

FIDUROCK NEMOVITOSTI A.S.

# Pololetní finanční zpráva

1.1.2024 - 30.6.2024

## Obsah

Čestné prohlášení managementu k pololetní 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 .....	19
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí .....	19
Významná soudní řízení .....	19
Významné smlouvy.....	19
Portfolio společnosti .....	20
Geografická působnost společnosti.....	20
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku.....	35
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti.....	36
Střednědobý výhled aktivit skupiny.....	42
Skutečnosti, které nastaly po 30.6.2024 .....	44
Základní finanční informace .....	45
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky .....	45
Ocenění hodnoty nemovitostí .....	46
Finanční část – konsolidované výkazy.....	48
Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce .....	52
Použité definice a zkratky.....	78
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů .....	79
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku .....	81

# Prezentační část

## Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023	1-12/2022
Počet retail parků v provozu	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
Počet retail parků v přípravě	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Pronajímatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>112,1</b>	<b>84,6</b>	<b>109,2</b>	<b>80,7</b>
Pronajatá plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>110,7</b>	<b>84,2</b>	<b>108,1</b>	<b>80,0</b>
Průměrná obsazenost (%)	<b>98,75%</b>	<b>99,5%</b>	<b>99,0%</b>	<b>99,1%</b>

FINANČNÍ UKAZATELE	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023	1-12/2022
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	<b>145,2</b>	<b>102,3</b>	<b>243</b>	<b>188</b>
Čistý zisk (mil. Kč)	<b>42,0</b>	<b>3,9</b>	<b>107</b>	<b>51</b>
Celková aktiva (mil. Kč)	<b>4 280,0</b>	<b>3 169,0</b>	<b>4 577</b>	<b>3 187</b>
Vlastní kapitál (mil. Kč)	<b>1 172,0</b>	<b>1 017,3</b>	<b>1 126</b>	<b>1 008</b>

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

# Čestné prohlášení managementu k pololetní zprávě

Pololetní zpráva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. dle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za prvních 6 měsíců roku 2024 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam pololetní zprávy.

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

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

V Praze dne 30. září 2024



---

**David Hauerland, MBA**

Člen představenstva FIDUROCK Nemovitosti a.s.

# Zpráva představenstva

*Popis důležitých událostí prvního pololetí roku 2024 a výhled na druhé pololetí*



Vážení přátelé

Rok 2023 přinesl řadu ekonomických, energetických a politických výzev, ale v roce 2024 již vidíme známky stabilizace na globálním trhu. Díky této stabilizaci se nám daří udržovat vysokou obsazenost a provozní efektivitu našich retailových parků, které i nadále představují pevný a hodnotný prvek našeho portfolia.

Naše retailové parky těží z rozmanitosti obchodů a služeb, které reagují na poptávku po dostupných nákupních možnostech. Důraz klademe na ESG aspekty a investice do fotovoltaických elektráren

Po náročných letech na trhu komerčních nemovitostí vidíme známky stabilizace, což posiluje naši důvěru v udržitelnost našeho podnikání. Nadále se zaměřujeme na optimalizaci provozu, udržení vysoké obsazenosti a dlouhodobé držení aktiv.

V roce 2024 budeme dále pracovat na růstu čistého provozního zisku (NOI) prostřednictvím developmentu a provozních optimalizací a prodlužování průměrné doby trvání nájemních smluv, což je klíčové pro stabilitu a předvídatelnost našich příjmů.

## **Vývoj v první polovině roku 2024**

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v Česku a na Slovensku provozuje 12 retail parků s pronajimatelnou plochou 109 tis. m<sup>2</sup>. Portfolio zahrnuje 13 projektů s hodnotou více než 4,2 miliardy Kč, které generovaly významný čistý provozní zisk.

## **Rozvoj portfolia v roce 2024**

V roce 2024 probíhá development projektů RP Piešťany a RP Levice, zároveň připravujeme pokračující rozvoj RP Trnava II a Retail Parku Trutnov.

## **Cíle pro rok 2024**

Naším cílem je zlepšovat stávající retail parky a rozšířit projekt solárních elektráren na české části portfolia.

Dále sledujeme příležitosti pro akvizice a zvyšování efektivity.

Děkujeme našim partnerům za spolupráci a důvěru. Jsme odhodláni pokračovat v poskytování kvalitních služeb a rozšiřování našeho portfolia.

V Praze dne 30. září 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](http://www.fidurock.com)

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

Telefon: +420 601 337 717

### Použitelné právní předpisy:

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

### Předmět podnikání:

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

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

### Hlavní místo podnikání:

Česko a Slovensko

### Mateřská společnost:

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 64504204.

### Ultimátní mateřská společnost:

Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1 1 01 EB 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.

### Pololetní finanční zpráva sestavena za období:

1. ledna 2024–30. června 2024

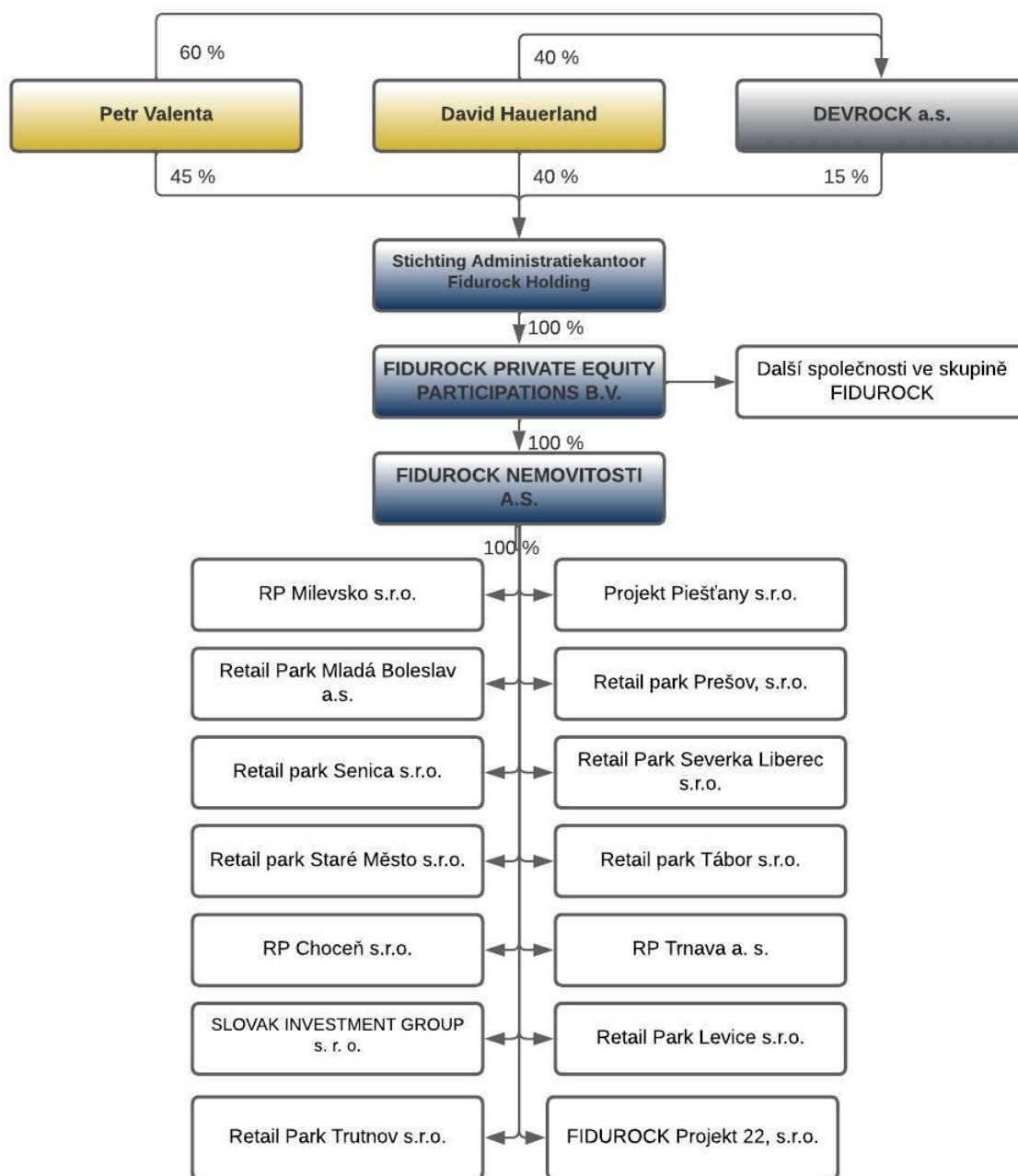
### Měna vykazování:

CZK



## Vlastnická struktura

K 30.6.2024 byla struktura skupiny tvořena následovně:



Společnost je ve shora popsané skupině v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti vlastníci konkrétní realitní projekty Společnost sama nevykonává žádnou hospodářskou činnost. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

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

Ostatní společnosti v rámci skupiny FIDUROCK, které jsou k 30.6.2024 dceřnými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti:

COOL Living s.r.o. společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 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 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 Laarderhoogteweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam, Nizozemské království, 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 prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 30.6.2024 činila 484,7 mil. Kč) a vydanými dluhopisy v nominální výši 700 mil. Kč. Společnost dále tyto prostředky poskytuje jednotlivým dceřným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

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

# Výkaz o řízení a správě společnosti,

## Orgány společnosti<sup>1</sup>

### Valná hromada

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

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.

---

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

## Členové představenstva k 30.6.2024

Jméno: David Hauerland, MBA

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2024, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	Jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	Jednatel
RP Milevsko s.r.o.	jednatel
FDR Holding service s.r.o.	Jednatel
FDR Financials s.r.o.	Jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	Jednatel
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	Jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Construction Praha s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Construction Brno s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Construction s.r.o.	Jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	Jednatel
Fidurock Services s.r.o.	Jednatel
Fidurock Venture Holding s.r.o.	Jednatel
Fresh Car s.r.o.	Jednatel
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	Jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	Jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	Jednatel
Retail park Senica s.r.o.	Jednatel
Retail Park Levice s.r.o.	Jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	Jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	Jednatel
RP Choceň s.r.o.	jednatel
RP Trnava a. s.	člen představenstva
Retail park Trutnov s.r.o.	jednatel
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	Jednatel
VASSET REAL s.r.o.	Jednatel
VASSET WM s.r.o.	Jednatel
Fidurock Fidelity a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Astra s.r.o.	Jednatel
COOL Living s.r.o.	Jednatel
FIDUROCK Solaris a.s.	člen představenstva
Fidurock Residential a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Chrpa a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

**Jméno: PhDr. Petr Valenta**

Funkce: člen představenstva

Zvolen: 16.4.2018

Datum narození: 31.5.1966

Funkční období: 17.4.2023 – 16.4.2028

Název společností, kde má pan Valenta majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2024, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

<b>Společnost</b>	<b>Řídící funkce</b>
beyvak s.r.o.	
DEVROCK a.s.	člen dozorčí rady
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
RP Milevsko s.r.o.	Jednatel
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Construction Praha s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Construction Brno s.r.o.	
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	
Fidurock Construction s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	
Fresh Car s.r.o.	
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Projekt Železná studienka s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	
RP Choceň s.r.o.	Jednatel
RP 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 Chrupa a.s.	člen představenstva
VASSET CAPITAL s.r.o.	Jednatel
VASSET CZ s.r.o.	Jednatel
VASSET REAL s.r.o.	Jednatel
VASSET WM s.r.o.	Jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

## Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec. Ondřej Křivanec má více než 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 pronajimatelné ploše přesahující 600.000 m<sup>2</sup>.

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 2024 žádné peněžité a nepeněžité příjmy od Společnosti a osob ovládaných Společností. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází. Rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.

## Dozorčí rada

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

Dozorčí rada je oprávněna:

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

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

### Člen dozorčí rady k 30.6.2024

Jméno: Vladimír Loukota

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 15.6.2023

Datum narození: 27.5.1966

Funkční období: 15.6.2023 – 15.6.2028

Název společností, kde má pan Loukota majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 30. červnu 2024, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

<b>Společnost</b>	<b>Řídící funkce</b>
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 Zábřovice s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen dozorčí rady

## Výbor pro audit

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

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

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

Složení výboru pro audit:

Vladimír Vomáčka – předseda  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025  
Vojtěch Makovec – člen  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025  
Aleš Rod – člen  
Funkční období: 30.1.2022 – 30.1.2025

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

## Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

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

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

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

Celé účetnictví je vedeno odděleně od přímého vlivu a zásahu managementu Skupiny do účetních knih, s dodržováním principu oddělených pravomocí. Tím je vyloučena možnost zkreslení poctivosti a pravdivosti účetních výkazů. Při zpracovávání je respektován tok dokladů. Přijaté doklady provozního charakteru dceřiných společností jsou schvalovány C&W / Skupinou. Podklady k zaúčtování provozních výnosů jsou dodány C&W. Interní doklady jsou připraveny a účtovány ASB CR v souladu s aktuálně platnou účetní legislativou. Úhrady závazků jsou realizovány v spolupráci s ASB CR, kdy ASB CR připraví platební příkaz na základě zaúčtovaných podkladů a platba je následně autorizována minimálně 2 oprávněnými osobami společným podpisem na straně Skupiny. Tím je zabezpečeno, že nemůže dojít k žádné úhradě závazku, o kterém by nebyla vedena účetní evidence.

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

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

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

## **Kodex řízení a správy společnosti**

Společnost povinně nepřijala Kodex správy a řízení společností ČR (2019), jež připravily Czech Institute of Directors a společnost Deloitte<sup>2</sup>. 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 Laarderhoogtweg 25, 1 1 01 EB Amsterdam Nizozemské království.

---

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



Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

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

K 30.6.2024 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 1 171 959 tis. Kč:

	Výše k 30.6.2024	Výše k 30.6.2023	Výše k 31.12.2023	Výše k 31.12.2022
<b>Základní kapitál</b>	2 040	2 040	2 040	2 040
<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	500 344	485 235	496 249	485 545
<b>Nerozdělený zisk</b>	669 575	529 953	627 521	520 734
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 171 959</b>	<b>1 017 228</b>	<b>1 125 810</b>	<b>1 008 319</b>

## Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení Společnosti likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinávry a obdržet vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní

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

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

Akcionář neručí za dluhy společnosti.

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

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

## Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období 1-6/2024 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

## Vlastnictví akcií či opcí ve vlastnictví osob s řídicí pravomocí Společnosti

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

## Informace o vydaných dluhopisech

Společnost vydala dne 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:

<b>Charakteristika</b>	<b>Popis</b>
Forma	Zaknihovaný cenný papír
Status dluhů	Přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Společnosti
<b>ISIN</b>	<b>CZ0003556441</b>
<b>LEI</b>	<b>315700GZJC0X5GELP252</b>
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 ovládnutí Společnosti (Emitenta), jak je blíže specifikováno v rámci Emisních podmínek, právo žádat předčasné splacení Dluhopisů.

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

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

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

## Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost, ani její dceřiné společnosti v první polovině 2024 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jednotlivé dceřiné společnosti provozují a staví energeticky úsporné budovy, provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C. V případě developerských projektů budoucích retail parků Společnost cílí na získání energetických štítků A, případně B. V případě development projektů je kladen zvýšený důraz na dostatek zeleně, přičemž v některých projektech jsou realizovány například i zelené střechy. Dále průběžně dochází k umístování nabíjecích stanic pro elektromobily v rámci celého portfolia. V České republice je klíčovým partnerem v oblasti elektromobility společnost Innogy, která od roku 2021 provozuje nabíjecí stanice v RP Tábor a během 2023 pokryla zbytek CZ části portfolia. V neposlední řadě společnost nyní také aktivně pracuje na využití střech svých objektů k umístění fotovoltaických elektráren prostřednictvím sesterské společnosti Fidurock Solaris, a.s. V první vlně došlo k instalaci fotovoltaických elektráren na Retail parku Staré Město a Retail parku Tábor. Do konce roku 2024 budou nainstalovány fotovoltaické elektrárny na střechách Retail parků v Mladé Boleslavi, Chocni a Milevsku. V roce 2025 plánuje společnost instalaci FVE rovněž na střeše Retail parku v Liberci a v přípravě je projekt na FVE Carport v Trutnově.

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 si uvědomuje význam udržitelnosti a aktivně pracuje na snižování svého environmentálního dopadu. V roce 2024 byl proveden komplexní energetický audit a na jeho základě společnost připravuje opatření vedoucí ke zlepšení energetické účinnosti našich budov. Tato opatření se pozitivně odrazí v celkovém hodnocení energetické náročnosti a přispěje ke zlepšení PENB třídy. I když se podíl obratu a kapitálových výdajů spojených s environmentálně udržitelnými aktivitami v současnosti stále zvyšuje, dlouhodobým cílem společnosti je dosáhnout výrazného snížení energetické náročnosti a minimalizace negativních dopadů na životní prostředí.

Komplexní ESG strategii se aktuálně společnost zabývá na úrovni mateřské společnosti.

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.<sup>3</sup>

## Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Významná soudní řízení

V první polovině 2024 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

## Významné smlouvy

Za první polovinu roku 2024 nebyly kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Společnosti uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Společnosti plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, a to za poslední účetní období.

K 30.6.2024 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

---

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

# Portfolio společnosti

## Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 30.06.2024 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 30.06.2024:



## Popis trhů, na kterých společnost působí

### Česká republika

V České republice dosáhl celkový objem investic v prvním pololetí roku 2024 přibližně 859 milionů EUR. Během tohoto období byl zaznamenán příliv mezinárodního kapitálu do České republiky, který tvořil asi 11 % z celkového objemu investic. Nejdominantnějším sektorem byl retail – maloobchod, který se na celkovém objemu během tohoto období podílel 38 %, následován kancelářským sektorem (23 %) a rezidenčním sektorem (18 %).

V první polovině roku 2024 byl nejdominantnějším sektorem maloobchod, s celkem šesti transakcemi, které představovaly 38 % z celkového investičního objemu. Mezi nejvýznamnější transakce patřily Arkády Pankrác v Praze 4, kde G City Europe prodala 100% podíl společnosti Trigea za přibližně 260–270 milionů eur, následované nákupem 75% podílu v Paláci Lucerna společností BTL Healthcare Technologies za přibližně 40 milionů eur od soukromé osoby. Celkový investiční objem v maloobchodním sektoru dosáhl v první polovině roku 2024 326 milionů eur (–26 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku).<sup>4</sup>

### Slovensko

Objem investic v prvním pololetí dosáhl přibližně 120 milionů EUR, což představuje znatelný pokles oproti údajům z předchozího roku. Průmyslový a logistický sektor dominoval, zatímco kancelářský a maloobchodní sektor vykazovaly utlumenou aktivitu kvůli zvýšeným transakcím v předchozích letech a rostoucímu významu rezidenčního sektoru jako klíčové třídy aktiv. V druhé polovině roku by mohlo být uzavřeno několik větších transakcí.<sup>5</sup>

Ačkoli v první polovině roku 2024 nebyly uzavřeny žádné maloobchodní transakce, lze pozorovat výrazné oživení zájmu o tuto třídu aktiv. Investoři opět věří ve výkonnost kvalitních maloobchodních aktiv, včetně obchodních parků i nákupních center. Tato obnovená důvěra by měla v následujících čtvrtletích podpořit zvýšenou aktivitu. S tím, jak se ekonomický výhled stabilizuje, očekáváme více maloobchodních transakcí, přičemž investoři budou usilovat o zahrnutí vysoce výkonných maloobchodních aktiv do svých portfolií.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2024

<sup>5</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2024

<sup>6</sup> JLL - CEE Investment Market, H1 2024

## Portfolio společnosti

### Provozované retail parky

#### Retail Park Severka Liberec



Retail Park Severka Liberec prošel od svého zařazení do portfolia společnosti Fidurock v roce 2016 velkým rozvojem, od té doby FIDUROCK zvýšil hodnotu retail parku o 80 % díky optimalizaci a rozvoji projektu. Kromě pronajimatelné maloobchodní plochy 13,5 tis m2 rozšířila společnost FIDUROCK v roce 2020 pronajimatelnou plochu parkoviště o 7 tis m2 pro nájemce AAA auto a posuzujeme také potenciální další rozšíření parkoviště tak, aby vyhovovalo požadavkům nájemce. V létě 2024 proběhla instalace fotovoltaické elektrárny o rozloze 3,8 tis m2 na střeše retail parku.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,5 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	546 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %





## Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m<sup>2</sup> byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi 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. Na konci roku 2023 byly na střeše budovy instalovány fotovoltaické panely, které jsou mezi prvními v provozu.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	9,6 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	323 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



## Retail Park Senica



Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se retail park o rozloze 2,3 tis m<sup>2</sup>, který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle Kauflandu a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDI, Super Zoo, Okay, a další.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2,3 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	87 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %





## Obchodní dům Saratov



OD Saratov je dvoupodlažní obchodní dům strategicky umístěný na hlavní silnici v bratislavské čtvrti Dúbravka . Od svého otevření v roce 1980 prošel OD Saratov několika rekonstrukcemi. Poslední rozsáhlá rekonstrukce proběhla v roce 2020, již ve vlastnictví společnosti FIDUROCK . I přes své stáří OD Saratov splňuje energetické standardy moderních budov a odpovídá kategorii A podle klasifikace PENB. V průběhu roku 2024 se plánuje několik změn v pronájmu a také řada prodloužení končících smluv.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	341 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	92 %



## Retail Park Mladá Boleslav



V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m<sup>2</sup> v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5 000 m<sup>2</sup>, Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m<sup>2</sup>, Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m<sup>2</sup>, Mountfield, Electro World a další.

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	12,8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	374 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



**ASKO**

**DECATHLON**

**Mountfield**

**JYSK**

## Retail Park Trnava



Maloobchodní park se nachází ve velké a dominantní komerční zóně v Trnavě. Má výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. V roce 2023 jsme dokončili rozšíření retail parku o téměř 4 000 m<sup>2</sup> obchodních ploch. Díky rozšíření jsme do projektu získali provozovatele supermarketu. Billa otevřela prodejnu na ploše přes 1,3 tis m<sup>2</sup>. Plánujeme další rozšíření maloobchodního parku o 1,6 tis. m<sup>2</sup>. Zahájení provozu této fáze se očekává v lednu 2025.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014/2022
Plocha k pronájmu	12 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	419 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	93 %



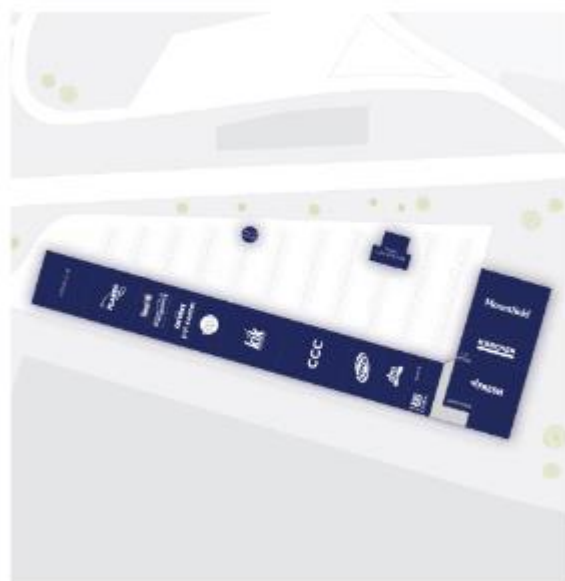


## OC Solivaria Prešov



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. m<sup>2</sup>, na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDI. Kromě těchto obchodů nabízí retail park také možnost využití nabíječek na elektromobily, či čerpací stanice Oliva. V roce 2021 byla nabídka obchodů rozšířena o samostatně stojící jednotku společnosti FarmFoods

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	11 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	416 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



**CCC**



**PLANEQ**  
Elektro

**Mountfield**



## Retail park Staré Město



Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ a velikosti 4 007 m<sup>2</sup>, který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednání někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mounfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

V první polovině roku 2022 byla úspěšně dokončena přístavba projektu o ploše cca. 500 m<sup>2</sup>, která rozšířila nabídku obchodů o ProSpánek a Banquet. Na konci roku 2023 byly na střeše budovy instalovány fotovoltaické panely, které jsou mezi prvními v provozu.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19,6 tis m <sup>2</sup>
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4,6 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	194 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



**Mounfield**

**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. m<sup>2</sup> byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m<sup>2</sup>, mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, lékárna a další.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	6 tis m <sup>2</sup>
hodnota. nemovitosti	220 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



## 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 m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	167 mil. Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100 %



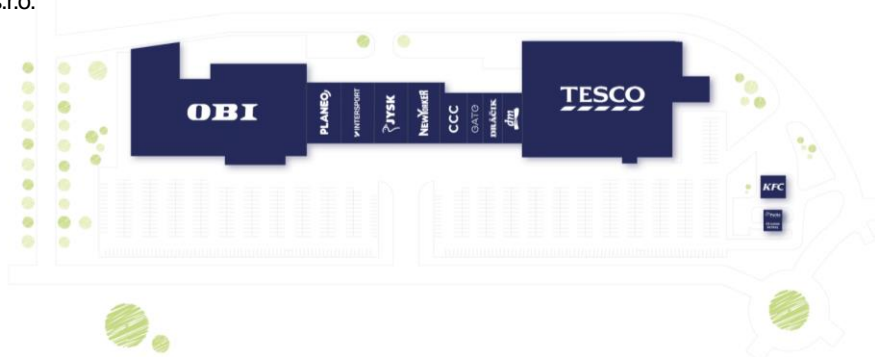


## Retail park Trutnov



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. m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	881 mil Kč
Obsazenost k 30.6.2024	100%





## 2.2. Development retail parků

### Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m<sup>2</sup> se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 6,5 tis. m<sup>2</sup> byla zahájena během léta 2024.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m <sup>2</sup>
Rozloha bud. RP	6,5 tis m <sup>2</sup>
Bud. hodn. nemovitosti	269 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	57 mil Kč

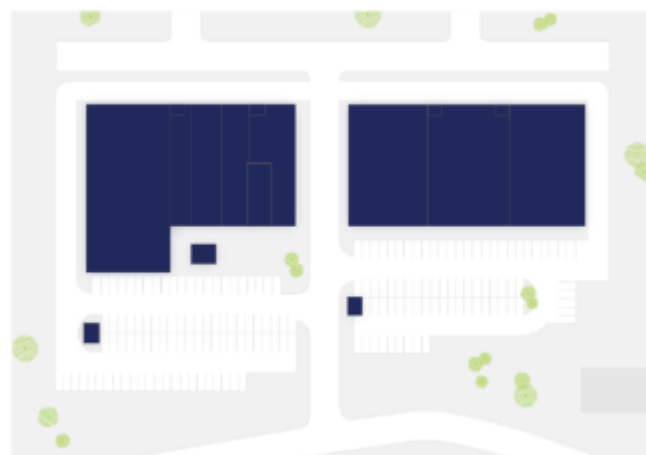


## Retail Park Levice



Na konci roku 2021 společnost FIDROCK posílila své maloobchodní portfolio o projekt Retail Park Levice, který se nachází uprostřed největšího sídliště v Levicích – Vinohradech. Výstavba byla rozdělena do 2 etap. První fáze byla zahájena na podzim 2023 a dokončena na jaře 2024. Retail park nabízí 2 500 m<sup>2</sup> obchodních ploch. Hlavními nájemci jsou supermarket Billa, DM Drogerie, BENU lékárna a další. Následovat bude 2. etapa, jež je již ve výstavbě, s plánovaným otevřením v červnu 2025, která rozšíří maloobchodní park o dalších 2 400 m<sup>2</sup>.

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o.
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,9 tis m <sup>2</sup>
Hodnota pozemku a proj.	37,1 mil Kč
Hodnota fáze I.	109 mil Kč
Budoucí hodnota celého RP	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.

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

### Česká republika – dosavadní vývoj v roce 2024<sup>7</sup>

Oživení růstu ekonomiky pokračuje mírným tempem. V letošním roce dynamiku HDP podpoří zejména zrychlující spotřeba domácností. V příštím roce se pak obnoví i růst investic v prostředí zotavující se zahraniční poptávky a klesajících domácích i zahraničních sazeb. Napětí na tuzemském trhu práce polevuje jen pozvolna a svižný růst nominálních i reálných mezd vede k zotavování minulou inflací potlačené kupní síly zaměstnanců.

Inflace se stabilizovala poblíž 2% cíle ČNB. V červnu zakotvila přesně na jeho úrovni a v těsné blízkosti cíle se udrží i v nejbližších měsících. Koncem roku pak dojde k mírnému zvýšení inflace, když z meziročního srovnání vypadne mimořádně utlumený loňský cenový vývoj. Také v příštích dvou letech se bude celková inflace držet poblíž 2 %.

### Česká republika – očekávaný vývoj

Obnovení růstu české ekonomiky pokračuje umírněným tempem. Letos dosáhne dynamika HDP 1,2 %, v příštím roce hospodářský růst zrychlí na 2,8 %. Bude tažen silící dynamikou spotřeby domácností, která je spojena s růstem reálných mezd po delší době jejich poklesu. Další zotavení spotřebitelské poptávky bude podpořeno klesajícími úrokovými sazbami a stabilním nízkoinflačním prostředím.<sup>8</sup>

### Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2024

Výkon ekonomiky Slovenska si udržel růst, byl však nižší než na začátku roku. Hrubý domácí produkt (HDP) ve stálých cenách v druhém čtvrtletí 2024 meziročně vzrostl o 1,9 %. Po očištění výsledků o sezónní vlivy se HDP meziročně zvýšil o 2,1 % a mezičtvrtletně o 0,4 %.<sup>9</sup>

Během druhého čtvrtletí roku 2024 byl vytvořen HDP v běžných cenách v objemu 32,4 miliardy EUR, což představovalo meziroční nárůst o 2 miliardy eur. Po přepočtu do stálých cen HDP dosáhl 24 miliard eur a meziroční růst ve stálých cenách činil 449 milionů EUR.

Růst hrubého domácího produktu ve 2. čtvrtletí 2024 ve stálých cenách byl podpořen především domácí poptávkou, zejména konečnou spotřebou domácností a veřejné správy.

Celková zaměstnanost v referenčním období dosáhla 2 miliony 426 tisíc osob a meziročně se snížila o 0,3 %. Po očištění o sezónní vlivy se počet zaměstnaných meziročně snížil o 0,2 % a mezičtvrtletně (v porovnání s 1. čtvrtletím 2024) zůstal na stejné úrovni.<sup>10</sup>

### Slovensko – očekávaný vývoj

Slovenská ekonomika se po odeznění cenového šoku zotavuje. Reálný HDP v roce 2024 vzroste o 2,5 %, přičemž růst bude podporován především domácí poptávkou. Rostoucí reálné příjmy domácností podpoří jejich spotřebu, zatímco investiční aktivita se po vyčerpání fondů EU zpomalí. Trh práce zůstane i nadále napjatý, míra nezaměstnanosti zůstane na minimální úrovni, avšak vyšší počet předčasných důchodů bude čerpat pracovní sílu. V roce 2025 vzroste HDP o 2,6 %, přičemž spotřebu domácností nahradí realizace projektů z Plánu obnovy a odolnosti EU. Oživení světového obchodu povede v následujícím roce k vyšší zahraniční poptávce, který povzbudí

<sup>7</sup> Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2024

<sup>8</sup> Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2024

<sup>9</sup> SÚ SR- Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2024

<sup>10</sup> SÚ SR - Rychlý odhad HDP a zaměstnanosti podle ESA 2010 v 2. čtvrtletí 2024

utlumený slovenský export a průmysl. Rizika prognózy jsou spíše vychýlená směrem dolů: (i) jde zejména o schopnost včas dokončit projekty z Plánu obnovy a (ii) možné zpomalení světového obchodu kvůli vzestupu protekcionismu v globální ekonomice.<sup>11</sup>

Česká republika <sup>12</sup>	skutečnost <sup>13</sup>		aktuální predikce ČNB/MFČR		
	2022	2023	H1 2024	2024	2025
Hlavní indikátory					
reálný HDP – růst v %	2,4 %	-0,4 %	0,4 %	1,2 %	2,8 %
míra průměrné inflace v %	15,1 %	10,7 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %
nezaměstnanost v %	2,2 %	2,6 %	2,7 %	2,7 %	2,8 %
růst reálné hrubé mzdy v %	-6,7 %	-2,4 %	4,65 %	5,1 %	4,4 %

Slovenská republika <sup>14</sup>	Skutečnost		aktuální predikce MFSR (RZZ) <sup>15</sup>		
	2022	2023	H1 2024	2024	2025
Hlavní indikátory					
reálný HDP – růst v %	1,7 %	1,1 %	2,5 %	2,5 %	1,3 %
míra průměrné inflace v %	12,8 %	10,7 %	2,2 %	2,7 %	3,9 %
nezaměstnanost v %	6,2 %	5,9 %	5,5 %	5,5 %	5,2 %
růst reálné hrubé mzdy v %	-4,2 %	-0,8 %	7,6 %	4,2 %	2,1 %

Hospodářský růst eurozóny bude pozvolna nabírat na síle. Zvýšení reálných příjmů domácností se postupně projeví na jejich sílící spotřebě. Z růstu spotřeby domácností v eurozóně bude těžit především segment služeb, ale od druhé poloviny letošního roku by zvýšená globální poptávka měla podpořit i výrobní expanzi v průmyslu. Zmíněný pozitivní vývoj poptávky po službách spolu s robustním růstem mezd vedou k přetrvávající zvýšené míře zdražování v tomto odvětví. To však bude pozvolna ustupovat a s ním bude zpomalovat celkový růst spotřebitelských cen. Pokles inflace bude podpořen i zlevňováním energetických komodit a průmyslového spotřebního zboží, do něhož se bude promítat i nadále umírněná dynamika jadrových cen průmyslových výrobců. Snižování spotřebitelské inflace umožní ECB pokračovat v započatém uvolňování měnové politiky, přičemž do konce letošního roku očekávají finanční trhy dvojití snížení základních sazeb.<sup>16</sup>

## Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti<sup>17</sup>

### Kreditní riziko

Jednotlivé společnosti, jež provozují retail parky, jsou vystaveny kreditnímu riziku zejména při pronájmu prostor, kde evidují pohledávky z obchodních vztahů za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky společností. Společnost jako holding poskytuje prostředky prostřednictvím příplatků do kapitálových fondů jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu,

<sup>11</sup> 69. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2024)

<sup>12</sup> ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>13</sup> Hlavní Makroekonomické ukazatele ČSU – dostupné na [https://www.czso.cz/csu/czso/hmu\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr)

<sup>14</sup> 69. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2024)

<sup>15</sup> 69. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2024)

<sup>16</sup> Česká národní banka Zpráva o měnové politice léto 2024

<sup>17</sup> Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – pololetní konsolidovaná závěrka 2024

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 1.1.2024 do 30.6.2024 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 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**

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

## Hodnocení rizika

Dceřiné společnosti využívají při bankovním EUR financování u většiny expozice zajištění pomocí úrokových swapů. Dluhopisy upsané Společností nesou fixní kupon.

### Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakcí. Jelikož je funkční měnou Skupiny je Kč a smlouvy o financování a o nájmu jsou uzavřeny v EUR, je konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna pohyby směnných kurzů eura vůči Kč. Vzhledem k tomu, že Společnost financuje dceřiné společnosti ve skupině prostřednictvím vnitroskupinových úvěrů denominovaných převážně v Kč a takto je také financována, potenciální změny kurzu Kč vůči EUR mohou mít dopad na hospodaření dceřiných společností.

## Hodnocení rizika

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 24,725 (31.12.2023) na 25,03 (30.06.2024) na straně aktiv byla pozitivně ovlivněna hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována růstem 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 2024 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 platné pojištění a zajišťují profesionální pravidelnou údržbu v každé nemovitosti. V rámci prvního pololetí 2024 nedošlo k významnému poškození nemovitosti.



### Cenové riziko

Hospodářské výsledky společnosti jsou závislé především na výši vybraného nájemného. Pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nájmu, a to například z důvodu nárůstu konkurence, či z důvodu negativního makroekonomického či demografického vývoje, mohla by tato skutečnost mít negativní vliv na hospodaření Společnosti.

### Hodnocení rizika

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

### Riziko neobsazení prostor

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

### Hodnocení rizika

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 30.6.2024 obsazeny z 98,75 % 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 postupnou 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, vzhledem k tomu, že 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 2024 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 2024 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopментu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

### Development nových projektů

Skupina v dalším průběhu roku 2024 již zahájila stavbu projektu RP Piešťany. Dále pak připravuje stavbu II. fáze projektu RP Levice, a výhledově také projekt RP Trnava fáze IIB.

Řídící orgány se během první poloviny roku 2024 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 2024-2025.

- **RP Levice**

SoD na výstavbu:

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

- **Projekt Piešťany**

SoD na výstavbu:

Celková výše nákladů: 13 943 615,48 EUR bez DPH

Protistrana: KAMI PROFIT, s.r.o., IČ: 35943301, Pri starom letisku 17, Bratislava 831 07

### Efektivita projektů

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

### Akvizice nových projektů či retail parků

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

### 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 k datu vydání této pololetní zprávy úspěšně dokončen na další pokračující 5-letou periodu.

### **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 30.6.2024**

Společnost úspěšně refinancovala bankovní financování splatné v září 2024 na další 5-letou periodu s UniCredit Bank. Po 30.6.2024 nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

# Základní finanční informace

## Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky<sup>18</sup>

Ukazatel	H1 2024	H1 2023	2023	2022	2021
<b>Hospodářské výsledky [mil. Kč]</b>					
Hrubé provozní výnosy	145,2 <sup>19</sup>	102,3	242,8	188,3	169,7
Čistý provozní zisk	135,9	97,2	230,9	169,9	150,9
Provozní zisk	167,8	46,6	335,3	53,9	242,7
Zisk před daní	61,2	9,6	164,9	63,1	205,7
Čistý zisk	42,1	3,9	107,2	50,9	158,4
<b>Finanční situace [mil. Kč]</b>					
Celková aktiva	4 280,0	3 169,0	4 576,7	3 187,3	2 953,5
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	4 155,8	3 042,9	4 036,7	3 057,0	2 835,3
<i>z toho oběžná aktiva</i>	124,2	126,2	540,1	130,3	118,2
Vlastní kapitál	1 172,0	1 017,2	1 125,8	1 008,3	931,4
Dlouhodobé závazky	916,2	2 065,4	1 273,8	2 085,9	1 933,6
<i>z toho úročený dluh</i>	685,0	1 906,3	1 051,5	1 923,5	1 775,0
Krátkodobé závazky	2 191,9	86,4	2 177,1	93,0	88,5
<i>z toho úročený dluh</i>	2 125,1	40,5	2 056,3	37,0	44,8
<b>Finanční ukazatele [% , roky]</b>					
Rentabilita investovaného kapitálu *	7,1%	2,6%	-1,3%	1,3%	4,8%
Kapitálová přiměřenost	27,4%	32,1%	24,6%	31,6%	31,5%
Zisková marže	29%	34%	-18%	67%	14%
Obrátka stálých aktiv *	7,0%	6,7%	6,0%	6,2%	5,8%

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

### Komentář k výsledkům za první pololetí 2024

Hrubé provozní výnosy Skupiny během první poloviny roku 2024 dosáhly 145,2 mil. Kč a v porovnání s prvním pololetím roku 2023 vzrostly o 45 % z 102,3 mil. Kč, a to zejména z důvodu indexace smluv a akvizice RP Trutnov, která proběhla v druhém pololetí 2023.

Celková aktiva Společnosti oproti minulému pololetí vzrostla o 1,1 miliardy Kč, a to primárně důsledkem akvizice RP Trutnov. Ve srovnání s koncem roku 2023 však celková aktiva poklesla, nicméně nikoliv dlouhodobý majetek. Pokles vychází z krátkodobých aktiv, konkrétně se jedná o peníze na vázaném účtu v J&T bance, které byly využity v rámci refinancování dluhopisové emise.

Vlastní kapitál za pololetí vzrostl z 1 125,8 mil. Kč na 1 172 mil. Kč.

<sup>18</sup> Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

<sup>19</sup> Provozní výnosy pouze z nájmu

Úročený dluh společnosti se v roce 2023 a v průběhu prvního pololetí přelil do krátkodobých závazků z hlediska data splatnosti úvěrů Unicredit. Tyto úvěry byly úspěšně k datu sestavení této pololetní zprávy refinancovány a k 31.12.24 budou opět klasifikovány jako dlouhodobé.

## Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti na základě znaleckého posudku od nezávislé organizace vždy k 31.12. K 30.6.2024 činila celková hodnota nemovitostí 4,137 miliardy Kč, hodnota nemovitostí k 30.6.2024 vychází z valuace k 31.12.2023 a byla dále upravena o vliv kapitálových investic a kurzových změn. Společnost bude přeceňovat hodnotu jednotlivých nemovitostí k 31.12.2024, což bude zohledněno v celoročních hospodářských výsledcích<sup>20</sup>. Vzhledem k plánovanému nárůstu čistých provozních výnosů z provozovaných retail parků a predikce lehkého oslabení CZK vůči EUR, lze očekávat nárůst celkové hodnoty portfolia.<sup>21</sup>

Hodnota vykázaného investičního majetku za 1. pololetí 2024 se celkově zvýšila o 137 mil. Kč. Toto navýšení má dvě složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitostí celkem 71 mil. Kč. Druhá složka ve výši 66 mil. Kč představuje kurzový rozdíl/přecenění na reálnou hodnotu, vycházející z růstu kurzu EUR/CZK z 24,725 na 25,03.

Hodnota nemovitostí Společnosti k 30.6.2024 v mil. Kč

Nemovitost (mil. Kč)	31.12.2023	kapitálové investice	Tržní přecenění + vliv kurzu EUR/CZK	2024 celkem změny	30.06.2024
Tábor	319,0	0,0	3,9	3,9	322,9
Liberec	535,5	4,2	6,6	10,8	546,3
Saratov	336,3	0,2	4,1	4,3	340,6
Senica	86,6	0,0	0,3	0,3	86,9
Piešťany	50,1	6,2	0,7	6,9	57,0
Staré Město	191,4	0,0	2,4	2,4	193,7
Choceň	216,8	0,0	2,7	2,7	219,5
Milevsko	164,9	0,0	2,0	2,0	167,0
Mladá Boleslav	368,9	0,0	4,6	4,6	373,5
Trnava	416,5	0,0	5,6	5,6	422,1
Prešov	406,5	4,7	5,0	9,7	416,2
Levice	37,1	55,7	17,1 <sup>22</sup>	72,7	109,8
Trutnov	870,1	0,0	11,0	11,0	881,0
<b>Celkem (mil Kč)</b>	<b>4 000</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>137</b>	<b>4 137</b>

<sup>20</sup> Výjimku tvoří RP Levice, kde byla použita aktuální externí valuace k 30.6.2024

<sup>21</sup> Dle aktuální prognózy ČNB je kurz EUR/CZK na Q4 2024 prognózován na 25,1

<sup>22</sup> Zde se jedná o kombinaci vlivu kurzu a nárůstu hodnoty valuace, jelikož zde byla použita externí valuace k 30.6.2024



# Finanční část

KONSOLIDOVANÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
1.1.2024– 30.6.2024

## Finanční část – konsolidované výkazy

### Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 30. červnu 2024

Ref.	Pozn.	30.06.2024	31.12.2023
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>4 155 828</b>	<b>4 036 650</b>
B	Investiční majetek	4 136 614	3 999 548
D	Odložená daňová pohledávka	19 214	21 538
DD	Ostatní dlouhodobá aktiva	0	15 564
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>124 198</b>	<b>540 056</b>
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	52 533	63 613
G	Ostatní aktiva	30 340	24 076
GG	Kladná reálná hodnota derivátů	8 179	22 152
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	33 146	430 215
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>4 280 026</b>	<b>4 576 706</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>1 171 959</b>	<b>1 125 810</b>
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	484 670	484 670
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	11 441	13 803
N	Kurzové rozdíly z přecenění	4 233	(2 224)
O	Nerozdělený zisk	669 575	627 521
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	<b>1 171 959</b>	<b>1 125 810</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>916 211</b>	<b>1 273 764</b>
R	Úvěry a půjčky	0	492 557
	Emitované dluhopisy	684 988	558 912
S	Odložený daňový závazek	204 285	192 055
U	Ostatní dlouhodobé závazky	26 938	30 240
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>2 191 856</b>	<b>2 177 132</b>
X	Úvěry a půjčky	2 125 067	1 792 241
Y	Emitované dluhopisy	0	264 026
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	267	1 449
AA	Jiné krátkodobé závazky	57 032	110 224
AB	Výnosy příštích období	9 490	9 192
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>3 108 067</b>	<b>3 450 896</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>4 280 026</b>	<b>4 576 706</b>

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 30. červnem 2024

Ref.		Pozn.	01.01.2024 - 30.6.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
A	Výnosy z nájmu	Bod 4.1	145 210	242 790
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	Bod 4.2	(7 931)	(5 015)
C	Poplatky za správu majetku	Bod 4.3	(3 147)	(6 929)
D	Ostatní provozní výnosy		1 784	22
<b>E</b>	<b>Čistý provozní zisk</b>		<b>135 916</b>	<b>230 868</b>
F	Ostatní provozní náklady	Bod 4.4	(17 668)	(46 308)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku		49 584	150 692
<b>I</b>	<b>Provozní zisk</b>		<b>167 832</b>	<b>335 252</b>
J	Finanční výnosy	Bod 4.5	3 610	3 479
KK	Ztráta z prodeje dlouhodobého finančního majetku		0	(395)
L	Finanční náklady	Bod 4.6	(110 288)	(173 412)
<b>N</b>	<b>Zisk za období před zdaněním</b>		<b>61 154</b>	<b>164 924</b>
O	Daňový náklad	Bod 3.13	(19 100)	(57 741)
<b>P</b>	<b>Čistý zisk za období</b>		<b>42 054</b>	<b>107 183</b>
<b>Q</b>	<b>Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku</b>			
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků		(2 990)	0
S	Související daň		628	0
T	Rezerva na kurzové přecenění		6 457	0
<b>U</b>	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>		<b>4 095</b>	<b>0</b>
<b>V</b>	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>		<b>46 149</b>	<b>107 183</b>
<b>W</b>	<b>Zisk za období připadající na:</b>			
<b>X</b>	<b>Zisk za období</b>			
Y	Vlastníkům mateřské společnosti		42 054	107 183
<b>Z</b>	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
AA	Vlastníkům mateřské společnosti		4 095	0

### Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za období končící 30. červnem 2024

	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
<b>Zůstatek 1.1.2023</b>	<b>2 040</b>	<b>520 734</b>	<b>484 670</b>	<b>19 494</b>	<b>(18 619)</b>	<b>1 008 319</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>106 787</b>	<b>0</b>	<b>(5 691)</b>	<b>16 395</b>	<b>117 491</b>
Čistý zisk za období	0	107 183	0	0	0	107 183
Vyřazení investice Fidurock Solaris	0	(396)	0	0	0	(396)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	(5 691)	16 395	10 704
<b>Kapitálové operace</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>2 040</b>	<b>627 521</b>	<b>484 670</b>	<b>13 803</b>	<b>(2 224)</b>	<b>1 125 810</b>
<b>Zůstatek 1.1.2024</b>	<b>2 040</b>	<b>627 521</b>	<b>484 670</b>	<b>13 803</b>	<b>(2 224)</b>	<b>1 125 810</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>42 054</b>	<b>0</b>	<b>(2 362)</b>	<b>6 457</b>	<b>46 149</b>
Čistý zisk za období	0	42 054	0	0	0	42 054
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	0	0	0	(2 362)	6 457	4 095
<b>Kapitálové operace</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 30.6.2024</b>	<b>2 040</b>	<b>669 575</b>	<b>484 670</b>	<b>11 441</b>	<b>4 233</b>	<b>1 171 959</b>

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

## Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za období končící 30. června 2024

	<b>1.1.2024 - 30.6.2024</b>	<b>1.1.2023 - 31.12.2023</b>
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>42 054</b>	<b>107 183</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	76 194	76 982
Čistý nere realizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(49 584)	(150 692)
Daňový náklad	19 100	57 741
Finanční náklady, čisté	106 678	169 933
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	(25 809)	3 431
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	11 080	(23 605)
Zvýšení ostatních aktiv	(3 940)	(11 983)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	(3 260)	13 536
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(23 075)	32 550
Snížení výnosů příštích období	298	2 203
Zaplacená daň	(6 912)	(9 270)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>92 439</b>	<b>187 596</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	0	(289 142)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(71 038)	(90 472)
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(71 038)</b>	<b>(379 614)</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Výnosy z emise dluhopisů	125 320	575 000
Výdaje na nákup dluhopisů	(257 340)	(197 125)
Příjmy z půjček	238 783	923 298
Splátky půjček	(414 537)	(631 138)
Zaplacený úrok	(111 153)	(93 192)
<b>Čistý peněžní tok z financování</b>	<b>(418 927)</b>	<b>576 843</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>(397 526)</b>	<b>384 825</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	430 215	46 951
Vliv změn měnových kurzů	457	(1 561)
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>33 146</b>	<b>430 215</b>

## Finanční část – Příloha ke konsolidované účetní závěrce

### 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 30.června 2024

FIDUROCK Private Equity Participations B.V. 100%, Laarderhoogtweg 25, 1101 EB Amsterdam, Nizozemsko

### 1.8. Ultimátní mateřská společnost

Stichting Administratiekantoor Fidurock Holding, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101 EB 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 2024 do 30. června 2024

### 1.12. Vedení Společnosti ke dni 30.červnu 2024

#### Člen představenstva

David Hauerland, od 14. listopadu 2020

#### Člen představenstva

PhDr. Petr Valenta, od 17. dubna 20123

#### Člen dozorčí rady

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,



keré drží nemovitosti.

Skupina rovněž může používat své finanční prostředky při organizaci, řízení, rozvoji a zcizování portfolia tvořeného jakýmkoli cennými papíry a právy duševního vlastnictví jakéhokoli původu a podílet se na založení, rozvoji a 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 2024. 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. K datu sestavení této pololetní zprávy již byly úvěry úspěšně v Unicredit refinancovány.

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

## 2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

Hlavní účetní zásady a postupy přijaté při zpracování této konsolidované účetní závěrky jsou uvedeny níže. Tyto zásady a postupy byly soustavně aplikovány na celé období, není-li uvedeno jinak.

### 2.1. Základ pro zpracování

#### **Prohlášení o souladu**

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

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 významný (materiální) účinek na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících poznámkách:

## **Předpoklady a odhady nejistoty**

### **(i) Stanovení reálných hodnot**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **(iii) Deriváty**

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

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

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

- Novelizace IAS 1 - Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé
- Novelizace IAS 1 - Dlouhodobé závazky s kovenanty

- Novelizace IFRS 16 - Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu  
Dle odhadů Skupiny nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

## 2.2. Základ pro konsolidaci

### (i) Podniková kombinace

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

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

### (ii) Dceřiné společnosti

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

### (iii) Společné podniky

Investice do společných podniků (joint venture) představuje formu společného ujednání, které je charakterizováno tím, že smluvní strany jsou vázány smluvními ujednáními, které je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení ovládnání ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládnání. Investice do společných podniků jsou v konsolidované účetní závěrce zachyceny ekvivalenční metodou.

### Konsolidace

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky a ztráty z transakcí mezi společnostmi Skupiny se eliminují. Nerealizované ztráty se rovněž eliminují, pokud transakce nepodává důkaz o snížení hodnoty převáděného aktiva. Účetní zásady a postupy dceřiných společností byly v případě potřeby změněny tak, aby byl zajištěn soulad se zásadami a postupy přijatými Skupinou.

Jakmile Skupina přestane ovládat nějakou dceřinou společnost, odúčtuje aktiva a závazky dceřiné společnosti a jiné složky vlastního kapitálu. Veškeré podíly v bývalé dceřiné společnosti, které si Skupina ponechá, jsou přeceněny na jejich reálnou hodnotu k datu ztráty kontroly. Veškeré výsledné zisky nebo ztráty jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty. Reálná hodnota je stanovena jako prvotní hodnota v účetnictví pro účely následného účtování o nadále drženém podílu jako o přidruženém nebo společném podniku nebo o finančním aktivu. Kromě toho jsou veškeré částky týkající se dceřiné společnosti, které byly dříve zaúčtovány do ostatního úplného výsledku, přeúčtovány do zisku nebo ztráty.

Případné nekontrolní podíly jsou účtovány do vlastního kapitálu s poměrným podílem na účtovaných částkách i na realizovaném zisku nebo ztrátě subjektů, v nichž je držen podíl, pokud se tyto podíly kvalifikují jako vlastní kapitál dle IAS 32.16.

Při účtování o podnikových kombinacích používá Skupina akviziční metodu. Protihodnota za akvizici dceřiné společnosti představuje reálnou hodnotu převedených aktiv a závazků a podílů Skupiny na vlastním kapitálu. Tato protihodnota rovněž zahrnuje reálnou hodnotu jakéhokoli aktiva nebo závazku vyplývající z ujednání o podmíněné protihodnotě. Náklady na akvizici jsou účtovány v období, v němž jsou vynaloženy. Identifikovatelná aktiva nabytá a závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceněny reálnou hodnotou k datu akvizice. Společnost účtuje o veškerých nekontrolních podílech nabyvatele v rámci jednotlivých akvizic jako o poměrném podílu daného nekontrolního podílu na čistých aktivech nabyvatele.

O transakcích, které nespádají pod IFRS 3 Podnikové kombinace z toho důvodu, že nabytá společnost netvoří podnik dle IFRS, se účtuje jako o nabytí aktiv.

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

Společnost	Ovládání	Podíl	Funkční měna	Země
Fidurock Nemovitosti a.s.			Kč	Česká republika
Retail Park Tábor s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Staré město s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Projekt Piešťany s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Retail Park Senica s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
RP Trnava, a. s.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Prešov Park s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Retail Park Choceň s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
RP Milevsko s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika
Retail Park Levice s.r.o.	Přímé	100%	EUR	Slovenská republika
Retail Park Trutnov s.r.o.	Přímé	100%	Kč	Česká republika

Společnost k 30.6.2024 nevykazuje žádné společnosti konsolidované ekvivalenční metodou.

Společnost neuskutečnila v prvním pololetí 2024 žádné akvizice.

V letech 2024 a 2023 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

### 2.3. Přepočtení cizích měn

#### Funkční měna

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

#### Prezentační měna

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

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

Pro přepočtení konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 30. červnu 2024 a průměrný směnný kurz byl použit pro zůstatky účtů ve výkazu zisku a ztráty.

### 2.4. Investiční nemovitý majetek

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

Investiční nemovitý majetek tvoří budovy a pozemky, které Skupina vlastní.

Investiční nemovitý majetek je prvotně oceňován pořizovacími náklady, včetně transakčních nákladů přímo přiřaditelných akvizicím. Po prvotním zaúčtování je investiční nemovitý majetek veden v účetnictví v reálné hodnotě, která se zakládá na prognózách diskontovaných peněžních toků. Toto ocenění provádějí každoročně uznávaní a

příslušně odborně kvalifikovaní nezávislí znalci, kteří mají patřičné znalosti a zkušenosti. Investiční nemovitý majetek, který je přestavěn, aby mohl být nadále užíván jako investiční nemovitý majetek nebo jehož trh je méně aktivní, je nadále oceňován reálnou hodnotou. Reálná hodnota stanovená ke dni 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 vychází z ocenění stanoveného valuátorem.

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku mj. zachycuje příjem z nájemného na základě současných nájemných smluv a předpokládaný příjem z nájemného u budoucích nájemných smluv stanovený ve světle současných tržních podmínek. Reálná hodnota také obdobně zachycuje veškeré peněžní odtoky, které lze očekávat v souvislosti s těmito nemovitostmi.

Reálná hodnota pozemků určených k výstavbě odráží především výši realizovaných a plánovaných nákladů.

Následné výdaje jsou účtovány na vrub hodnoty v účetnictví pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že ekonomické požitky spojené s danou položkou poplynou Skupině a že lze spolehlivě změřit náklady na danou položku. Všechny ostatní náklady na opravu a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty a do ostatního úplného výsledku během účetního období, v němž jsou vynaloženy.

Změny reálné hodnoty jsou zaznamenávány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty.

## 2.5. Leasingy

### **Jako Pronajímatel**

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

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

### **a) Operativní leasing**

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

### **b) Finanční leasing**

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

## 2.6. Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **a) Uznání a odúčtování**

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

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

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

#### **b) Oceňování**

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

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

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

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

#### **Ocenění očekávaných úvěrových ztrát**

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

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocená k datu vykázaní: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso banka očekává;
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocená k datu vykázaní: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: současná hodnota rozdílů mezi smluvními peněžními toky splatnými bance, pokud je příslib čerpán a peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává;

#### **Definice selhání**

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

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

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

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

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

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

#### **d) Započtení**

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

### **2.7. Znehodnocení finančních aktiv**

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

U pohledávek z pronájmu a jiných obchodních pohledávek používá Skupina při výpočtu ECL zjednodušený přístup.



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

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

## 2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

## 2.9. Vlastní kapitál

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

## 2.10. Daň z příjmů

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

Běžná splatná daň se vypočte podle daňových zákonů platných k rozvahovému dni v zemích, kde působí dceřiné společnosti Skupiny a kde vytvářejí zdanitelný příjem. Vedení pravidelně hodnotí pozice v daňových příznacích s ohledem na situace, kdy platný právní předpis podléhá výkladu a stanoví rezervy v případech, kdy je to vhodné na základě částek, které mají být podle očekávání zaplacený daňovými úřady.

Co se týče odložené daně z příjmu, je s použitím závazkové metody vytvářena odložená daň z dočasných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a závazků a jejich částkami v účetnictví vykázanými v konsolidované účetní závěrce. O odložené dani z příjmu se však neúčtuje, pokud z prvotního uznání aktiva nebo závazku v jiné transakci, než v podnikové kombinaci vyplývá, že v okamžiku transakce nemají dopad ani na účetní, ani na daňový zisk a ztrátu. Odložená daň z příjmu se vypočte s použitím daňových sazeb (a zákonů) přijatých nebo v podstatě přijatých k rozvahovému dni, které mají podle očekávání platit v době, kdy bude realizována související odložená pohledávka daně z příjmu nebo vypořádán související odložený závazek daně z příjmu.

Odložené pohledávky daně z příjmu jsou uznávány v účetnictví v té míře, v níž je pravděpodobné, že bude k dispozici nějaký budoucí zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit odloženou pohledávku daně z příjmu.

Odložené pohledávky a závazky daně z příjmu se navzájem započtou v případě, kdy existuje zákonem vymahatelné právo na započtení běžných daňových pohledávek a závazků a kdy odložené pohledávky a závazky daně z příjmu souvisejí s daněmi z příjmu vybíranými stejným daňovým úřadem, jemuž podléhá příslušná zdanitelná jednotka nebo odlišné zdanitelné jednotky v případě, kdy je zamýšleno vypořádat netto zůstatky.

### **Odložená daň z příjmu z investic do dceřiných společností**

Odložená daň z příjmu se stanoví na základě přechodných rozdílů vyplývajících z investic do dceřiných společností s výjimkou případů, kdy je zpětné zúčtování přechodného rozdílu kontrolováno Skupinou a kdy je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v předvídatelné budoucnosti zpětně zúčtován.

### **Odložená daň z příjmu z investičního nemovitého majetku**

Odložená daň z příjmu se stanoví na základě přechodných rozdílů vyplývajících z reálné hodnoty budov a pozemků držených Skupinou jako investiční nemovitý majetek, a to i tehdy, kdy jsou součástí účelových subjektů, s výjimkou prvotního uznání, jak je uvedeno výše.

## 2.11. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

## 2.12. Rezervy

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

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

## 2.13. Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků

Dceřiné společnosti působící na českém trhu jsou vystaveny měnovému riziku, protože většina jejich příjmu z nájemného je denominována v EUR. Měnové riziko je přirozeně zajištěno úvěry v EUR, které se používají k financování činností. Současný účetní přístup vyžaduje, aby byly tyto úvěry přeceněny s použitím spotové FX sazby ČNB a účtovány do zisku a ztráty. Proto jsou kurzové rozdíly účtovány do výsledku po celou dobu existence úvěrů v EUR, zatímco kurzové rozdíly týkající se příjmů z nájemného jsou účtovány pouze v době, kdy je vykazován příjem z nájemného. Takto dochází k časovému nesouladu v účetnictví. Za účelem jeho překonání se vedení Skupiny rozhodlo používat ode dne 1. ledna 2017 zajišťovací účetnictví.

Skupina formálně dokládá vztah mezi zajišťovacím nástrojem a zajištěnou položkou, včetně cílů řízení rizik a strategie při uzavírání zajišťovací transakce a při převzetí zajištěného rizika, spolu s metodami, které budou použity k posouzení účinnosti zajišťovacího vztahu. Skupina provádí jak při navázání zajištěného vztahu, tak i průběžně posouzení toho, zda se očekává, že zajišťovací nástroje budou vysoce účinné při kompenzování změn reálné hodnoty nebo peněžních toků příslušných zajištěných položek v souvislosti se zajištěným rizikem a zda se skutečné výsledky každého zajišťovacího nástroje pohybují v rozpětí 80 %-125 %. Co se týče zajištění peněžního toku předvídané transakce, musí být velmi pravděpodobné, že taková transakce nastane a měla by vyvolat změny peněžních toků, které by ve svém důsledku mohly ovlivnit zisk nebo ztrátu.

Zajišťovacími nástroji dle určení Skupiny jsou bankovní úvěry v EUR. Zajištěnou položkou jsou budoucí platby nájemného, u nichž je vysoká pravděpodobnost, že k nim dojde. Očekává se, že peněžní toky z budoucích plateb nájemného, které se dají očekávat, budou ovlivňovat zisk nebo ztrátu do roku 2034, respektive 2035.

## 2.14. Účtování výnosů

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

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

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

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

## 2.15. Náklady

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

## 2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

## 2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

## 3. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

### 3.1. Investiční nemovitý majetek

30.6.2024

	Česká republika			Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	
<b>Reálná hodnota investičního majetku na začátku období</b>	<b>2 666 592</b>	<b>0</b>		<b>1 243 074</b>	<b>89 882</b>	<b>3 999 548</b>
Pořízený investiční majetek	0	0		0	0	0
Kapitálové výdaje	4 480	-	0	4 193	62 365	71 038
Zařazení do užívání	0	0		0	0	0
Vyřazení	0	0	0			0
Vliv Kurzů na změnu reálné hodnoty	0	0		15 334	1 110	16 444
Kurzový rozdíl	0	0		0	0	0
Přecenění na reálnou hodnotu	32 894	0		0	16 690	49 584
<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>2 703 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 262 601</b>	<b>170 047</b>	<b>4 136 614</b>

31.12.2023

	Česká republika			Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	Ostatní*	Retail Parky	Investiční majetek ve výstavbě	
<b>Reálná hodnota investičního majetku na začátku období</b>	<b>1 732 905</b>	<b>0</b>	<b>3 813</b>	<b>1 065 931</b>	<b>217 695</b>	<b>3 020 344</b>
Pořízený investiční majetek	709 382	0		0	0	709 382
Kapitálové výdaje	17 896	-	0	5 573	67 003	90 472
Zařazení do užívání	0	0		147 330	(147 330)	0
Vyřazení	0	0	(3 813)			(3 813)
Vliv Kurzu na změnu reálné hodnoty	0	0		30156	2315	32471
Kurzový rozdíl	0	0		0	0	0
<b>Přecenění na reálnou hodnotu</b>	<b>206 409</b>	<b>0</b>		<b>(5 916)</b>	<b>(49 801)</b>	<b>150 692</b>
<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>2 666 592</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 243 074</b>	<b>89 882</b>	<b>3 999 548</b>

\*vyřazení Fidurock Solaris

Investiční nemovitý majetek k 30.červnu 2024 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

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

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

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

### Zástavy

Všechny bankovní úvěry Skupiny byly v roce 2024, stejně jako 2023, zajištěny standardními zástavními právy k nemovitostem včetně: pohledávek z pronájmu, pojištění, účtů, záruk od nájemců nebo generálních dodavatelů; zástavy obchodních podílů nebo podílů, zástavy budov a pozemků, dohoda o podřízení našich mezipodnikových půjček a notářské listiny

### Oceňovací proces

Oceňování se provádí jednou ročně na konci roku. Vedení skupiny tím pověřilo společnost Colliers jako externí

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

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

### **Oceňovací techniky**

Nejlepším důkazem reálné hodnoty jsou běžné ceny obdobných aktiv na aktivním trhu. Pokud nejsou k dispozici tyto informace, Skupina stanoví částku v rozmezí přiměřených odhadů reálných hodnot. Při určení reálné hodnoty ke dni 30. června 2024 a 31. prosince 2023 použila Skupina tyto oceňovací techniky: prognózy diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků, odvozených z ustanovení stávajících nájemních a jiných smluv a v příslušných případech z vnějších důkazů, například z běžného tržního nájemného podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a ve stejném stavu, a s použitím diskontních sazeb, které zachycují běžné tržní posouzení nejistoty ohledně výše a načasování peněžních toků. Dále Skupina použila metodu tržního porovnání. Při použití metody tržního porovnání reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

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

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

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

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

### Shrnutí portfolia – tržní hodnota

Česká republika	30.06.2024				31.12.2023			
	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Tábor	322 887	0		322 887	318 953	0		318 953
Liberec	546 342	0		546 342	535 544	0		535 544
Staré město	193 732	0		193 732	191 372	0		191 372
Mladá Boleslav	373 517	0		373 517	368 897	0		368 897
Milevsko	166 950	0		166 950	164 916	0		164 916
Trutnov	881 025	0		881 025	870 073	0		870 073
Choceň	219 513	0		219 513	216 838	0		216 838
<b>Celkem Česká rep.</b>	<b>2 703 966</b>	<b>0</b>		<b>2 703 966</b>	<b>2 666 591</b>	<b>0</b>		<b>2 666 591</b>
Slovensko	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem	Retail Parky	Inv. Maj. ve výstavbě	Ostatní	Celkem
Senica	86 927	0		86 927	86 587	0		86 587
Saratov	340 594	0		340 594	336 260	0		336 260
Piešťany	0	56 951		56 951	0	50 065		50 065
Trnava	418 852	3 264		422 116	413 748	2 730		416 478
Prešov	416 227	0		416 227	406 479	0		406 479
Levice		109 832		109 832		37 088		37 088
<b>Celkem Slovensko</b>	<b>1 262 601</b>	<b>170 047</b>		<b>1 432 648</b>	<b>1 243 074</b>	<b>89 883</b>		<b>1 332 957</b>
<b>Celkem</b>	<b>3 966 567</b>	<b>170 047</b>	<b>0</b>	<b>4 136 614</b>	<b>3 909 665</b>	<b>89 883</b>	<b>0</b>	<b>3 999 548</b>

### 3.2. Podíly ve společných podnicích

K 30.6.2024 jsou veškeré podíly vlastněny ze 100 %.

#### Poskytnuté půjčky

Společnost k 30.6.2024 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

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

	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	23 804	18 793
Zálohy na daň z příjmu	9 063	6 933
Daň z přidané hodnoty	541	311
Dohadné položky aktivní	6 788	17 394
Ostatní pohledávky	13 057	22 999
Opravné položky	(720)	(2 817)
<b>CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)</b>	<b>52 533</b>	<b>63 613</b>

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

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

### 3.4. Ostatní aktiva

Náklady příštích období	24 608	19 774
Ostatní	5 732	4 302
<b>Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM</b>	<b>30 340</b>	<b>24 076</b>

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

Kladná reálná hodnota derivátů představuje Pohledávky z pevných termínových operací – úrokové derivátové operace- IRS (interest rate swap) na Unicredit půjčce.



H1 2024:

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	6 945	62	173 830	1 562	1 562	0
RP Severka Liberec	8 442	57	211 315	1 428	1 428	0
Slovak Investment Group	5 763	52	144 256	1 310	1 310	0
RP Staré Město	3 853	33	96 444	814	814	0
RP Senica	1 596	13	39 958	314	314	0
RP Mladá Boleslav	6 645	58	166 323	1 444	1 444	0
RP Chocен	4 759	3	119 113	72	72	0
RP Trnava	5 430	49	135 913	1 234	1 234	0
celkem	43 434	327	1 087 152	8 179	8 179	0

2023:

Společnost	Nominální částka EUR tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) EUR tis	Nominální částka CZK tis	Tržní ocenění (účetní hodnota) CZK tis celkem	účetní hodnota CZK tis krátkodobá část	účetní hodnota CZK tis dlouhodobá část
RP Tábor	6 945	172	171 733	4 247	4 247	0
RP Severka Liberec	8 535	154	211 062	3 809	3 809	0
Slovak Investment Group	5 827	144	144 091	3 564	3 564	0
RP Staré Město	3 895	95	96 298	2 350	2 350	0
RP Senica	1 614	34	40 429	846	846	0
RP Mladá Boleslav	6 718	158	166 134	3 916	3 916	0
RP Chocен	4 808	3	118 887	63	63	0
RP Trnava	5 490	134	137 478	3 357	3 357	0
celkem	43 833	894	1 086 113	22 152	22 152	0

K 30.6.2024 záporná reálná hodnota derivátu je 267 tis Kč (31.12.23 1 449 tis Kč). Jedná se o hodnotu derivátu na RP Trutnov.

### 3.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

	30.06.2024	31.12.2023
Pokladní hotovost	125	124
Peníze na bankovních účtech – volné	33 021	430 091
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM</b>	<b>33 146</b>	<b>430 215</b>

### 3.6. Vlastní kapitál

#### a) Základní kapitál

		<b>30.6.2024</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

		<b>31.12.2023</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

Akcionář má mimo jiné právo:

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

## b) Kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti Přírůstky do ostatních kapitálových rezerv zahrnují příspěvky mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. V průběhu prvního pololetí 2024 společnost neobdržela kapitálové příspěvky od své mateřské společnosti.

## c) Rezerva na zajištění peněžních toků

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

## d) Dividendy

Vlastníci nebyly v prvním pololetí 2024 ani v roce 2023 vyplaceny žádné dividendy. K datu schválení této konsolidované účetní závěrky nebyly navrženy ani vyhlášeny žádné dividendy, které by měly být vyplaceny vlastníkovi.

### 3.7. Úvěry a půjčky

H1 2024	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	30.06.2024	31.12.2023
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Bankovní úvěry	2 086 611	0	2 086 611	2 277 357
Ostatní úvěry				
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM</b>	<b>2 086 611</b>	<b>0</b>	<b>2 086 611</b>	<b>2 277 357</b>
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran</b>				
Fidurock Private Equity Participations	38 456	0	38 456	7 441
FIDUROCK CAPITAL CZ	0	0	0	0
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM</b>	<b>38 456</b>	<b>0</b>	<b>38 456</b>	<b>7 441</b>
<b>Úvěry a půjčky CELKEM</b>	<b>2 125 067</b>	<b>0</b>	<b>2 125 067</b>	<b>2 284 798</b>

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

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran má Skupina k 30. června 2024 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 166 544 tis. Kč (30.6.2023: 201 086 tis. Kč).

### 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 byly 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 tedy činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti. Emise byla v lednu 2024 splacena.

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.

2024

Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota	
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003556441)	CZK	700 000	9,40 %	<b>558 912</b>

2023

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

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
<b>Stav k 1.1.2024</b>	<b>2 277 357</b>	<b>7 441</b>	<b>822 938</b>	<b>3 107 736</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	(257 340)	(257 340)
Odkoupení dluhopisů			125320	125 320
Příjmy z úvěru a půjček	146 711	92 071	0	238 783
Splátky z úvěru a půjček	(353 480)	(61 057)	0	(414 537)
Zaplacený úrok	(73 847)	0	(37 306)	(111 153)
	(280 616)	31 014	(169 326)	(418 927)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	41 274	1	0	41 275
Časové rozlišení nákladů	0	0	(2 081)	(2 081)
Nákladový úrok	48 596	0	33 457	82 053
Pořízený úvěr akvizicí	0	0		0
<b>30.06.2024</b>	<b>2 086 611</b>	<b>38 456</b>	<b>684 988</b>	<b>2 810 055</b>
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>1 501 783</b>	<b>0</b>	<b>458 658</b>	<b>1 960 441</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	575 000	575 000
Odkoupení dluhopisů			(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
<i>Ostatní pohyby</i>				
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		420 455
<b>31.12.2023</b>	<b>2 277 357</b>	<b>7 441</b>	<b>822 938</b>	<b>3 107 736</b>

### 3.9. Výnosy příštích období

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Předplacené nájemné, z toho: krátkodobá část	9 490	9 192
<b>Výnosy příštích období CELKEM</b>	<b>9 490</b>	<b>9 192</b>

### 3.10. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Zadržné	0	0
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	26 938	30 240
<b>Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM</b>	<b>26 938</b>	<b>30 240</b>

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Závazky z obchodních vztahů	46 800	94 550
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	0
Daň z přidané hodnoty	5 300	5 083
Daň z příjmů	922	2 603
Přijaté zálohy	4 010	7 988
<b>Ostatní krátkodobé závazky CELKEM</b>	<b>57 032</b>	<b>110 224</b>

### 3.12. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	<u>31.12.2023</u>	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	<u>30.06.2024</u>
<b>Odložená daňová pohledávka</b>					
Investiční majetek	18 934	0	(6 662)	0	12 271
Daňové ztráty minulých let	2 604		4 339	0	6 943
<b>Odložená daňová pohledávka CELKEM</b>	<b>21 538</b>	<b>0</b>	<b>(2 323)</b>	<b>0</b>	<b>19 214</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>					
Investiční majetek	(188 386)	0	(12 858)	0	(201 244)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 669)			628	(3 041)
<b>Odložený daňový závazek CELKEM</b>	<b>(192 055)</b>	<b>0</b>	<b>(12 858)</b>	<b>628</b>	<b>(204 285)</b>

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

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

##### 4.1. Výnosy z nájmu

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Výnosy z pronájmů	145 210	242 790
<b>Tržby z nájemného CELKEM</b>	<b>145 210</b>	<b>242 790</b>

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

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(49 042)	(98 145)
Výnosy z přefakturace služeb	41 111	93 130
<b>Tržby spojené s budovou CELKEM</b>	<b>(7 931)</b>	<b>(5 015)</b>

##### 4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Asset management	(2 605)	(5 209)
Provize za zprostředkování	(542)	(1 720)
<b>Poplatky za správu majetku CELKEM</b>	<b>(3 147)</b>	<b>(6 929)</b>

Na základě dohod poskytují správci aktiv takové poradenství a pomoc, aby vlastníci mohli stanovit a realizovat obchodní plán a jeho změny, a jsou povinni vynakládat v rámci poskytovaných služeb veškeré přiměřené úsilí na zajištění dosažení cílů stanovených v obchodním plánu, to vše proto, aby vlastníci mohli zvyšovat výnosy a investiční hodnotu aktiv a maximalizovat návratnost investice ve Skupině současně s možnou minimalizací souvisejících rizik (pokud je to možné) a poskytovat další související poradenství.



#### 4.4. Ostatní provozní náklady

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Audit, právní náklady, poradenství	1 700	(3 250)
Právní a jiné profesní poplatky	(2 936)	(4 592)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(943)	(1 631)
Poplatky za poradenství	(14 457)	(36 286)
Ostatní	(1 032)	(549)
<b>Ostatní provozní náklady CELKEM</b>	<b>(17 668)</b>	<b>(46 308)</b>

#### 4.5. Finanční výnosy

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Kurzové zisky	1 435	3 037
Ostatní finanční výnosy	2 175	442
<b>Finanční výnosy CELKEM</b>	<b>3 610</b>	<b>3 479</b>

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

#### 4.6. Finanční náklady

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Úroky a podobné náklady třetích stran	(48 596)	(90 365)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(33 457)	(27 724)
Kurzové rozdíly	(13 945)	(28 549)
Finanční náklady z derivátů	(13 991)	(25 747)
Ostatní finanční náklady/výnosy	(299)	(1 027)
<b>Finanční náklady CELKEM</b>	<b>(110 288)</b>	<b>(173 412)</b>

#### 4.7. Provozní segmenty

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

	30.06.2024		Investiční majetek ve výstavbě		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Retail Park		Česko	Slovensko		
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Příjmy z nájemného	98 028	47 182				145 210
Poplatky za správu majetku	(3 147)	0				(3 147)
Ostatní náklady spojené s budovou	(4 792)	(1 354)				(6 146)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	32 894	3 502		13 187		49 584
Ztráta z derivátů	0	0				0
Výnosový úrok	28 479	3 638			(32 117)	0
Nákladový úrok	(62 912)	(17 004)		(798)	32 117	(48 596)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>88 551</b>	<b>35 964</b>	<b>0</b>	<b>12 389</b>	<b>0</b>	<b>136 904</b>
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(33 457)
Ostatní nealokované položky						(42 293)
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>						<b>61 154</b>

	31.12.2023		Investiční majetek ve výstavbě		Mezisegmentová eliminace	Celkem
	Retail Park		Česko	Slovensko		
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko		
Příjmy z nájemného	152 121	90 669				242 790
Poplatky za správu majetku	(6 228)	(701)				(6 929)
Ostatní náklady spojené s budovou	(2 690)	(2 303)				(4 993)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	206 409	(5 896)		(49 821)		150 692
Ztráty 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)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>265 970</b>	<b>54 325</b>	<b>0</b>	<b>(54 574)</b>	<b>0</b>	<b>265 721</b>
Nákladový úrok - dluhopis Společnosti						(27 724)
Ostatní nealokované položky						(73 073)
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>						<b>164 924</b>

## 5. Ostatní poznámky a informace

### 5.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	30.06.2024	31.12.2023
Během 1. roku	288 862	272 171
Během 1-2 let	272 445	267 365
Během 2-3 let	247 443	240 048
Během 3-4 let	206 185	208 129
Během 4-5 let	156 804	152 629
Více než 5 let	662 464	568 962
<b>CELKEM</b>	<b>1 834 203</b>	<b>1 709 304</b>

### 5.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 30. červnu 2024.

#### a) Transakce s mateřskou společností

K 30.6.2024 byl stav půjčky od mateřské společnosti 38 456 tis. Kč. Tato půjčka je bezúročná, a je splatná na vyžádání. V průběhu prvního pololetí 2024 nedošlo k příspěvku mateřské společnosti mimo základní kapitál Společnosti.

#### b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	30.06.2024	2023
<b>Rozvahové položky</b>		
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(38 456)	(7 441)
<b>Výsledkové položky</b>		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(2 605)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(14 457)	(36 286)

### 5.3. Podmíněné závazky

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

#### 5.4. Následné události

Společnost úspěšně refinancovala bankovní financování splatné v září 2024 na další 5-letou periodu s UniCredit Bank. Po 30.6.2024 nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

V Praze, dne 30. září 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 <sup>2</sup>	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
ČR (CZ)	Česká republika
SR (SK)	Slovenská republika
Q1/Q2/Q3/Q4	První/druhé/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

## Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

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

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

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

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

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

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



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

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 2. čtvrtletí 2024

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2024>

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Hlavní makroekonomické ukazatele

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

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice — léto 2024

Zdroj: - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-let-2024/f>

Instituce: Ministerstvo Financí České republiky

Publikace: Makroekonomická-predikce-srpen-2024

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-srpen-2024-56806>

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Hrubý domácí produkt v 2. čtvrtletí 2024

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

Instituce: Slovenský statistický úřad

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010 v 2. štvrtroku 2024

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

Instituce: Ministerstvo Financí Slovenské republiky

Publikace: 69. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (jún 2024)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/69-zasadnutie-vyboru-danove-prognozy-jun-2024.html>

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

Instituce: JLL (Jones Lang LaSalle)

Publikace: CEE Investment Market, H1 2024

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