zápisu: B 21110

1.7. Akcionář Společnosti ke dni 31.prosince 2023

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

1.8. 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

1.9. Změna v názvu vykazující účetní jednotky

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

1.10. Hlavní místo Podnikání

Česko a Slovensko

1.11. Období zachycené v účetní závěrce

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována na období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

1.12. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 2023

<u>Člen představenstva</u>
David Hauerland, od 14. listopadu 2020

<u>Člen představenstva</u>
PhDr. Petr Valenta, od 17. dubna 20123

<u>Člen dozorčí rady</u>
Vladimír Loukota, od 15. června 2023

1.13. Cíl skupiny

Investičním cílem Skupiny je provádět výhodné investice s přidanou hodnotou do nemovitostí ve střední a východní Evropě (geografické zaměření), mj. zejména na území České republiky a Slovenska.

1.14. 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 jakýmikoli cennými papíry a právy duševního vlastnictví jakéhokoli původu a podílet se na založení, rozvoji a ovládání 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.

1.15. 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 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.

Společnost je si dále vědoma faktu, že v průběhu roku 2024 jsou splatné úvěry v Unicredit v celkové hodnotě 1,8 miliardy Kč, v roce 2025 pak úvěry v hodnotě 0,5 miliardy Kč. Vedení společnosti má připravenou strategii refinancování úvěrů na další 5-letou periodu.

Proces refinancování bankovních úvěrů v UniCredit splatných v roce 2024 je již v pokročilé fázi jednání s UniCredit. Na konci roku 2023 bylo uspořádáno výběrové řízení a bylo osloveno několik dalších bank. Jejich nabídky byly vyhodnoceny a směřuje se k refinancování s UniCredit. Indikované podmínky ze strany UniCredit byly zapracovány do business plánu společnosti na další roky z kterého vyplývá, že společnost bude plnit požadované kovenanty.

Podle informací, které má vedení Skupiny k datu vydání k dispozici, nemají výše uvedené situace významný 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 současné i budoucí období.

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

Předpoklady a odhady nejistoty

(i) Stanovení reálných hodnot

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

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

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

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).
- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (nezjistitelné vstupy).

Skupina účtuje o převodech mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálných hodnot na konci vykazovaného období, během něhož došlo k dané změně.

Další informace o předpokladech stanovených při určování reálných hodnot jsou uvedeny v těchto poznámkách:

- Poznámka 3.1 – investiční nemovitý majetek a
- Poznámka 5 – Měření reálné hodnoty, finanční nástroje,

(ii) Odhad nejistoty

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

(iii) Deriváty

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

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

V současné době se podoba standardů přijatá Evropskou unií výrazně neliší od nařízení schválených Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB). Výjimkou jsou následující standardy, úpravy stávajících standardů a

interpretace, které nebyly k datu schválení účetní závěrky schváleny k používání v EU (data účinnosti uvedená 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 nespadají 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
Retail Park Trutnov s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika

Společnost k 31.12.2023 nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou.

K 31.12.2022 jsou veškeré podíly vlastněny ze 100 %. K 31.12.2021 společnost vlastnila 50% podíl ve společnosti RP Milevsko v účetní hodnotě 0 tis. Kč. Dne 6.5.2022 uhradila Společnost celkem 130 tis EUR (3 297 tis Kč) za zbývající 50% podíl a stala se 100% vlastníkem RP Milevsko s.r.o..

V průběhu roku 2022 vyhlásila společnost EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH insolvenci. Insolvence neměla na dokončení projektu vliv a projekt byl dokončen v dubnu 2022.

Zjednodušená rozvaha RP Milevsko k datu akvizice:

Zbývající 50% podíl v hodnotě 0 byl dokoupen za 3 297 tis Kč.

	Finální zůstatek 11.5.2022
Investiční majetek	147 550
Odložená daňová pohledávka	1 710
Peníze a peněžní ekvivalenty	672
Ostatní aktiva	757
AKTIVA CELKEM	**150 689**
Základní kapitál	(400)
Ostatní kapitálové fondy	(4 981)
Nerozdělený zisk	12 538
Ztráta za 1-5 2022	(10 455)
Vlastní kapitál	**(3 297)**
Úvěry a půjčky	(136 238)
Ostatní dlouhodobé závazky	(10 695)
Jiné krátkodobé závazky	(458)
CELKOVÉ ZÁVAZKY	**(147 391)**

Společnost v roce 2023 uskutečnila akvizici Retail Parku Trutnov s.r.o. Žádné další akvizice Společnost neuskutečnila. Společnost v roce 2022 založila novou dceřinou společnost – Fidurock Solaris a.s., která bude provozovat solární elektrárny na střechách vybraných retail parků. Tato společnost byla v roce 2023 převedena na mateřskou společnost. Bylo převedeno v kupní ceně odpovídající výši vlastního kapitálu 907 tis Kč na základě smlouvy o převodu akcií ze dne 1.října 2023.

V letech 2023 a 2022 nebyla zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Společnost nabyla v rámci akvizice Retail Parku Trutnov s.r.o. za celkovou pořizovací cenu 311 mil Kč.

01.07.2023	CELKEM tis Kč
Investiční majetek	709 382
Oběžná aktiva	14 376
Peníze	22 661
Aktiva celkem	**746 419**
Vlastní kapitál celkem	**311 402**
Krátkodobé závazky	12 771
Dlouhodobé závazky	681
Odložená daň	1 110
Úvěry	420 455
Závazky celkem	**435 017**

2.3. Přepočet cizích měn

Funkční měna

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

Prezentační měna

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

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

Pro přepočet konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 31. prosinci 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 2023 a 31. prosince 2022 vychází z ocenění stanoveného valuátorem.

Při výpočtu reálné hodnoty je použita výnosová metoda. Metoda bere v úvahu smluvně sjednané nájemné, tržní

nájemné za všechny v současnosti volné prostory a za všechny prostory, které se mohou uvolnit po skončení nájemních smluv. 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 držených 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 limituji 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 „očekáváné úvěrové ztráty" vyžaduje, aby byla vykázána opravná položka ve výši buď 12-měsíčních očekávaných úvěrových ztrát nebo celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Celoživotní očekávané úvěrové ztráty jsou očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných selhání finančního nástroje po dobu očekávané životnosti finančního nástroje, přičemž 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykázání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykázání: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;

- 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 oceněním 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 příjmů

Daňový výdaj za období tvoří běžná a odložená daň. Daň je uznávána v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty, s výjimkou daně, která souvisí s položkami vykázanými přímo v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu. V takovém případě je daň rovněž vykázána v ostatním úplném výsledku nebo ve vlastním kapitálu.

Běžná splatná daň se vypočte podle daňových zákonů platných k rozvahovému dni v zemích, kde působí dceřiné společnosti Skupiny a kde vytvářejí zdanitelný příjem. Vedení pravidelně hodnotí pozice v daňových přiznáních 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 zaplaceny 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.

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 v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty a ostatních úplných výnosů a zveřejněny samostatně v příloze konsolidované účetní závěrky. Zaznamenávají se na základě vystavených faktur a časového rozlišení.

2.15. Náklady

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

2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční situace

3.1. Investiční nemovitý majetek

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	709 382	0	0	0	0	**709 382**
Kapitálové výdaje	17 896	0	0	5 573	67 003	**90 472**
Zařazení do užívání	0	0	0	147 330	(147 330)	**0**
Vyřazení	0	0	(3 813)	0	0	**(3 813)**
Vliv Kurzu na změnu reálné hodnoty	0	0	0	30 156	2 315	**32 471**
Kurzový rozdíl	0	0	0	0	0	**0**
Přecenění na reálnou hodnotu	206 409	0	0	(5 916)	(49 801)	**150 692**
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	**2 666 592**	**0**	**0**	**1 243 074**	**89 882**	**3 999 548**

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	0	**147 550**
Kapitálové výdaje	41 635	0	3 813	273	103 740	**149 461**
Zařazení do užívání	0	0	0	0	0	**0**
Převod	0	0	0	0	0	**0**
Kurzový rozdíl	0	0	0	(23 411)	(4 259)	**(27 670)**
Přecenění na reálnou hodnotu	(45 083)	0	0	23 549	(53 558)	**(75 092)**
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	**1 732 905**	**0**	**3 813**	**1 065 931**	**217 695**	**3 020 344**

**Fidurock Solaris*

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 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.
- Retail Park Trutnov – nákupní centrum v Trutnově na adrese Obchodní 136, 54101 Trutnov

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 2022 byl tvořen stejnými nemovitostmi, jen bez akvizice Retail Parku Trutnov a navíc zde byla vykázána investice do Fidurock Solaris. Nárůst investičního majetku je tedy primárně způsoben pořízením RP Trutnov a jeho přeceněním ke konci roku.

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).

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. Na základě interních pravidel financující banky Unicredit Bank, se každé dva roky poskytovatel služeb oceňování mění. Na podzim 2021 bylo vypsáno výběrové řízení na nového poskytovatele služeb právě z tohoto důvodu a na základě vybraných parametrů byla vybrána společnost Colliers. Vzhledem k blížící se maturitě úvěrů bylo s Unicredit dohodnuto, že Colliers budou dělat i třetí valuaci v řadě a není třeba vypisovat nové výběrové řízení.

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

Oceňovací techniky

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

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.

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

	31.12.2023				31.12.2022			
Česká republika	**Retail Parky**	**Inv. Maj. ve výstavbě**	**Ostatní**	**Celkem**	**Retail Parky**	**Inv. Maj. ve výstavbě**	**Ostatní**	**Celkem**
Tábor	318 953	0		318 953	309 878	0	0	309 878
Liberec	535 544	0		535 544	508 103	0	0	508 103
Staré město	191 372	0		191 372	185 927	0	0	185 927
Mladá Boleslav	368 897	0		368 897	358 831	0	0	358 831
Milevsko	164 916	0		164 916	160 606	0	0	160 606
Trutnov	870 073	0		870 073	0	0	0	0
Choceň	216 838	0		216 838	209 559	0	0	209 559
Celkem Česká rep.	**2 666 591**	**0**		**2 666 591**	**1 732 904**	**0**		**1 732 904**
Slovensko	**Retail Parky**	**Inv. Maj. ve výstavbě**	**Ostatní**	**Celkem**	**Retail Parky**	**Inv. Maj. ve výstavbě**	**Ostatní**	**Celkem**
Senica	86 587	0		86 587	82 280	0	0	82 280
Saratov	336 260	0		336 260	319 765	0	0	319 765
Piešťany	0	50 065		50 065	0	71 139	0	71 139
Trnava	413 748	2 730		416 478	270 329	128 229	0	398 558
Prešov	406 479	0		406 479	393 557	0	0	393 557
Levice		37 088		37 088		18 327	0	18 327
Celkem Slovensko	**1 243 074**	**89 883**		**1 332 957**	**1 065 931**	**217 696**	**0**	**1 283 627**
Solaris	0	0	0	0	0	0	3 813	3 813
Celkem	**3 909 665**	**89 883**	**0**	**3 999 548**	**2 798 835**	**217 696**	**3 813**	**3 020 344**

3.2. Pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky

	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů	18 793	11 937
Zálohy na daň z příjmu	6 933	637
Daň z přidané hodnoty	311	715
Dohadné položky aktivní	17 394	6 793
Ostatní pohledávky	22 999	22 711
Opravné položky	(2 817)	(2 785)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	**63 613**	**40 008**

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především časovým rozlišením slev z nájemného. Pohledávky z leasingu jsou obvykle splatné ke konci příslušného měsíce a jsou zaúčtovány a vedeny v původní částce faktury snížené o opravnou položku k očekávaným ztrátám. Odhad pochybných pohledávek se provádí, když již není možné inkasovat celou částku.

3.3. Ostatní aktiva

	31.12.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	19 774	16 641
Ostatní	4 302	1 147
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	**24 076**	**17 788**

Položka náklady příštích období obsahuje především časové rozlišení závazkové provize - fakturované na základě Unicredit Facilities Agreement ze dne 23.09.2019 – akviziční linka E. Jedná se o linku na případné akvizice, která je evidována ve společnosti Fidurock Projekt 22 s.r.o.

3.4. Reálná hodnota derivátů

Kladná reálná hodnota derivátů představuje Pohledávky z pevných termínových operací - úrokové derivátové operace- IRS (interest rate swap) související se zajištěním úrokového rizika bankovním financování. Další informace v části 6.4.Úrokové riziko.

2023:

Pohledávky z pevných termínových operací EUR -úrokové derivátové operace- IRS Unicredit půjčka

Společnost	Nominální částka EUR tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis	Nominální částka CZK tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis	účetní hodnota CZK tis krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis dlouhodobá část
RP Tábor	6 945	171,8	171 733	4 247	4 247	0
RP Severka Liberec	8 535	154,0	211 062	3 809	3 809	0
Slovak Investment Group	5 827	144,1	144 091	3 564	3 564	0
RP Staré Město	3 895	95,1	96 298	2 350	2 350	0
RP Senica	1 614	33,8	40 429	846	846	0
RP Mladá Boleslav	6 718	158,4	166 134	3 916	3 916	0
RP Chocen	4 808	2,6	118 887	63	63	0
RP Trnava	5 490	134,1	137 478	3 357	3 357	0
celkem	**43 833**	**894**	**1 086 113**	**22 152**	**22 152**	**0**

Závazky z pevných termínových operací EUR -úrokové derivátové operace- IRS Unicredit půjčka

Společnost	Nominální částka EUR tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis	Nominální částka CZK tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis	účetní hodnota CZK tis krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis dlouhodobá část
RP Trutnov	19 581	(58,6)	484 140	(1 449)	(1 449)	0
celkem	**19 581**	**(59)**	**484 140**	**(1 449)**	**(1 449)**	**0**

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**

3.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2023	31.12.2022
Pokladní hotovost	124	120
Peníze na bankovních účtech – běžné účty	48 317	
Peníze na bankovních účtech – vázaný účet	381 774	46 831
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	**430 215**	**46 951**

Peníze na účtech v bankách k 31.12.2023 představují především prostředky na vázaném účtu v J&T bance, který je navázán na novou emisi dluhopisů. Tyto prostředky byly v lednu a březnu 2024 použity na splacení bankovního úvěru od J&T banky a na odkup splatných dluhopisů viz následné události.

3.6. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

		31.12.2023
	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 vyhlašovaný 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 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 s likvidací

– účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinávrhy 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

Společnost v období v roce 2023 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

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. Celkový přírůstek ostatních kapitálových fondů v roce 2023 byl ve výši 0 tis. Kč (2022: 34 832 tis. Kč).

c) Rezerva na zajištění peněžních toků

Rezervu na zajištění peněžních toků tvoří efektivní podíl kumulativní čisté změny reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů použitých k zajištění peněžních toků, který je následně zaúčtován do zisku nebo ztráty jako zajištěné peněžní toky nebo položky s dopadem na zisk nebo ztrátu.

d) Rezerva na kurzové přecenění

Rezervu na kurzové přecenění tvoří kumulované kurzové rozdíly vzniklé z přepočtu finančních výkazů z funkční měny do měny vykazování.

e) Podíly na zisku

Vlastníkovi nebyly v roce 2021 ani v roce 2020 vyplaceny žádné podíly na zisku. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné podíly na zisku, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

3.7. Úvěry a půjčky

2023	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2023
Úvěry a půjčky od třetích stran			
Bankovní úvěry	1 784 800	492 557	2 277 357
Ostatní úvěry			
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	**1 784 800**	**492 557**	**2 277 357**
Úvěry a půjčky od spřízněných stran			
Fidurock Private Equity Participations	7 441	0	7 441
FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0	0
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	**7 441**	**0**	**7 441**
Úvěry a půjčky CELKEM	**1 792 241**	**492 557**	**2 284 798**

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
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 Skupina má k 31. prosinci 2023 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 197 559 tis. Kč (2022: 205 000 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. má Skupina povinnost reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby – DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku – LTV). Skupina pravidelně reportuje dané kovenanty na roční bázi a to vždy k 30.6. daného roku.

3.8. 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. června 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínkami. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

Společnost vydala dne 29. prosince 2023 dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 700 milionů Kč splatné v roce 2028 za účelem refinancování dosavadních dluhů (stávající emise dluhopisů ve výši 450 mil. kč a úvěr od J&T BANKA, a.s. ve výši 250 mil. Kč) a dále k financování akvizic nových nemovitostí a k investicím do rozšiřování kapacit a/nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí (dále „Dluhopisy"). Tyto Dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.

2023:

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	**264 026**
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	**558 912**

2022:

	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	**458 658**

Z celkové hodnoty dluhopisů z emise ISIN: CZ0003520850 bylo k 31.12.2023 drženo 197 mil Kč tis Kč v knihách Společnosti jako vlastní dluhopisy. Z celkové hodnoty dluhopisů z emise ISIN: CZ0003556441 bylo k 31.12.2023 drženo 125 mil Kč tis Kč v knihách Společnosti jako vlastní dluhopisy. Účetní hodnota tedy odpovídá nominální hodnotě ponížené o vlastní dluhopisy a upravené o časové rozlišení kuponu.

Dle prospektu dluhopisu – článku 7.4 je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel LTV a ukazatel krytí dluhové služby. Ukazatel LTV znamená poměr: celkové výše konsolidovaného zadlužení k součtu hodnoty nemovitostí a peněžních prostředků. Ukazatel krytí dluhové služby představuje celkový výnos z nájemného ponížený o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti k hodnotě konsolidovaného zadlužení. Stará emise dluhopisů byla v lednu 2024 splacena.

Kovenanty pro „starou" emisi:

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2023	komenář
LTV	< 67,5 %	64,24%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,11%	splněno

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2022	komenář
LTV	< 67,5 %	63,91%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,67%	splněno

Kovenanty pro „novou" emisi:

kovenant	podmínka prospektu	31.12.2023	komenář
LTV	< 67,5 %	64,24%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	7,74%	splněno

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2023	**1 501 783**	**0**	**458 658**	**1 960 441**
Peněžní toky z financování				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	575 000	575 000
Odkoupení dluhopisů	0	0	(197 125)	(197 125)
Příjmy z úvěru a půjček	841 500	81 798	0	923 298
Splátky z úvěru a půjček	(556 891)	(74 247)	0	(631 138)
Zaplacený úrok	(67 992)	0	(25 200)	(93 192)
	216 617	7 551	352 675	576 843
Ostatní pohyby				
Dopad změny cizoměnových kurzů	48 410	(109)	0	48 301
Časové rozlišení nákladů	0	0	(16 119)	(16 119)
Nákladový úrok	90 092	0	27 724	117 816
Pořízený úvěr akvizicí	420 455	0	0	420 455
31.12.2023	**2 277 357**	**7 441**	**822 938**	**3 107 736**

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2022	**1 354 480**	**9 031**	**456 283**	**1 819 795**
Peněžní toky z financování				
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)
	71 676	(20 149)	(25 200)	26 327
Ostatní pohyby				
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**

3.9. Výnosy příštích období

	31.12.2023	31.12.2022
Předplacené nájemné, z toho:		
krátkodobá část	9 192	6 990
Výnosy příštích období CELKEM	**9 192**	**6 990**

3.10. Ostatní dlouhodobé závazky

	31.12.2023	31.12.2022
Zádržné	0	6 656
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	30 240	23 586
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	**30 240**	**30 242**

3.11. Jiné krátkodobé závazky

	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	94 550	31 330
Daň z přidané hodnoty	5 083	2 650
Daň z příjmů	2 603	8844
Přijaté zálohy	7 988	6 217
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	**110 224**	**49 041**

3.12. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	**31.12.2022**	**Nové akvizice**	**Vykázáno v zisku nebo ztrátě**	**Vykázáno v ostatním úplném výsledku**	**31.12.2023**
Odložená daňová pohledávka					
Investiční majetek	12 753	0	6 180	0	18 934
Daňové ztráty minulých let	3 090		(486)	0	2 604
Odložená daňová pohledávka CELKEM	**15 843**	**0**	**5 694**	**0**	**21 538**
Odložený daňový závazek					
Investiční majetek	(128 258)	0	(60 737)	0	(188 995)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(4 572)	0	0	1 513	(3 059)
Odložený daňový závazek CELKEM	**(132 830)**	**0**	**(60 737)**	**1 513**	**(192 055)**

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční situace	31.12.2021	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	31.12.2022
Odložená daňová pohledávka					
Investiční majetek	6 690	1 710	4 353	0	12 753
Daňové ztráty minulých let	2 508		581	0	3 090
Odložená daňová pohledávka CELKEM	**9 199**	**1 710**	**4 934**	**0**	**15 843**
Odložený daňový závazek					
Investiční majetek	(125 286)	0	(2 363)	0	(127 649)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 676)			(897)	(4 572)
Odložený daňový závazek CELKEM	**(128 962)**	**0**	**(2 363)**	**(897)**	**(132 221)**

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

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření	31.12.2023	31.12.2022
Daň z příjmů běžná	2 699	14 777
Daň z příjmů odložená	55 043	(2 571)
Daňový náklad CELKEM	**(57 742)**	**(12 206)**
Efektivní daňová sazba	*-35,01%*	*-19,33%*

Rekonciliace efektivní daňové sazby	2023	2022
Zisk před zdaněním	164 924	63 149
Sazba daně z příjmů	21,00%	19,00%
	(34 634)	**(11 998)**
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	(150)	(431)
Dopad změny sazby odložené daně	(5 922)	0
Vliv nevykázaných daňových ztrát	(2 278)	0
Daňově neuznatelné náklady	(7 835)	223
Ostatní	(6 922)	0
CELKEM	**(57 741)**	**(12 206)**

3.13. Ostatní dlouhodobá aktiva

Částka 15 564 tis Kč (2022: 1 892 tis Kč) představuje půjčku za společností Fidurock Solaris a.s., která v minulém roce byla eliminována v rámci konsolidace a po prodeji podílu mateřské společnosti je vykázána jako pohledávka za spřízněnou stranou.

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

4.1. Výnosy z nájmů

	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy z pronájmů	242 790	188 331
Tržby z nájemného CELKEM	**242 790**	**188 331**

Zvýšení příjmů pronájmu vyplývá především z akvizice RP Trutnov a indexace nájemních smluv.

4.2. Výnosy a náklady ze služeb spojených s provozem budov

	31.12.2023	31.12.2022
Náklady na služby spojené s budovou	(98 145)	(77 694)
Výnosy z přefakturace služeb	93 130	73 261
Tržby spojené s budovou CELKEM	**(5 015)**	**(4 433)**

Nárůst nákladů na služby spojené s budovou a výnosů je adekvátní s ohledem na rozšíření portfolia. Tržby spojené s budovou CELKEM neboli „net service charge leakage" se dařilo během roku optimalizovat.

4.3. Poplatky za správu majetku

	31.12.2023	31.12.2022
Asset management	(5 209)	(12 827)
Provize za zprostředkování	(1 720)	(1 290)
Poplatky za správu majetku CELKEM	**(6 929)**	**(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 poradentství.

4.4. Ostatní provozní náklady

	31.12.2023	31.12.2022
Audit, právní náklady, poradenství	(3 250)	(2 832)
Právní a jiné profesní poplatky	(4 592)	(4 872)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(1 631)	(6 399)
Poplatky za poradenství	(36 286)	(26 174)
Ostatní	(549)	(640)
Ostatní provozní náklady CELKEM	**(46 308)**	**(40 917)**

Servisní poplatky představují především služby společnosti Fidurock Services, která za rok 2022 již nahrazovala společnost LPC, Nárůst poplatků za poradenství je způsoben tímto interním zajištěním služeb, které byly prezentovány jako Asset management/Leasing fee.

4.5. Finanční výnosy

	31.12.2023	31.12.2022
Kurzové zisky	3 037	23 292
Úrokové swapy	0	48 829
Ostatní finanční výnosy	442	788
Finanční výnosy CELKEM	**3 479**	**72 909**

4.6. Finanční náklady

	31.12.2023	31.12.2022
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	0	(194)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(90 365)	(34 454)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(27 724)	(27 575)
Kurzové rozdíly	(28 549)	(4 533)
Finanční náklady z derivátů	(27 747)	0
Ostatní finanční náklady/výnosy	(1 027)	3 098
Finanční náklady CELKEM	**(173 412)**	**(63 658)**

5. Měření reálné hodnoty,

5.1. Hierarchie reálné hodnoty

Z důvodu významu smluvních nájmů pro ocenění investičního nemovitého majetku zařadilo vedení nemovitý majetek do úrovně 3.

Hlavní zjistitelné a nezjistitelné vstupy a citlivost

Hodnotu nemovitostí určuje řada faktorů. Patří k nim vnitrostátní a místní ekonomické podmínky, poptávka vytvářená investory a uživateli a úrokové sazby. Změny reálné hodnoty portfolia nemovitostí mají sice dopad na zisk za rok, ale nemají okamžitý dopad na peněžní toky. Významné zvýšení nebo snížení růstu nájmů by měla samo o sobě za následek stanovení značně vyšší nebo nižší reálné hodnoty. Významné zvýšení nebo snížení dlouhodobé neobsazenosti a kapitalizační (výsledné) sazby/výnosu by mělo samo o sobě rovněž za následek stanovení vyšší nebo nižší reálné hodnoty.

Následující tabulka znázorňuje hierarchii ocenění, metodu ocenění a klíčové zjistitelné a nezjistitelné vstupy pro investiční nemovitý majetek Skupiny, použité odhadci ke dni 31. prosince 2023 a 31. prosince 2022.

Hlavní vstupy

31.12.2023

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	1,25 EUR	47 EUR	7,63 EUR
	Výnosovost	6,62%	6,81%	6,74%
	Diskontní faktor	6,96%	7,28%	7,08%

Retail parky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	3,50 EUR	25,00 EUR	10,23 EUR
	Výnosovost	7,00%	80,06%	7,33%
	Diskontní faktor	7,42%	10,88%	8,25%

Investiční pozemky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Reziduální hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	9 EUR	12 EUR	11,19 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	7,90%	7,90%	7,90%

31.12.2022

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	1,25 EUR	40,0 EUR	6,93 EUR
	Výnosová míra (reversionary yield)	6,63%	6,73%	6,71%

	Kapitalizační míra	6,20%	6,48%	6,29%

Retail parky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	3 EUR	24,5 EUR	9,64 EUR
	Výnosová míra (reversionary yield)	7,32%	10,13%	7,96%
	Kapitalizační míra	6,68%	7,82%	7,14%

Investiční pozemky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Reziduální hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	8,50 EUR	30,00 EUR	9,63 EUR
	Kapitalizační míra (equivalent yield)	6,50%	6,50%	6,50%

Investiční pozemky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy			
		Min	Max	Průměr
Reziduální hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	9,00 EUR	12,00 EUR	11,54 EUR
	Kapitalizační míra (equivalent yield)	8,00%	8,50%	8,11%

Analýza citlivosti – změna příjmu z nájemného vs. změna diskontní sazby/ výsledného výnosu

Skupina provedla analýzu citlivosti změn předpokladů pro oceňování majetku. Změna použitých klíčových předpokladů by měla za následek tyto reálné hodnoty:

31.12.2023

Maloobchodní parky – Česká republika		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	2 748 751	2 886 185	3 030 491
	0	2 539 609	**2 666 592**	2 799 918
	+50 bps	2 359 505	1 608 629	2 601 354

Maloobchodní parky – Slovensko		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	1 278 517	1 342 439	1 409 561
	0	1 183 879	**1 243 074**	1 305 229
	+50 bps	1 101 482	1 156 554	1 214 383

Investiční pozemky – Česká republika		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	0	0	0
	0	0	**0**	0
	+50 bps	0	0	0

Investiční pozemky – Slovensko		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	156 223	127 791	103 334
	0	118 620	**89 882**	65 730
	+50 bps	85 296	57 476	38 521

31.12.2022

Maloobchodní parky – Česká republika		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	1 799 079	1 889 008	1 983 544
	0	1 650 489	1 732 904	1 819 440
	+50 bps	1 524 199	1 600 312	1 680 304

Maloobchodní parky – Slovensko		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	1 099 500	1 154 470	1 212 194
	0	1 015 173	1 065 932	1 119 226
	+50 bps	941 600	988 677	1 038 111

Investiční pozemky – Slovensko		**Změna v příjmech z nájemného**		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-50 bps	336 911	285 078	226 768
	0	272 120	217 695	161 978
	+50 bps	213 810	161 978	103 665

Při stanovení hodnoty investičního majetku byla použita výnosová metoda – „income approach s all risk yield" . Ta bere v úvahu smluvně sjednané nájemné, tržní nájemné za všechny aktuálně neobsazené prostory a za všechny prostory, které se mohou uvolnit po skončení nájemních smluv. Veškeré příjmy jsou kapitalizovány na základě zbývajících a přijatý potenciál zpětného nájemného je kapitalizován na dobu neurčitou. Výnos přijatý ve výpočtu je výnosem se všemi riziky a je implicitně růstový – „reversionary yield".

Reversionary yield (také známý jako exit yield) je ukazatel používaný k hodnocení investičního majetku, zejména nemovitostí. Jedná se o výnosovou míru, která ukazuje očekávaný roční výnos z investice po dobu, kdy je majetek vlastněn, a který se předpokládá na konci období vlastnictví při prodeji nebo pronájmu.

Reversionary yield se často používá při hodnocení nemovitostí, zejména komerčních nemovitostí, kde je běžné, že majitelé chtějí získat trvalý příjem z pronájmu a pak prodat nemovitost s očekávaným ziskem. V tomto případě reversionary yield reprezentuje výnosovou míru, kterou investor může očekávat po dobu vlastnictví a také výnosovou míru, kterou by měl dosáhnout v okamžiku prodeje nemovitosti.

Pro výpočet reversionary yield se používá současný tržní nájem (current passing rent), který se očekává po celou dobu vlastnictví nemovitosti, a předpokládaná tržní nájemní úroveň (market rental value), která se očekává v okamžiku prodeje nemovitosti. Rozdíl mezi těmito dvěma částkami, dělená současnou tržní hodnotou nemovitosti, dává reversionary yield.

Reversionary yield je také důležitým ukazatelem pro investory, kteří se snaží srovnávat různé investiční příležitosti. Vyšší reversionary yield obvykle znamená vyšší výnosy z investice, ale také může signalizovat vyšší riziko.

Pro stanovení hodnoty pozemku je použita „residual value". Residual value (též známá jako "income approach") je metoda stanovení hodnoty pozemku, která se zakládá na očekávaných budoucích příjmech z dané nemovitosti a nákladech na její udržování. Tato metoda se často používá pro komerční nemovitosti, jako jsou například kancelářské budovy, obchodní centra, nebo hotely. Na druhé straně, Market comparison value (též známá jako "sales comparison approach") je metoda, která se zakládá na srovnání prodejních cen podobných nemovitostí v dané oblasti. Tato metoda je běžnější pro stanovení hodnoty rezidenčních nemovitostí. Zatímco Market comparison value se opírá o data z trhu, který se může měnit, Residual value vychází z očekávaných budoucích příjmů, které jsou více nezávislé na tržních podmínkách. Residual value bere v úvahu budoucí výnosy z dané nemovitosti, což umožňuje vyhodnotit, zda je pozemek výnosný a jaký je potenciál pro jeho další rozvoj.

Nemovitost (RP v provozu)	Obsazenost 2023	Obsazenost 2022
RP Tábor	100%	98%
RP Severka Liberec	100%	100%
Slovak Investment Group	96%	96%
RP Senica	100%	100%
RP Staré Město	100%	100%
RP Choceň	97%	96%
RP Milevsko	100%	85%
RP Mladá Boleslav	100%	100%
RP Trnava	99%	95%
RP Prešov	99%	100%
RP Trutnov	100%	N/A

5.2. Finanční nástroje

Níže je uvedeno srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních nástrojů Skupiny:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota*		Úroveň reálné hodnoty
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	246 026	458 658	263 290	446 951	Úroveň 3
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	558 912	0	559 930	0	Úroveň 3
Bankovní úvěry a ostatní úvěry	2 284 798	1 501 784	2 232 808	1 446 904	Úroveň 3

*Reálná hodnota dluhopisu představuje nominální hodnotu dluhopisů nedržených ve vlastních knihách navýšenou o alikvotní část kuponu. Obě Emise Dluhopisů k 31.12.2023 byly na Burze Cenných Papírů Praha obchodovány za 100 % Nominální Hodnoty.

6. Zásady, postupy a cíle řízení rizik

Provozní činnosti Skupiny jsou vystaveny úvěrovému riziku, riziku likvidity, úrokovému riziku a měnovému riziku. Vedení zavedlo zásady a postupy řízení rizik za účelem zjišťování, sledování a minimalizace rizik ohrožujících Skupinu. Tato kapitola předkládá informace o výše uvedených rizicích, jimž je Skupina vystavena a o jejích zásadách a postupech řízení rizik, spolu s dalšími kvantitativními údaji, které dokládají vystavení rizikům a jeho citlivost.

	31.12.2023	**31.12.2022**
Bankovní úvěry a ostatní úvěry	2 284 798	1 501 784
Investiční majetek financovaný úvěry	3 999 548	3 020 344
Poměr dluhu k hodnotě investičního majetku:	**57%**	**50%**

Půjčky od spřízněných stran jsou z poměru půjček k hodnotě vyloučeny.

6.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko toho, že jedna ze stran finančního nástroje nesplní svou povinnost a způsobí druhé straně finanční ztrátu, bez ohledu na reálnou hodnotu zajištění. Ke koncentraci úvěrového rizika dochází tehdy, když se řada protistran zabývá podobnými obchodními činnostmi nebo má podobné ekonomické charakteristiky, které způsobí, že jejich schopnost plnit smluvní závazky bude podobně ovlivněna změna hospodářských, politických a dalších podmínek.

Maximální vystavení skupiny úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se hotovosti a krátkodobých vkladů skupiny nejsou významné.

Úvěrové riziko vyplývá ze smluv Společnosti s nájemci a z jejich potenciálního prodlení s placením nájemného nebo vyplácením úvěrů. Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z obchodního styku byla následující:

	31.12.2023	**31.12.2022**
Pohledávky z obchodních vztahů	18 793	11 937
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	(2 817)	(2 785)
Pohledávky z obchodních vztahů, netto	**15 976**	**9 152**

Věková struktura pohledávek z obchodního styku fakturovaných k datu účetní závěrky a k datu předchozí účetní závěrky byla:

31.12.2023

	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	7 477	0	7 477
Méně než 1 měsíc	4 787	0	4 787
1–3 měsíce	2 210	0	2 210
3–6 měsíců	931	0	931
Více než 6 měsíců	3 388	(2 817)	571
	18 793	**(2 817)**	**15 976**

31.12.2022

	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	3 984	0	3 984
Méně než 1 měsíc	4 334	0	4 334
1–3 měsíce	929	(95)	834
3–6 měsíců	67	(67)	0
Více než 6 měsíců	2 623	(2 623)	0
	11 937	**(2 785)**	**9 152**

Srovnání zůstatků opravných položek k pohledávkám z obchodního styku a k poskytnutým půjčkám je následující:

2023	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	CELKEM
K 1. lednu 2023	(2 785)	(2 785)
Vzniklá nová finanční aktiva	(32)	(32)
Odpisy pohledávek	0	0
K 31. prosinci 2023	**(2 817)**	**(2 817)**

2022	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	CELKEM
K 1. lednu 2022	(2 899)	(2 899)
Vzniklá nová finanční aktiva	114	114
Odpisy pohledávek	0	0
K 31. prosinci 2022	**(2 785)**	**(2 785)**

Nájemníci jsou podle možností hodnoceni z hlediska úvěruschopnosti za účelem posouzení jejich finančních rizik. Zůstatky pohledávek jsou průběžně monitorovány a jsou-li po splatnosti, jsou nájemcům zasílány upomínky.

6.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko toho, že Skupina narazí na obtíže při plnění povinností souvisejících s finančními závazky. Riziko likvidity vzniká z toho důvodu, že od Skupiny může být vyžadováno, aby zaplatila své závazky dříve, než očekává, nebo že Skupina může mít obtíže při získávání finančních prostředků ke splnění závazků spojených s finančními závazky k datu jejich splatnosti.

Skupina řídí riziko likvidity pomocí soustavného monitorování prognózovaných a aktuálních peněžních toků, dlouhodobého financování svého portfolia nemovitostí a v příslušných případech i pomocí refinancování a také využívání příjmu z nájemného k vypořádání krátkodobých závazků.

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

Společnost v rámci interního going concern modelu reflektujícího dopad Ruské invaze na Ukrajině sleduje a plánuje vývoj kovenant ve skupině. Společnost naplňuje going concern princip, a to jak z pohledu generovaného cash flow, tak z pohledu splnění kovenant.

Následující tabulka obsahuje souhrnný přehled o profilu splatnosti finančních závazků Skupiny na základě smluvních nediskontovaných plateb včetně přirostlého úroku. Tabulka zachycuje vypořádání závazků Skupiny k prvnímu termínu na základě smluvní splatnosti a zahrnuje jiné finanční závazky než deriváty.

2023	**do 3 měsíců**	**3 měsíce – 1 rok**	**1–5 let**	**splatné po 5 letech**	**Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2023**	**Účetní hodnota k 31.12.2023**
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(26 443)	(1 819 523)	(493 483)	0	(2 339 449)	2 277 356
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(7 442)	0	0	0	(7 442)	7 442
Emitované dluhopisy	(264 026)	(60 200)	(940 800)	0	(1 265 026)	822 938
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(30 240)	0	(30 240)	30 240
Jiné krátkodobé závazky	(110 224)	0	0	0	(110 224)	110 224
CELKEM	**(408 135)**	**(1 879 723)**	**(1 464 253)**	**0**	**(3 752 381)**	**3 248 200**
Derivátové závazky						
Úrokový swap	0	0	0	0	0	1 449
Odtoky	(4 775)	(9 868)	0	0	(14 643)	0
Přítoky	4 803	8 567	0	0	13 370	0
CELKEM	**29**	**(1 301)**	**0**	**0**	**(1 273)**	**1 449**

2023	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2023	Účetní hodnota k 31.12.2023
Derivátové pohledávky						
Úrokový swap						22 152
Odtoky	(5 295)	(10 931)	0	0	(16 226)	-
Přítoky	13 415	24 307	0	0	37 722	-
CELKEM	**8 120**	**13 376**	**0**	**0**	**21 496**	**22 152**

2022	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2022	Účetní hodnota k 31.12.2022
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(14 266)	(43 125)	(1 516 487)	0	(1 573 878)	1 501 783
Emitované dluhopisy	(12 600)	(12 600)	(462 600)	0	(487 800)	458 658
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(30 242)	0	(30 242)	30 242
Jiné krátkodobé závazky	(49 041)	0	0	0	(49 041)	49 041
CELKEM	**(75 907)**	**(55 725)**	**(2 009 329)**	**0**	**(2 140 961)**	**2 039 724**

2022	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2022	Účetní hodnota k 31.12.2022
Derivátové pohledávky						
Úrokový swap						46 320
Odtoky	(593)	(1 767)	(1 747)		(4 107)	-
Přítoky	5 089	23 754	23 528		52 371	-
CELKEM	**4 496**	**21 987**	**21 781**		**48 264**	**46 320**

Úvěry a půjčky od spřízněných stran nemají stanovena specifická data splatnosti. Podle úvěrových smluv jsou splatné okamžitě na požádání věřitele nebo do 5 dnů od oznámení o splacení předaném Skupinou věřiteli. Proto jsou tyto úvěry vykazovány se splatností do 3 měsíců.

Skupina udržuje dostatečnou úroveň peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů k plnění požadavků dluhové služby v příštích třech měsících. Skupina je dále povinna udržovat dodatečné rezervy na dluhovou službu na samostatných vázaných bankovních účtech. Navíc jsou úvěrové závazky z jednotlivých smluv o úvěrovém rámci průběžně monitorovány. Skupina je povinna dokládat úvěrovým institucím plnění těchto závazků a svou finanční situaci.

Většina závazků z obchodního styku a dalších závazků se týká běžné správy nemovitostí. Tyto náklady jsou potom vyúčtovány nájemcům jako náhrady související s nájmem a poplatky za služby. Standardní doba splatnosti u pohledávek z obchodního styku je 14 dní a jejich včasná úhrada umožňuje společnosti hradit včas závazky z obchodního styku a ostatní závazky.

6.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko výkyvů hodnoty finančního nástroje v důsledku změn tržních úvěrových sazeb nebo tržní ceny v důsledku změny úvěrového ratingu emitenta daného nástroje, změn v cítění trhu, spekulativních aktivit, nabídky a poptávky po cenných papírech a tržní likvidity.

6.4. Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko, že hodnota finančního nástroje bude kolísat v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Doba, po kterou je úroková sazba pro finanční nástroj fixována, ukazuje, do jaké míry je vystavena úrokovému riziku. Níže uvedená tabulka poskytuje informace o rozsahu úrokové expozice Skupiny na základě smluvního data splatnosti jejích finančních nástrojů nebo, v případě nástrojů, které přeceňují tržní úrokovou sazbu před splatností, na další přeceňování datum.

31.12.2023	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezúročné	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	430 215	430 215
Kladná hodnota derivátů				22 152	22 152
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	87 689	87 689
CELKEM	**0**	**0**	**0**	**540 056**	**540 056**
Závazky					
Úvěry a půjčky	1 792 241	492 557	0	0	2 284 798
Emitované dluhopisy	264 026	558 912	0	0	822 938
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	1 449	1 449
Ostatní dlouhodobé závazky		0		30 240	30 240
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	119 416	119 416
CELKEM	**1 920 737**	**1 186 999**	**0**	**151 105**	**3 258 841**

31.12.2022	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezúročné	Celkem
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	0	0	0	46 951	46 951
Kladná hodnota derivátů	0	0	0	46 320	46 320
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	57 796	57 796
CELKEM	**0**	**0**	**0**	**151 067**	**151 067**
Závazky					
Úvěry a půjčky	570 416	931 367	0	0	1 501 783
Emitované dluhopisy	0	458 658	0	0	458 658
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	0	30 242	30 242
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	56 032	56 032
CELKEM	**570 416**	**1 390 025**	**0**	**86 273**	**2 046 714**

Efektivní úroková sazba úvěrů k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 činila 3,6 %, resp. 2,8%. Efektivní úroková sazba na dluhopisy k 31. prosinci 2023 byla 6,27% (2022 : byla 6,27%) pro starou emisi dluhopisů a 9,4 % pro nvou emisi.

Citlivostní analýza dopadu změny referenční sazby na sazby úvěrů ve skupině. Ve Skupině jsou tři formy úvěrů:

- Developerský úvěr (RP Choceň, RP Milevsko) – Jedná se o úvěr, jehož celková sazba je tvořena fixní složkou 2,5 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr je bez IRS (interest rate swap) a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní)

- Investiční úvěr – fixní + variabilní (Liberec, Saratov, Senica, Prešov) - celková sazba je tvořena fixní složkou 1,5 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr je bez IRS (interest rate swap) a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní).
- Investiční úvěr s IRS (interest rate swap) - celková sazba je tvořena fixní složkou dle přehledu níže

Investicny úvěr s IRS	
Liberec	1,71%
Tabor	1,71%
Senica	2,18%
Mlada Boleslav	1,87%
Trnava	1,71%
Stare Mesto	1,69%
Saratov	1,71%
Trutnov	3,945%

Úroková sazba emitovaných dluhopisů FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí 5,6% p.a. na emisi z roku 2019 a 8,6 % na emisi z roku 2023. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem.

6.5. Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakci. Jelikož je funkční měnou Skupiny Kč a smlouvy o financování a o nájmu jsou uzavřeny v EUR, je konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna pohyby směnných kurzů EUR vůči Kč.
Skupina má následující rozpad finančních aktiv a závazků po jednotlivých měnách:

31.12.2023

	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	63 613	36 260	27 354
Poskytnuté půjčky	0	2 371	21 705
Ostatní aktiva	24 076	0	0
Kladná hodnota derivátů	22 152	22 152	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	430 215	423 766	6 450
CELKEM	**540 056**	**484 549**	**55 508**
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	2 283 611	2 283 611	0
Emitované dluhopisy	822 938	0	822 938
Záporná reálná hodnota derivátů	1 449	1 449	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	120 603	82 323	38 280
Ostatní dlouhodobé závazky	30 240	19 269	10 972
CELKEM	**3 258 841**	**2 386 652**	**872 189**

31.12.2022

	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	40 008	36 023	3 985
Poskytnuté půjčky	0	0	0
Ostatní aktiva	17 788	9 101	8 687
Kladná hodnota derivátů	46 320	46 320	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	46 951	39 935	7 016
CELKEM	**151 067**	**131 379**	**19 688**
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	1 501 783	1 501 783	0
Emitované dluhopisy	458 658	0	458 658
Záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	56 032	17 393	38 638
Ostatní dlouhodobé závazky	30 242	16 367	13 874
CELKEM	**2 046 714**	**1 535 543**	**511 171**

	31.12.2023 spot	2023 průměr
CZK / 1 EUR	24,725	24,007
	31.12.2022 spot	**2022 průměr**
CZK / 1 EUR	24,12	24,57

Analýza citlivosti dopadu měnového rizika na vlastní kapitál a zisk před zdaněním byla připravena na základě 5% zhodnocení / znehodnocení kurzu CZK / EUR pro dceřiné společnosti, kde EUR není funkční měnou Tato analýza vychází z výkyvů směnných kurzů cizích měn, které Skupina k datu vykázání považovala za přiměřeně možné. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zejména sazby, zůstávají konstantní a ignorují jakýkoli dopad předpokládaného prodeje a nákupu.

Zohledněné pohyby v EUR byly: CZK / 1 EUR

	zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2023			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 25,96	(96 213)	(15 295)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 23,49	96 213	15 295
2022			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 25,32	(72 524)	(62 536)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 22,9	72 524	62 536

Zajištění peněžních toků

Skupina označila některé přijaté bankovní úvěry v EUR jako zajišťovací nástroje. Zajištěnou položkou jsou budoucí splátky leasingu považované za vysoce pravděpodobné. Očekává se, že peněžní toky z budoucích leasingových plateb nastanou a budou mít dopad na zisk nebo ztrátu do roku 2034, respektive 2035.

Zajišťovací položky	Účetní hodnota/hypotetická hodnota		
	Aktiva	**Závazky**	**Řádková položka ve výkazu o finanční situaci, kde je zahrnut zajišťovací nástroj**
Měnové riziko			
2023: Přijaté bankovní půjčky	0	204 827	Půjčky a půjčky
2022: Přijaté bankovní půjčky	0	199 773	Půjčky a půjčky

	Změna reálné hodnoty použitá k měření za období	**Změny hodnoty zajišťovacího nástroje vykázaného v OCI**	**Částka reklasifikovaná z rezervy na zajištění do výkazu zisku nebo ztráty**	**Řádková položka ve výkazu zisku nebo ztráty ovlivněná reklasifikací**
2022: Přijaté bankovní půjčky	4 275	4 275	447	Finanční příjem
2023: Přijaté bankovní půjčky	(7 204)	(7 204)	0	Finanční příjem

V roce 2023 a 2022 nebyla ve výkaze zisku a ztráty vykázána žádná neefektivita zajištění.

Zajištěné položky	**2023**		**2022**	
v tis. Kč	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků
Měnové riziko				
Výnosy z pronájmu, obchodní pohledávky	(6 594)	13 803	4 275	19 494

	FX hedge
K 1. lednu 2022	15 669
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	4 275
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	447
Daňový efekt	(897)
K 31. prosinci 2022	**19 494**
K 1. lednu 2023	19 494
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	(7 204)
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	0
Daňový efekt	1 513
K 31. prosinci 2023	**13 803**

6.6. Provozní segmenty

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

31.12.2023	Retail Park		Investiční majetek ve výstavbě			
	Česko	**Slovensko**	**Česko**	**Slovensko**	**Mezisegmentová eliminace**	**Celkem**
Příjmy z nájemného	152 121	90 669				242 790
Poplatky za správu majetku	(6 228)	(701)				(6 929)
Ostatní náklady a výnosy spojené s budovou	(2 690)	(2 303)				(4 993)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	206 409	(5 896)		(49 821)		150 692
Ztráta z derivátů	(17 360)	(8 387)				(25 747)
Výnosový úrok	41 565	5 928			(47 493)	0
Nákladový úrok	(107 847)	(24 984)		(4 753)	47 493	(90 092)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	**265 970**	**54 325**	**0**	**(54 574)**	**0**	**265 721**
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(27 724)
Ostatní nealokované položky						(73 073)
Zisk/ztráta před zdaněním za období						**164 924**

31.12.2022		Retail Park	Investiční majetek ve výstavbě			
	Česko	**Slovensko**	**Česko**	**Slovensko**	**Mezisegmentová eliminace**	**Celkem**
Příjmy z nájemného	108 839	79 492				188 331
Poplatky za správu majetku	(7 015)	(7 099)				(14 115)
Ostatní náklady spojené s budovou	(4 915)	607				(4 309)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(45 103)	23 569		-53 558		(75 092)
Ztráty z derivátů	31 228	17 357				48 584
Výnosový úrok	19 488	2 614			(22 102)	0
Nákladový úrok	(39 470)	(13 930)		-3156,0363	22 102	(34 454)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	**63 051**	**102 609**	**0**	**-56 714**	**0**	**108 945**
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(27 575)
Ostatní nealokované položky						(18 221)
Zisk/ztráta před zdaněním za období						**63 149**

Rozvaha po segmentech

31.12.2023	Retail Park		Pozemek			
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	Mezisegmentová eliminace	Celkem
Celková aktiva	3 845 184	1 421 298	0	57 277	(747 053)	4 576 706
z toho IC úvěry	*661 671*	*85 383*	*0*	*0*	*0*	*747 053*
Celkové závazky	(3 263 363)	(501 958)	0	(432 628)	747 053	(3 450 896)
z toho IC úvěry	*(585 170)*	*(10 398)*	*0*	*(151 486)*	*0*	*(747 053)*

31.12.2022	Retail Park		Pozemek			
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	Mezisegmentová eliminace	Celkem
Celková aktiva	2 242 127	1 329 014	0	73 228	(457 115)	3 187 254
z toho IC úvěry	*391 470*	*65 645*	*0*	*0*	*0*	*457 115*
Celkové závazky	(1 776 697)	(498 420)	0	(360 934)	457 115	(2 178 935)
z toho IC úvěry	*(310 059)*	*(12 996)*	*0*	*(134 060)*	*0*	*(457 115)*

7. Ostatní poznámky a informace

7.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	31.12.2023	31.12.2022
Během 1. roku	272 171	174 182
Během 1-2 let	267 365	154 097
Během 2-3 let	240 048	134 697
Během 3-4 let	208 129	118 643
Během 4-5 let	152 629	91 416
Více než 5 let	568 962	323 231
CELKEM	**1 709 304**	**996 266**

7.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií společnosti k 31. prosinci 2023.

a) Transakce s mateřskou společností

Mateřská společnost poskytla v roce 2023 úvěr, zůstatek k 31. prosinci 2023 byl 7 441 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

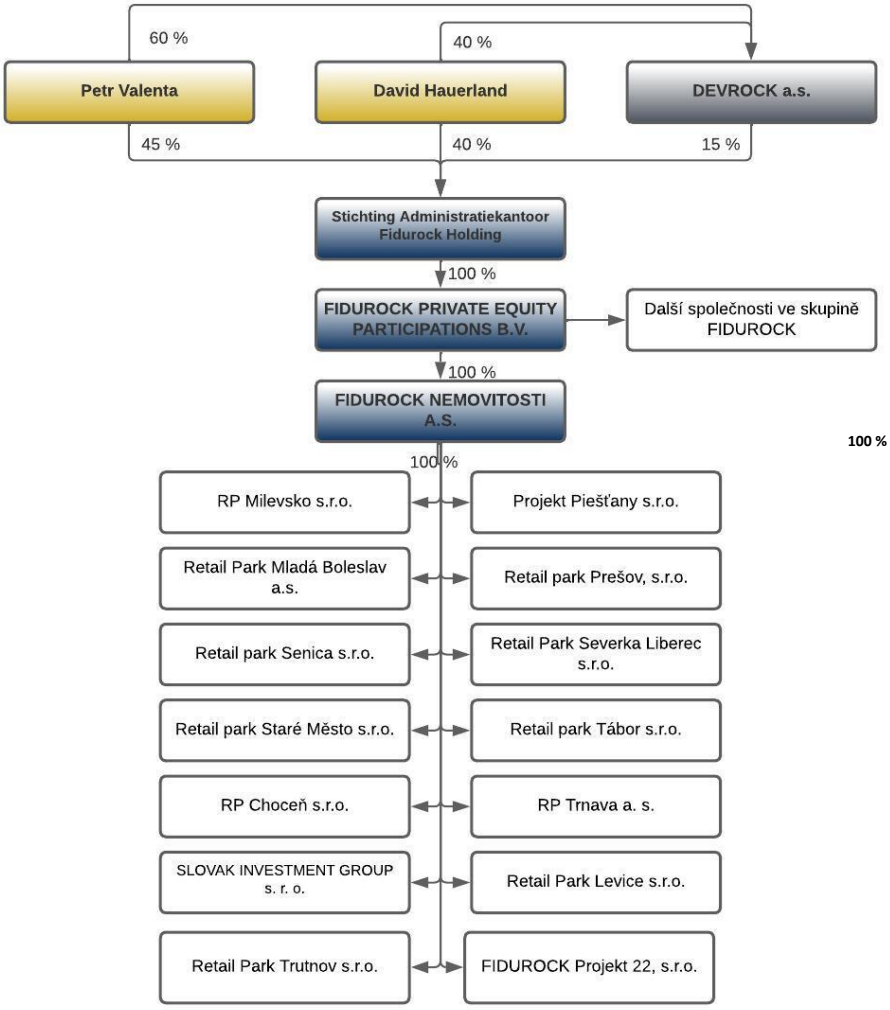
b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	2023	2022
Rozvahové položky		
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(7 440)	0
Pohledávka – poskytnutá půjčka Fidurock Solaris a.s.	15 564	0
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(5 209)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(36 286)	(26 910)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	0	(194)
Kupní cena- Fidurock Solaris a.s. do Fidurock Private Equity Participations B.V.	907	0

c) Transakce s klíčovými řídícími pracovníky

Skupina přímo neposkytuje klíčovým řídícím zaměstnancům žádné zaměstnanecké výhody ani s nimi neexistují žádné jiné přímé transakce. Klíčoví vedoucí pracovníci jsou zaměstnáni přidruženou společností Fidurock Services s.r.o. Kompenzace klíčových řídících pracovníků ve skupině dosáhla 3 246 tis. Kč (2022: 3 012 tis. Kč).

d) Identifikace osob, které jsou akcionáři mateřské společnosti emitenta



7.3. Podmíněné závazky

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

7.4. Odměny účtované auditory

Za rok 2023 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. Kč bez DPH	Odměny účtované Společnosti (Emitent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
Rok	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Povinný audit	545	517	2 510	2 112
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	0	0	0	0
Ostatní neauditorské služby – ověření ukazatele LTV	45	43	0	0

Celkem	**590**	**560**	**2 510**	**2 112**

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2023 Společnosti poskytl následující službu:

- Nezávislé ověření ukazatele LTV definovaným v souladu s bodem 7.4.1 Emisních podmínek pro dluhopisy Společnosti

Poskytnutí této služby bylo schváleno výborem pro audit.

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

7.6. Následné události

Emise nových dluhopisů ze dne 29.12.2023 byla během ledna 2024 plně upsána. Emise z roku 2019 byla plně splacena 30.1.2024. Krátkodobý bankovní úvěr k 31.12.2023 vykázaný ve výši 261 944 tis Kč byl plně splacen 26.3.2024. Od 1.1.2024 do 19.4.2024 byl na čerpán Unicredit úvěr na profinancování stavebních nákladů projekt Retail Park Levice v celkové výši 2 337 tis EUR. Po 31.12.2023 nedošlo k dalším významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

V Praze, dne 30. dubna 2024

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

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

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

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

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

Rentabilita investovaného kapitálu měří, kolik provozního hospodářského výsledku po zdanění společnost vygenerovala z jedné koruny investované akcionáři a věřiteli, kteří společnost financovali úročeným dluhem. Ukazatel takto podává relevantní pohled na výkonnost investice jako celku.

Kapitálová přiměřenost vyjadřuje vybavenost společnosti vlastními zdroji ve vztahu k celkovým zdrojům financování. Vlastníci mohou preferovat nižší hodnotu ukazatele a dosahovat tak vyšší tzv. finanční páky, věřitelé naopak preferují vyšší hodnotu ukazatele, jelikož poukazuje na celkovou finanční stabilitu společnosti.

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

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

Instituce: Český statistický úřad
Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2023
Zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2023

Instituce: Ministerstvo Financí ČR
Publikace: Makroekonomická predikce České republiky
Zdroj: https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583

Instituce: NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA
Publikace: Stanovisko NRR číslo 1/2024
Zdroj: https://www.rozpoctovarada.cz/publikace-nrr/

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej republiky
Publikace: Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2023
Zdroj: https://slovak.statistics.sk/

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej republiky
Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010/ Nezamestnanosť vo 4. štvrťroku 2023/ náklady práce
Zdroj: https://slovak.statistics.sk/

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky
Publikace: Komentár - - 68. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (marec 2024)
Zdroj: https://www.mfsr.sk/

Instituce: Česká národní banka
Publikace: Globální ekonomický výhled – únor 2023 – publikace ČNB
zdroj: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/gev/gev_2024/gev_2024_02.pdf

Instituce: Česká národní banka
Publikace: Prognóza ČNB – zima 2024
Zdroj: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/

Instituce: Česká národní banka
Publikace: Zpráva o měnové politice zima 2024
Zdroj: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-zima-2024/

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

Instituce: JLL
Publikace: JLL - - CEE Investment Market, 2023 Summary
Zdroj: https://www.jll.cz/

Instituce: Savills
Publikace:Q4 2023 Savills
Zdroj: https://www.savills.cz