

# **Výroční zpráva 2021**

## Obsah

Čestné prohlášení managementu k výroční zprávě .....	5
Zpráva představenstva .....	6
Základní informace o společnosti .....	9
Obecné údaje o společnosti .....	9
Vlastnická struktura.....	10
Orgány společnosti .....	12
Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.....	20
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích, Klimatické záležitosti	20
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.....	20
Významná soudní řízení .....	20
Významné smlouvy .....	20
Odměny účtované auditory.....	21
Portfolio společnosti .....	22
Geografická působnost společnosti .....	22
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku .....	36
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti.....	39
Střednědobý výhled aktivit skupiny.....	43
COVID-19.....	45
Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2021.....	45
Základní finanční informace .....	47
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky .....	47
Ocenění hodnoty nemovitostí.....	49
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2021 .....	95
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021.....	96
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021 .....	97
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021 .....	98
Použité definice a zkratky .....	142
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů.....	143
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku .....	145
Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Fidurock Nemovitosti a.s. ....	147

# Prezentační část

## Klíčové konsolidované ukazatele

PROVOZNÍ UKAZATELE	2021	2020	2019	2018	2017
Počet retail parků v provozu	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Počet retail parků v přípravě	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Pronajímatelná plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>74,5</b>	<b>74,5</b>	<b>62,7</b>	<b>30,8</b>	<b>21,0</b>
Pronajatá plocha (tis. m <sup>2</sup> )	<b>73,4</b>	<b>71,8</b>	<b>59</b>	<b>28,5</b>	<b>19,9</b>
Průměrná obsazenost (%)	<b>98,6 %</b>	<b>96,4 %</b>	<b>94,1%</b>	<b>92,8%</b>	<b>94,7%</b>

FINANČNÍ UKAZATELE	2021	2020	2019	2018	2017
Hrubé provozní výnosy (mil. Kč)	<b>170</b>	<b>148</b>	<b>103</b>	<b>72</b>	<b>49</b>
Čistý zisk (mil. Kč)	<b>158</b>	<b>68</b>	<b>-46</b>	<b>128</b>	<b>31</b>
Celková aktiva (mil. Kč)	<b>2 953</b>	<b>2 751</b>	<b>2 445</b>	<b>1 276</b>	<b>686</b>
Vlastní kapitál (mil. Kč)	<b>931</b>	<b>775</b>	<b>563</b>	<b>429</b>	<b>209</b>

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




# Čestné prohlášení managementu k výroční zprávě

Konsolidovaná výroční zpráva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. dle našeho nejlepšího vědomí podává věrný a poctivý obraz o její podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za rok 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy.

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 ve skupině společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. ani vně této skupiny.


V Praze dne 29. dubna 2022



David Hauerland, MBA  
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta  
Člen představenstva



Laurens Gerard Rinkes  
Člen dozorčí rady

# Zpráva představenstva



Vážené přátelé,

setkáváme se společně v dynamické době, kdy zažité pořádky a jistoty během posledních let vzaly za své. Od počátku roku 2020 se společnost v celém světě musela postupně vyrovnat s několika významnými šoky – pandemie COVID-19, narušení dodavatelských řetězců, krize na Ukrajině a s nimi spojená energetická krize, proinflační prostředí a geopolitické napětí.

V tomto prostředí plném nejistot oceňujeme odolný koncept retail parků, jež FIDUROCK v rámci svého holdingu FIDUROCK Nemovitosti a.s. provozuje. Jedná se o nákupní střediska na okraji měst, která na jednom místě zpravidla nabízejí prodejnu potravin, drogerie, módy, lékárnu, elektro či chovatelské, domácí a sportovní potřeby. Zajišťují tak zákazníkům kompletní nabídku produktů každodenní spotřeby. Tento koncept se ve složitém pandemickém období osvědčil, jako velmi stabilní. Retailové parky se staly opěrným

systémem distribuční sítě malobochodu i v době nejpřísnějších restrikcí spojených s nálezou COVID-19. Zákazníci, kteří ještě před pandemií volili spíše velká nákupní centra, během pandemie COVID-19 začali retailové parky preferovat.

Parky se také těší velké oblibě na straně investorů, jelikož jsou považovány za stabilní a rezistentní segment maloobchodních nemovitostí.

## COVID-19

Pandemická situace COVID-19 ve světě nadále trvá, nicméně opatření v roce 2022 již nejsou zdaleka tak restriktivní, jako v předchozích letech a na fungování maloobchodu nemají téměř žádný dopad. Vládní opatření přijatá v rámci ochrany před šířením koronaviru v České republice a na Slovensku opět ovlivnila i chod retail parků vlastněných společnostmi FIDUROCK Nemovitosti a.s. Přestože k uzavření obchodů došlo již v prosinci 2020 a trvalo do dubna 2021 (na Slovensku), resp. května 2021 (v České republice), většina nájemců byla schopna díky svým e-shopům alespoň omezeně fungovat. Po znovuotevření prodejen se podle našich informací tržby drtivé většiny nájemců v podstatě okamžitě vrátili na úroveň roku 2019, který byl pro mnohé obchodníky rekordně silným rokem. Pozitivní trend vývoje očekáváme i nadále a předpokládáme, že provoz již nebude přerušen podobnými celoplošnými opatřeními, jak tomu bylo v minulých letech.

## Vývoj na trhu retail parků

Retail parky se v posledních letech etablovaly jako silný segment trhu komerčních nemovitostí a opakovaně prokázaly svou rezistenci vůči pandemickým vlivům a jiným negativním událostem. To je dáno především skladbou nájemců, kteří většinou nabízejí zboží nižší

cenové hladiny, než tomu bývá například ve velkých nákupních centrech, či high street lokalitách. Zároveň retail parky často slouží jako jediná nákupní možnost v menších městech, a tedy nemají v některých lokalitách v podstatě žádnou konkurenci. Toto mělo mimo jiné vliv na pokračující silnou poptávku investorů po retail parcích jako investičnímu aktivu.

#### Vývoj hlavních ukazatelů během roku 2021

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku prostřednictvím svých dceřiných společností provozuje již 9 retail parků s pronajimatelnou plochou 75 tis. m<sup>2</sup>. V portfoliu společnosti včetně development projektů je celkem 12 projektů (v celkové konsolidované hodnotě aktiv ve výši 3 miliardy Kč), které za 2021 generovaly čistý konsolidovaný zisk ve výši 159 mil. Kč.

#### Vývoj portfolia retail parků za rok 2021

V roce 2021 jsme se s ohledem na situaci týkající se omezení maloobchodu primárně soustředili na udržení dobrých vztahů s nájemci a analýzu možné pomoci v době, kdy musely být v první polovině roku jejich provozovny z důvodů pandemických opatření uzavřeny. Nyní již můžeme konstatovat, že se nájemci s covidovým omezením úspěšně vypořádali a podařilo se jim plně stabilizovat své obchody. Mimo překonávání výzev spojených s covidem jsme se nadále věnovali rozvoji portfolia a novým developmentům. Mezi klíčové události roku 2021 patří například:

- V RP Tábor byla podle plánu uzavřena nájemní smlouva se společností ACTION, čímž byla dovršena 100% obsazenost retailové části nemovitosti.
- V květnu jsme úspěšně plnohodnotně zařadili do našeho portfolia projekt RP Choceň, a to po vyplacení 50% spolčníka projektu, který zajišťoval jeho výstavbu
- V druhé polovině roku jsme zahájili stavbu RP Milevsko, která je nyní, v dubnu 2022,

dokončována a přebírána nájemci. FIDUROCK má v plánu po dokončení projektu odkoupit i druhou polovinu a získat tak 100% vlastnictví.

- V rámci projektu RP Trnava jsme získali pravomocné územní rozhodnutí na realizaci výstavby II. etapy projektu, její realizace je plánována na rok 2022. Součástí přístavby bude mimo jiné supermarket, lékárna a několik dalších nových obchodů.
- Projekt Piešťany byl opět přiblížen své realizaci a to provedením částečného vykácení dřevin na pozemku budoucí výstavby. Dále jsme provedli předkolo tendru výběru generálního dodavatele a další přípravy pro úspěšnou realizaci projektu.
- Na velké části portfolia se podařilo s předstihem zajistit nákup el. energie na rok 2022, a tím zmírnit dopady enormního zvýšení ceny této komodity.
- V prosinci jsme na Slovensku zakoupili pozemek nacházející se v městě Levice, kde FIDUROCK plánuje vystavět retail park s pronajimatelnou plochou 4,5 tis. m<sup>2</sup>.
- V průběhu celého roku jsme se také soustředili na optimalizaci provozní výkonnosti retail parků, kde se nám například v PR Trnava podařilo meziročně snížit náklady a dosáhnout lepšího provozního výsledku

#### Cíle na rok 2022

V roce 2022 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků a další rozšiřování portfolia. Naše plány pro rok 2022 zahrnují:

- Rozšíření Retail Parku Trnava o přístavbu s plochou necelých 4.000 m<sup>2</sup>, která do lokality mimo jiné přinese supermarket renomovaného zahraničního potravinářského řetězce, lékárnu a další zajímavé nájemce. Otevření projektu je plánováno na přelom roku 2022 a 2023.
- Zahájení výstavby projektu Retail Parku ve Slovenském městě Levice. Projekt s plochou téměř 5.000 m<sup>2</sup> je nyní plně před-pronajatý a započítí stavebních prací předpokládáme v létě

tohoto roku. Pro veřejnost by se pak nové obchody měly otevřít na jaře roku 2023.

- Realizaci polyfunkčního projektu v Piešťanech, který nese název "Pri Vrbine" a mimo Retail Park obsahuje také polyfunkční dům o přibližně 40 jednotkách a dům seniorů, který bude realizován a následně provozován společností Casa Slovensko. Projekt je nyní v pokročilé fázi příprav, přičemž zahájení stavebních prací očekáváme právě v tomto roce.
- Dokončení II. fáze Retail Parku ve Starém Městě u Uherského Hradiště, která současný objekt rozšíří o 2 nové jednotky s plochou zhruba 500 m<sup>2</sup>. Tento projekt je ve výstavbě od ledna 2022 a bude dokončen podle plánu v červenci téhož roku.
- Projekt fotovoltaických elektráren (FVE) na střechách stávajících retail parků - v rámci tohoto projektu by na střechách většiny objektů v CZ části portfolia měly v horizontu dvou let vzniknout fotovoltaické elektrárny, které budou vyrobenou zelenou elektřinou zásobovat jak nájemce našich objektů, tak její část prodávat do sítě. Tento projekt by měl být realizován v programu Národního plánu obnovy MPO. Poté, co bude NPO rozšířen i na Slovensko, plánujeme FVE realizovat i v SK části portfolia.
- V tuto chvíli také analyzujeme několik možností potenciálních akvizic projektů v CZ i SK, přičemž obecně plánujeme portfolio v následujících letech rozšiřovat o další kvalitní projekty.

Do popředí nyní také nastupuje trend ESG, kde začínáme tvořit komplexní strategii, která mimo jiné FIDUROCKu umožní být zelenější firmou. Již nyní se

zabýváme například výše uvedenou výrobou zelené elektrické energie pomocí fotovoltaiky, dále pak v projektech postupně instalujeme nabíjecí stanice pro elektromobily, a v nových projektech klademe zvýšený důraz na množství zeleně, částečně zelené střechy apod.

Situaci na Ukrajině, aktuální makroekonomický vývoj pečlivě monitorujeme a vyhodnocujeme potenciální dopady na naše portfolio. V tuto chvíli však neočekáváme žádná významná rizika pro portfolio exitujících nemovitostí. Na developerské projekty může negativně dopadnout trend zvyšujících se cen materiálů a práce, což řešíme aplikací dostatečné rezervy ve všech projektech, kterých by se mohlo toto riziko dotýkat. Pevně věřím, že až se setkáme příští rok při čtení další výroční zprávy, budeme se setkávat za příznivějších okolností.

Na závěr mi opět dovoluji poděkovat našim zaměstnancům, obchodním a finančním partnerům za vynikající spolupráci.

V Praze dne 29. dubna 2022



---

**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:

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

### Právní forma společnosti:

Akciová společnost

IČO: 045 64 111

LEI: 315700GZJC0X5GELP252

### Kontakt:

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

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

Telefon: +420 721 484 709

### Použitelné právní předpisy:

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

### Předmět podnikání:

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

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

### Hlavní místo podnikání:

Česko a Slovensko

### Mateřská společnost:

FIDUROCK Private Equity Participations B.V., se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném nizozemskou obchodní komorou pod číslem 64504204.

### Ultimátní mateřská společnost:

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

### Změna v názvu vykazující účetní jednotky:

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

### Výroční zpráva sestavena za období:

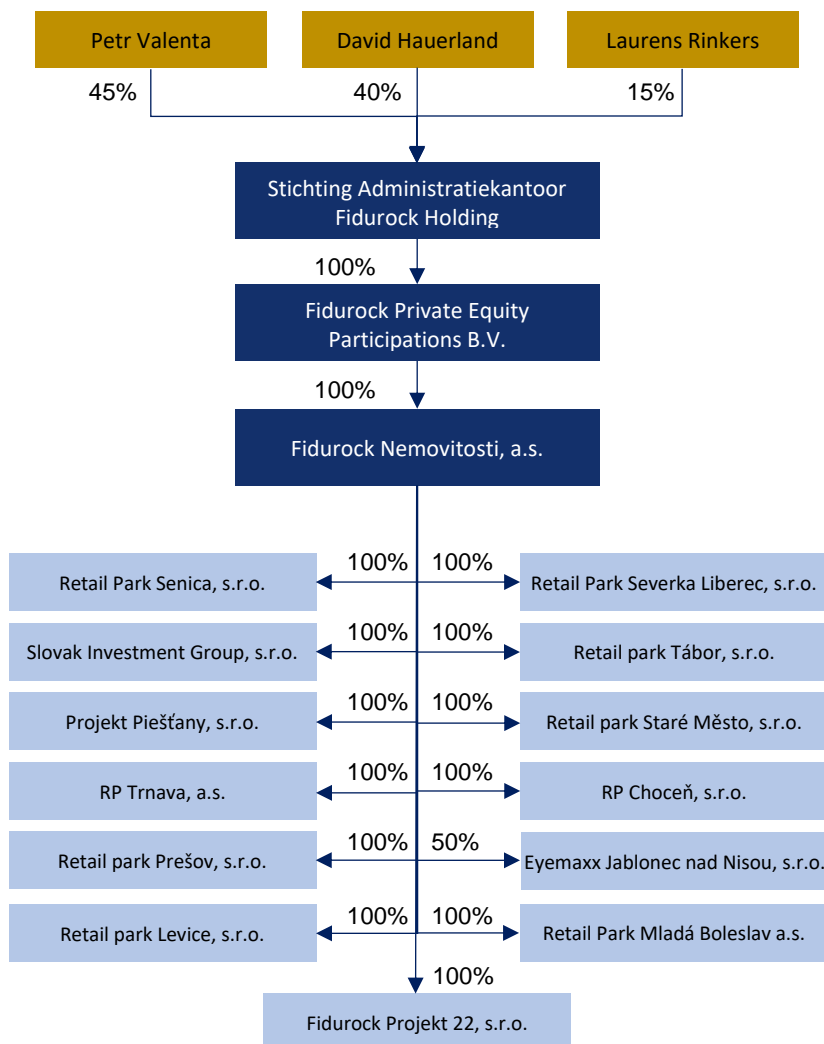
1. ledna 2021–31. prosince 2021

### Měna vykazování:

CZK

## Vlastnická struktura

K 31.12.2021 byla struktura skupiny tvořena následovně:



Společnost je ve shora popsané skupině v pozici holdingové společnosti, která přímo vlastní a ovládá jednotlivé projektové (SPV) společnosti vlastníci konkrétní realitní projekty (kromě EYEMAXX Jablonec nad Nisou, která je aktuálně vlastněna z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H.), Společnost sama nevykonává žádnou hospodářskou činnost. Takto popsaná skupina (dále jen „Skupina“) je předmětem konsolidace hospodářských výsledků.

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

Ostatní společnosti v rámci skupiny Fidurock, které jsou k 31.12.2021 dceřinými společnostmi společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V., a které jsou sesterskými společnostmi Společnosti se zabývají zejména vlastnictvím a pronájmem rezidenčních nemovitostí a dalšími aktivitami. Jedná se o následující společnosti:

- FIDUROCK Don Giovanni s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 276 77 222;
- FIDUROCK Projekt 19, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 080 90 521;
- FIDUROCK Projekt 21, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 129;
- FIDUROCK Projekt 24, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 085 81 215
- FIDUROCK Projekt 25, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 085 80 979
- FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o. (dříve FIDUROCK Hypermarket s.r.o.), společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 057 13 757;
- FIDUROCK Brno, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 044 88 041;
- FIDUROCK Fund Administration s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 053 51 561;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 36 530;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;
- Fidurock Real Estate One d.o.o. Beograd, společnost založená a existující dle práva Srbské republiky, se sídlem Bulevard Mihajla Pupina 6/XII, IČ: 214 73 839;
- Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 087 422 78;
- COOL Living s.r.o. společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 087 422 78

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná především prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 31.12.2021 činila 449,8 mil. Kč) a emitovanými dluhopisy v nominální výši 450 mil. Kč. Společnost dále tyto prostředky poskytuje jednotlivým dceřiným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

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

## Orgány společnosti<sup>1</sup>

### Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

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

### Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti

Představenstvo vykonává následující činnosti:

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

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

### Členové představenstva k 31.12.2021

**Jméno: David Hauerland, MBA**

Funkce: člen představenstva

Den vzniku členství: 14.11.2015

Datum narození: 15.9.1986

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Hauerland majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31.12.2021, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

---

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



<b>Společnost</b>	<b>Řídící funkce</b>
beyvak s.r.o.	jednatel
DEVROCK a.s.	člen představenstva
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	jednatel
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	Jednatel třídy B
FDR Holding service s.r.o.	jednatel
FDR Financials s.r.o.	jednatel
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	člen představenstva
Fidurock Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 24 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	jednatel
Fidurock Services s.r.o.	jednatel
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Fresh Car s.r.o.	jednatel
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	jednatel
Projekt Železná studienka s.r.o.	jednatel
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	jednatel
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	jednatel
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	Jednatel A
RP Trnava a. s.	člen představenstva
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel
Fidurock Fidelity a.s.	člen představenstva
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

**Jméno: PhDr. Petr Valenta**

Funkce: člen představenstva

Zvolen: 16.4.2018

Datum narození: 31.5.1966

Funkční období: 16.4.2018 – 15.4.2023

Název společností, kde má pan Valenta majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31.12.2021, 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.	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	Jednatel třídy B
Fidurock Advisory Group B.V.	
Fidurock Asset Management B.V.	
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	
Fidurock Capital CZ a.s.	
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen představenstva
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	
Fidurock Fund Administration s.r.o.	
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen představenstva
Fidurock Private Equity Participations B.V.	
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	
Fidurock Project Financing a.s.	člen představenstva
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	
Fidurock Projekt 24 s.r.o.	
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	
Fidurock Venture Holding s.r.o.	
Fresh Car s.r.o.	
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Projekt Železná studienka s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	
RP Choceň s.r.o.	jednatel
RP Trnava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	
VASSET CAPITAL s.r.o.	jednatel
VASSET CZ s.r.o.	jednatel
VASSET REAL s.r.o.	jednatel
VASSET WM s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen představenstva

## Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává Ondřej Křivanec. Ondřej Křivanec má jedenáct 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 specializuje na oblast private equity a 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 Lincoln Property Company či Cushman & Wakefield.

Místem výkonu managementu je Praha.

Členové managementu ani dozorčí rady neobdrželi v roce 2021 žádné peněžité a nepeněžité příjmy od Společnosti a osob ovládaných Společností. Principy odměňování osob s řídicí pravomocí nejsou určeny, neboť k žádnému takovému odměňování nedochází. Rozhodnutí o jakýchkoliv případných odměnách vyplácených mimořádně nebo jednorázově je v působnosti valné hromady Společnosti.

## Dozorčí rada

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

Dozorčí rada je oprávněna:

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

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

### Člen dozorčí rady k 31.12.2021

Jméno: Laurens Gerard Rinkes

Funkce: člen dozorčí rady

Zvolen: 14.11.2015

Datum narození: 7.5.1976

Funkční období: 14.11.2015 – 13.11.2025

Název společností, kde má pan Rinkes majetkovou účast, nebo působí jako jednatel, člen dozorčí rady, představenstva nebo správní rady těchto subjektů, k 31.12.2021, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

<b>Společnost</b>	<b>Řídící funkce</b>
beyvak s.r.o.	
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
EYEMAXX Jablonec nad Nisou	
Fidurock Advisory Group B.V.	jednatel
Fidurock Asset Management B.V.	jednatel
Fidurock Brno s.r.o.	
Fidurock Capital B.V.	jednatel
Fidurock Capital CZ a.s.	předseda představenstva
FIDUROCK Core Assets a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Don Giovanni s.r.o.	jednatel
Fidurock Fund Administration s.r.o.	jednatel
Fidurock Global Markets Fund N.V.	
FIDUROCK Nemovitosti a.s.	člen dozorčí rady
Fidurock Private Equity Participations B.V.	jednatel
FIDUROCK Private Equity CZ s.r.o.	jednatel
Fidurock Project Financing a.s.	
Fidurock Projekt 16 s.r.o.	
Fidurock Projekt 19 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 21 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 22 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 23 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 24 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 25 s.r.o.	jednatel
Fidurock Projekt 26 s.r.o.	
Fidurock Projekt 27 s.r.o.	
Fidurock Services s.r.o.	
Fidurock Venture Capital B.V.	jednatel
Fidurock Venture Holding s.r.o.	jednatel
Fresh Car s.r.o.	jednatel
HOP Arena a.s.	
Nemovitosti Zábřdovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	
RP Trnava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel
FIDUROCK Investments a.s.	člen dozorčí rady

## Výbor pro audit

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

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

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

Složení výboru pro audit:

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

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

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

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

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

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

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

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

Faktickou správnost účetnictví zabezpečuje vnitřní nastavení u ASB CR, který využívá systém víceúrovňové kontroly. Správnost je také kontrolována vedením Skupiny, které ASB CR pravidelně předkládá kvartální reporting, nebo jiné účetní informace na vyžádání Skupiny. Účetní reporty jsou pak revidovány na úrovni Skupiny, kde dochází k další

analýze vykázaných výsledků a analýze odchylek proti očekávaní a minulému období. Součástí výstupů od ASB CR pro Skupinu jsou i různé podpůrné rekongiliace, včetně rozvahových účtů. Konsolidovaná účetní závěrka, sestavovaná 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.

## Informace o vlastním kapitálu

Společnost je holdingovou společností ve Skupině a její cíl je akvizice a držba podílů dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Základní kapitál Společnosti představuje 300 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 6 800,- Kč. Celková výše základního kapitálu společnosti činí 2 040 000,- Kč. Základní kapitál je plně splacen. Akcie jsou vydány na jméno v listinné podobě. Hlasovací právo je spojeno s akcií. Na každou akcii o jmenovité hodnotě 6.800,- Kč připadá 1 hlas. Celkový počet hlasů ve Společnosti je 300.

Akcie je převoditelná rubropisem a předáním. K účinnosti převodu vůči Společnosti se vyžaduje oznámení změny osoby akcionáře Společnosti a předložení akcie společnosti. V případě, že má Společnost více akcionářů, je převoditelnost akcií omezena předkupním právem.

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

Společnost nevydala žádné zaměstnanecké akcie.

Veškeré akcie společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. jsou od 30.1.2019 zastaveny ve prospěch držitelů dluhopisů z veřejné emise (ISIN: CZ0003520850) prostřednictvím agenta pro zajištění J & T BANKA, a.s.

K 31.12.2021 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 931 389 tis. Kč:

Položka (tis. Kč)	Výše k 31.12.2021	Výše k 31.12.2020	Výše k 31.12.2019
Základní kapitál	2 040	2 040	2 040
Kapitálové fondy a rezervy	459 558	461 983	317 803
Nerozdělený zisk	469 791	311 349	243 337
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>931 389</b>	<b>775 372</b>	<b>563 180</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

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

- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinavrhy a obdržet vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon akcionářských práv na ní

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

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

Akcionář neručí za dluhy společnosti.

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

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

## Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost v období v roce 2021 nenabyla žádné vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

## Informace o emitovaných dluhopisech

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

Společnost dále 1. července 2019, v souladu s emisními podmínkami, vydala další dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31.12.2021 činila 450 milionů Kč.

Základní charakteristika dluhopisů:

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

## Práva a povinnosti spojené s dluhopisy

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

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

Vlastníci Dluhopisů nemají, vyjma Podstatných případů porušení povinností a vyjma případu, kdy dojde ke změně v ovládnutí Společnosti (Emitenta), jak je blíže specifikováno v rámci Emisních podmínek, právo žádat předčasné splacení Dluhopisů.

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

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

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

## Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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 umisťování nabíjecích stanic pro elektromobily v rámci celého portfolia, kdy v roce 2020 vznikl pilotní projekt společností GreenWay v RP Prešov. Ta nyní své stanice rozšíří i do dalších nemovitostí v rámci SK části portfolia, konkrétně OD Saratov a RP Senica. V RP Trnava byl v roce 2020 otevřen nabíjecí hub společnosti eJoin. V České republice je klíčovým partnerem v oblasti elektromobility společnost Innogy, která od roku 2021 provozuje nabíjecí stanici v RP Tábor a během let 2022 a 2023 by měla pokrýt zbytek CZ části portfolia. V neposlední řadě společnost nyní také pracuje na analýze využití střech svých objektů k umístění fotovoltaických elektráren. V první vlně by mělo dojít k jejich realizaci v RP Tábor a RP Staré Město. Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance a tím pádem nelze informovat o otázkách inkluze, rozmanitosti, zajištění rovnosti či boje proti rasismu. Společnost neuplatňuje politiku zabývající se změnou klimatu.

## Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

## Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu roku 2021 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

## Významné smlouvy

Za rok 2021 nebyly kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Společnosti uzavřeny žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Společnosti plnit závazky k vlastníkům dluhopisů, a to za poslední účetní období.

K 31.12.2021 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.



## Odměny účtované auditory

Za rok 2021 byly Společnosti a Skupině auditorem účtován za auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky následující odměny:

V tis. Kč bez DPH	Odměny účtované Společnosti (Emitent)		Odměny účtované ostatním společnostem ve Skupině	
	2021	2020	2021	2020
<b>Rok</b>				
Povinný audit	376	270	1 813	1 590
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	0	130	0	0
Ostatní neauditorské služby – ověření ukazatele LTV	40	40	0	0
<b>Celkem</b>	<b>416</b>	<b>440</b>	<b>1 813</b>	<b>1 590</b>

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2021 Společnosti poskytl následující službu:

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

Poskytnutí této služby bylo schváleno výborem pro audit.

# Portfolio společnosti

## Geografická působnost společnosti

Společnost se specializuje na development, akvizici a provoz retail parků v České a Slovenské republice, v jejím portfoliu se k 31.12.2021 nacházelo devět retail parků v provozu a další dva retail parkové projekty ve fázi developmentu. Každá nemovitost je vlastněna jednou projektovou společností (SPV), kterou ze 100 % vlastní Společnost (kromě Eyemaxx Jablonec nad Nisou, s.r.o., kde Společnost vlastní 50 % podíl). Společnost se zaměřuje zejména na menší města, případně střediska na okraji větších měst. Pečlivá volba lokality, precizní asset a property management společně s dobrým stavem retail parků společně zaručují vysokou obsazenost retail parků, která se pohybuje mezi 95–100 %.

Aktuální portfolio společnosti k 31.12.2021:



## Popis trhů, na kterých společnost působí

### Česká republika

Objem investic do komerčních nemovitostí v roce 2021 činil 1,67 miliardy EUR. Celkový počet transakcí vykázal pozitivní nárůst, za celý rok 2021 bylo evidováno 72 transakcí, o 46 % více než před rokem a podobně jako před pandemií. V roce 2021 však nebyla uzavřena žádná transakce převyšující 100 milionů EUR. Klíčovými sektory byly v roce 2021 kanceláře (36 %) a průmyslové prostory (35 %). Objem investic do kanceláří meziročně klesl o 3 %, a většina transakcí byla uzavřena v závěru roku. Velký zájem o průmyslové objekty zvýšil objem investic meziročně o 133 %, naopak maloobchodní sektor se oproti roku 2020 propadl o 33 %. Pražský trh zaznamenal 29 transakcí v celkovém objemu investic více než 884 milionů EUR. Tuzemští investoři byli v roce 2021 hlavní skupinou kupujících, získali nemovitosti v hodnotě více než 778 milionů EUR (47 % ročního objemu). Druhou nejaktivnější skupinou byli investoři z Evropy (25% podíl). Výnosy z rezidenčních a maloobchodních nemovitostí se nezměnily, ale u kanceláří a průmyslových prostor došlo k mírné kompresi.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Investiční trh v České republice – Q4 2021 Savills

## **Retail-Maloobchodní prodej**

Ve druhé polovině roku 2021 došlo v maloobchodním sektoru k deseti transakcím. Mezi největší transakce patřilo portfolio dvou retailových parků v Ostravě a Olomouci prodané společností Aberdeen/Standard Life společností Trigea za cca 40 mil. eur, nákupní centrum Géčko v Českých Budějovicích, které od CPI Group za cca 30 mil. eur získala společnost 365.invest, a portfolio maloobchodních parků KPD Czech retail parků prodala společnost KPD Group/Exafin skupině Patria Group za cca 20 milionů eur. Celkový objem maloobchodních investic zaznamenaný ve 2. pololetí 2021 dosáhl 150 milionů eur, což je více než dvojnásobek objemu než bylo zaznamenané v 1. pololetí 2021.<sup>4</sup>

## **Slovensko**

Slovenský trh je velmi aktivní s vysokou a stále rostoucí likviditou. Domácí kapitál je silný a schopný konkurovat dlouhodobě zavedenému mezinárodnímu kapitálu. V roce 2021, domácí kapitál představoval 70 % objemu transakcí. Tento vysoký podíl je způsoben především největší transakcí roku - prodejem Aparku Bratislava.<sup>5</sup>

Nejvyšší aktivita byla zaznamenána v průmyslovém sektoru, kde se uskutečnily transakce v hodnotě 145 milionů EUR. Ve druhém pololetí se v tomto sektoru uskutečnily dvě významné transakce. Soukromá developerská společnost Karimpol Group prodala Hall D německému institucionálnímu investorovi Union Investment ve společném podniku s firmou Garbe. JLL působila na straně prodeje a podařilo se jí stanovit nový rekordní výnos za prvotřídní průmyslové nemovitosti s jedním aktivem na Slovensku. Hlavní podíl na objemu měla největší průmyslová transakce roku - prodej průmyslového parku Accentis Namestovo průmyslovému developerovi CTP za více než 90 milionů eur. Accentis Namestovo je lehký průmyslový program s mixem nájemců zaměřeným na automobilový sektor. Posilující elektronický obchod a zvýšená poptávka po skladech jsou stále hlavním motorem zájmu o tento sektor. Cílem je také subsektor lehkého průmyslu. Hlavním faktorem je silná pozice Slovenska jako průmyslové země, která bude pravděpodobně dále těžit z přehodnocení dodavatelského řetězce a nearshoringu. Pokud tedy bude k dispozici produkt, můžeme být svědky dalšího silného roku pro průmyslový sektor.

## **Retail-Maloobchodní prodej**

Objemy v maloobchodním sektoru - retailu byly v tomto roce nejvyšší ze všech tříd nemovitostních aktiv a přesáhly 330 milionů eur. Ve druhém pololetí se uskutečnily čtyři transakce v hodnotě přesahující 42 milionů eur, z nichž největší transakcí byl prodej portfolio OBI big boxů sestávajícího z devíti objektů v Rakousku a na Slovensku. Portfolio bylo prodáno jihoafrickým fondem Accelerate Property Fund kanadské společnosti Slate Asset Management. Mezi další transakce ve 2. pololetí patřil prodej retailového parku v Žarnovici domácím institucionálnímu investorovi Tatra Asset Management.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> JLL - CEE Investment Market, 2021 Summary

<sup>5</sup> JLL - CEE Investment Market, 2021 Summary

<sup>6</sup> JLL - CEE Investment Market, 2021 Summary

## Portfolio společnosti

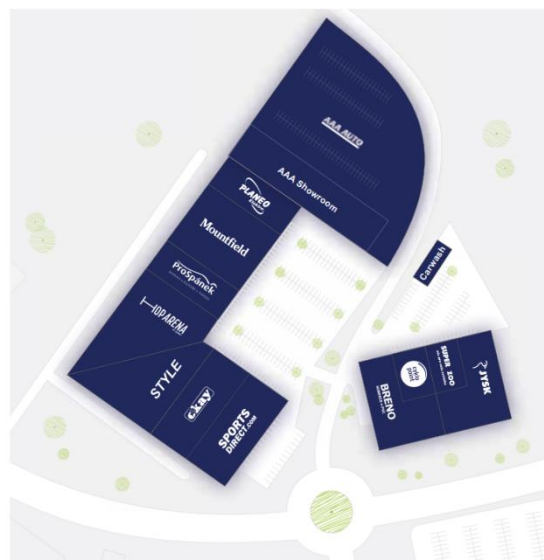
### Provozované retail parky

#### Retail Park Severka Liberec



Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park o velikosti téměř 13 500 m<sup>2</sup> je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Součástí retail parku je také moderní showroom ojetých vozů AAA/Mototechna.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,5 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	514 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %



## Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m<sup>2</sup> byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimiž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. V roce 2021 zde otevřela svou prodejnu také společnost ACTION. Projekt mimo jiné disponuje nabíjecí stanicí pro elektromobily.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	10 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	319 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %





## Retail Park Senica



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

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2,3 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	85 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %

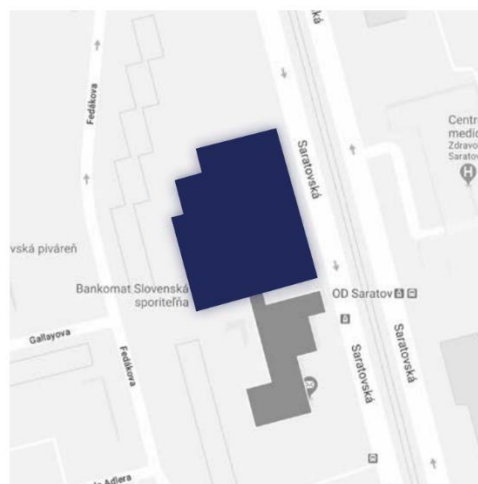


## Obchodní dům Saratov



Lokální obchodní centrum SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018, a v roce 2020 prošlo částečnou rekonstrukcí. Jedná se o menší dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci městské části Dúbravka, které lidé využívají převážně ke každodenním nákupům. Hlavními nájemci jsou Billa, dm drogerie, Pepco, Kik, pobočka Slovenské spořitelny. Dále zde zákazníci naleznou restauraci, 2 kavárny, obchody s módou, lékárnu, optiku a řadu dalších obchodů a služeb. Obchodní dům disponuje vlastním parkovištěm s kapacitou 90 míst a zároveň je dobře dostupný městskou hromadnou dopravou. V roce 2021 došlo k prodloužení nejvýznamnějších smluv s nájemci jako BILLA, dm, či Kik.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	332 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	95 %



## Retail Park Mladá Boleslav



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

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	369 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %





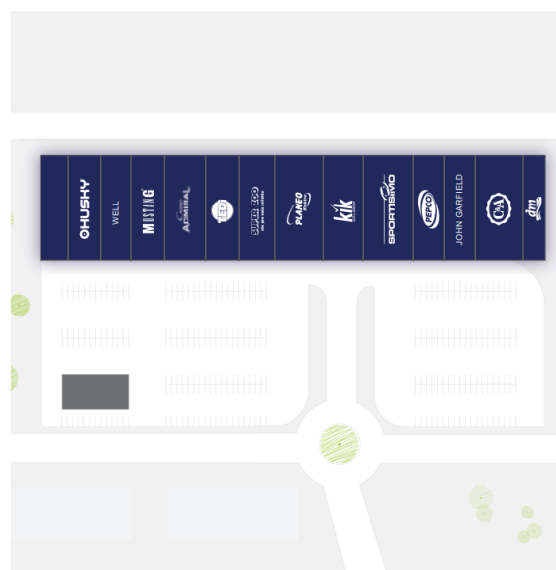
## Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu letošního roku. Obchodní komplex o rozloze 7 800 m<sup>2</sup> má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportissimo, TEDI a další.

Projekt II. etapy získal v roce 2021 pravomocné územní, její realizace je plánována na rok 2022. Součástí přístavby bude mimo jiné supermarket BILLA, lékárna a několik dalších nových obchodů.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014
Plocha k pronájmu	7,8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	243 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	45 mil.
Obsazenost k 31.12.2021	95 %



## OC Solivaria Prešov



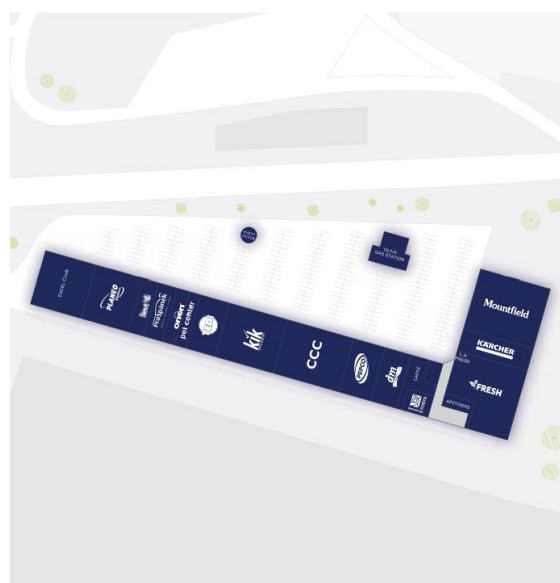
Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě.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

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	10,8 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	405 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %

**CCC**



**Mountfield**



## Retail park Staré Město



Pozemek s územním rozhodnutím ve Starém Městě u Uherského Hradiště koupil FIDUROCK v září 2018. Na pozemku proběhla výstavba projektu ve tvaru písmene „L“ a velikosti 4 007 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 Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

V roce 2021 získal Fidurock stavební povolení na výstavbu II. fáze projektu, která na zhruba 500 m<sup>2</sup> nabídne svým zákazníkům 2 nové obchody.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rozloha pozemku	19,6 tis m <sup>2</sup>
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4 tis m <sup>2</sup>
Hodnota nemovitosti	173 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	100 %

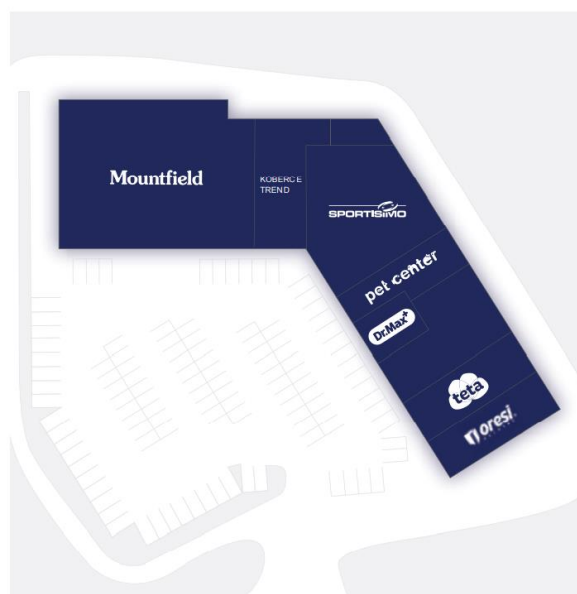
**Mountfield**



**pet center**



**SPORTISIMO**





## Retail park Choceň



Retail Park Choceň ve východních Čechách byl v prvním pololetí 2021 plnohodnotně zařazen do portfolia Fidurock, a to po vyplacení 50% společníka projektu, který zajišťoval jeho výstavbu. Retail park o velikosti 5 010 m<sup>2</sup> byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m<sup>2</sup>, mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rozloha pozemku	24 tis m <sup>2</sup>
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5 tis m <sup>2</sup>
hodnota. nemovitosti	214 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2021	96%



## Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m<sup>2</sup> se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 7 tis m<sup>2</sup> bude zahájena po vydání stavebního povolení, které očekáváme v roce 2022 . Pravomocné územní rozhodnutí na projekt bylo vydáno ve 12/2020.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m <sup>2</sup>
Rozloha bud. RP	7 tis m <sup>2</sup>
Bud. hodn. nemovitosti	229 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	72 mil Kč



## Retail Park Milevsko

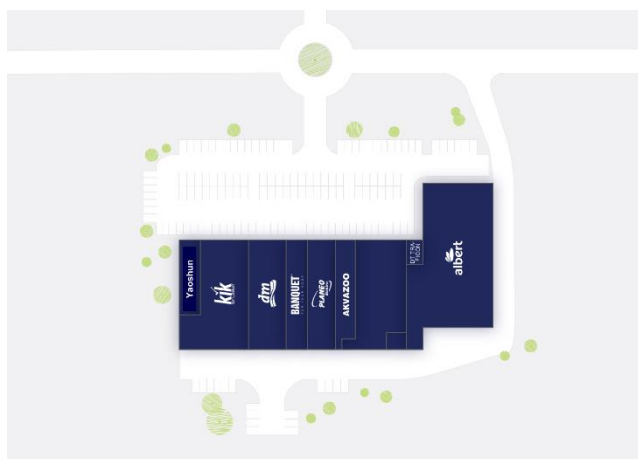


Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, jehož předmětem je výstavba nového retail parku v Milevsku v Jihočeském kraji.

V první polovině roku 2021 došlo k uzavření nájemní smlouvy se společností Albert, která do projektu přesune svůj stávající supermarket a nabídne tak vyšší komfort nakupování. Zároveň došlo k výběru zhotovitele stavby, kterým se stala nadnárodní společnost Swietelsky, stavba projektu byla zahájena v 7/2021. Otevření nového retail parku o velikosti 4 000 m<sup>2</sup> je plánované na rok 4/2022. Obyvatelé Milevska se tak mohou těšit na 9 nových nákupních jednotek, například KIK, Akvazoo, DM drogerie a další. Projekt dále sousedí s Penny Marketem.

FIDUROCK má v plánu po dokončení projektu odkoupit i druhou polovinu a získat tak 100% vlastnictví.

Provozovatel	Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o..
Lokace	Blanická, Milevsko
Rozloha pozemku	14,8 tis m <sup>2</sup>
Rozloha bud. RP	4 tis m <sup>2</sup>
Hodnota pozemku	100 mil Kč

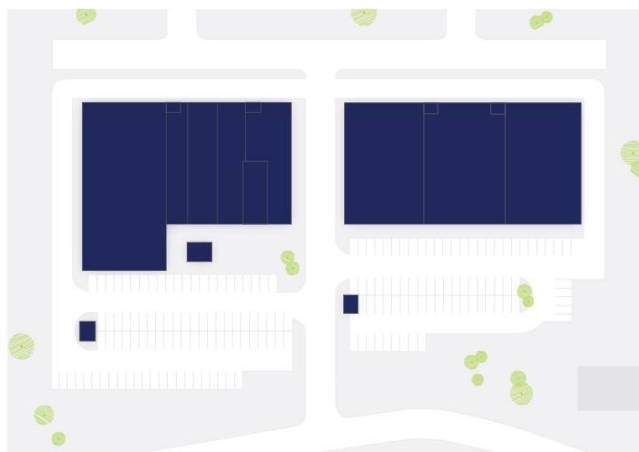


## Retail Park Levice



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

Provozovatel	Retail Park Levice s.r.o..
Lokace	Hlboká, Levice, Slovensko
Rozloha bud. RP	4,5 tis m <sup>2</sup>
Hodnota pozemku	17, mil Kč





## Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku

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

### Česká republika – vývoj v roce 2021

Po propadu v roce 2020 způsobeným koronavirovým šokem, Česká ekonomika v roce 2021 rostla – hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v roce 2021 podle předběžného odhadu o 3,3 % vyšší než v roce 2020<sup>7</sup>. Zveřejněná data potvrzují, že zotavování české ekonomiky pokračovalo i v závěru loňského roku. Meziroční růst HDP byl tažen výhradně domácí poptávkou, především přírůstkem stavu zásob a výdaji na konečnou spotřebu domácností. Ačkoliv ve srovnání s prognózou spotřeba domácností rostla pomaleji, její růst zůstal robustní a odrážel pandemií prakticky neomezené fungování služeb a obchodu v závěru roku. Stejně působila zlepšující se situace na trhu práce a pravděpodobně i postupné rozpouštění části úspor nuceně vytvořených během předchozích uzavírek ekonomiky. Spotřeba vlády v meziročním vyjádření zhruba stagnovala. Tvorba hrubého kapitálu výrazně překonala prognózu ČNB, přičemž v jejím dynamickém růstu se dominantně projevoval nečekaně výrazný příspěvek změny stavu zásob. V něm se nadále odráželo nucené naskladňování nedokončené výroby z důvodu poruch ve fungování mezinárodních výrobních řetězců a související logistice. Investice do fixního kapitálu ve čtvrtém čtvrtletí rostly umírněným tempem a za prognózou ČNB poněkud zaostaly. Pokračující problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích vedly k prohloubení meziročního poklesu vývozu zboží a služeb. Naproti tomu dovoz pokračoval v růstu v důsledku solidní dynamiky domácí poptávky. To vedlo k hlubšímu zápornému příspěvku čistého vývozu k růstu HDP ve srovnání s prognózou ČNB.<sup>8</sup>

V prosinci 2021 vzrostla cenová hladina meziročně o 6,6 %. Inflace tak dále zrychlila a nacházela se vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma cíle ČNB. Po očištění o primární dopady změn nepřímých daní spotřebitelské ceny v prosinci meziročně vzrostly dokonce o 7,6 %. Průměrná míra inflace za celý rok 2021 činila 3,8 %, a byla tak nejvyšší od roku 2008.<sup>9</sup>

Celková zaměstnanost vzrostla ve srovnání s předchozím rokem o 0,1 % na 5 347 tisíc osob. Celkem bylo odpracováno o 2,9 % hodin více než v roce 2020.<sup>10</sup>

### Česká republika – očekávaný vývoj<sup>11</sup>

Nejistoty ohledně budoucího světového i domácího ekonomického vývoje rostou ve světle dopadů probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině. Bezprostřední dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Lze však předpokládat proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu i dalších energií a komodit. Stejným směrem bude na domácí cenovou hladinu působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší. To by spolu s nejistotou ohledně dalšího vývoje situace ve východní Evropě a jejích globálních ekonomických dopadů mohlo negativně ovlivnit spotřebu českých domácností i investice tuzemských firem.

Dle nejnovější prognózy MFČR z dubna 2022 lze v důsledku války na Ukrajině přinejmenším v krátkém období očekávat nižší hospodářský růst, prohloubení problémů v dodavatelských řetězcích a zesílení již tak vysokých inflačních tlaků. Fiskální politika se navíc bude muset vypořádat se zvýšenými výdaji na zabezpečení ukrajinských

<sup>7</sup> Český statistický úřad - <https://www.czso.cz/csu/czso/crj/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2021>

<sup>8</sup> Komentář ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Hruby-domaci-produkt-ve-4.-ctvrtleti-2021-zhruba-vsouladu-s-prognozou-CNB/>

<sup>9</sup> Komentář ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inflace-v-prosinci-2021-vyrazne-nad-prognozou-CNB-a-vysoko-nad-horni-hranici-tolerancniho-pasma-cile/>

<sup>10</sup> Český statistický úřad - <https://www.czso.cz/csu/czso/crj/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2021>

<sup>11</sup> Komentář ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Hruby-domaci-produkt-ve-4.-ctvrtleti-2021-zhruba-vsouladu-s-prognozou-CNB/>



uprchlíků i na podporu nejchudších domácností ohrožených vysokými cenami energií. Hrubý domácí produkt v roce 2022 dle prognózy poroste pouze o 1,2 %, zatímco míra inflace spotřebitelských cen dosáhne 12,3 %.<sup>12</sup>

#### Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2020<sup>1314</sup>

Situace ve slovenské ekonomice nebyla v roce 2021 tak dramatická jako v roce 2020. Po celý rok 2021 se hospodářský vývoj pohyboval v kladných číslech, a to především díky tomu, že srovnávací základnu tvořil propad ekonomické výkonnosti v roce 2020. Zatímco první čtvrtletí bylo taženo zahraniční poptávkou, v dalších čtvrtletích se domácí poptávka zvýšila i v prostředí volatilní zahraniční poptávky. Navzdory pozitivnímu meziročnímu hospodářskému růstu za celý rok 2021 ekonomika stále nedosáhla úrovně výkonnosti před pandemií, a tak zaostávala o 1,5 % oproti období před pandemií (2019). Hrubý domácí produkt (HDP) se ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně zvýšil ve stálých cenách o 1,4 %. Objem HDP v běžných cenách byl meziročně vyšší o 5,2 % a činil 25 588,8 milionu EUR.

Inflace zaznamenala ve 4. čtvrtletí výraznější změny, tempo růstu výrazně zrychlilo. Zatímco na začátku roku se ceny pohybovaly na úrovni 1 %, ve čtvrtém čtvrtletí dosáhly 5,5 %, a překonaly tak již úroveň před pandemií, kdy se spotřebitelské ceny pohybovaly na úrovni 3 %. Největší růst byl zaznamenán v prosinci (5,8 %), což naznačuje pokračující růst i v následujícím období. Vyšší úroveň růstu bylo naposledy dosaženo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2004. Nejvýraznější vliv na celkový vývoj měly především rostoucí ceny pohonných hmot a také ceny potravin, které v prvních pěti měsících roku 2021 ještě klesaly, ale od června začaly opět růst a dosáhly 6,3 %.

Zaměstnanost se ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně zvýšila již druhé čtvrtletí v řadě, a to o 0,7 %. Celková zaměstnanost po sezónním očištění se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 0,7 %. Míra zaměstnanosti osob ve věku 20-64 let (25) se meziročně zvýšila o 1,1 procentního bodu na 76,1 %.

#### Slovensko - očekávaný vývoj<sup>15</sup>

Ruská invaze na Ukrajinu bude mít negativní dopad na slovenskou ekonomiku, která letos vzroste o 2,1 %. Vývoz do Ruska, Běloruska a na Ukrajinu v březnu a ve druhém čtvrtletí poklesne a sníží se i poptávka v eurozóně a zemích V3. Rostoucí ceny energií se projeví v růstu cen spotřebního zboží a služeb, což sníží spotřebu domácností. Průmysl bude pociťovat nedostatek dílů a zaměstnanost poroste jen mírně. V základním scénáři předpokládáme oživení ve druhé polovině roku. Očekáváme, že HDP v příštím roce vzroste o 5,3 %, k čemuž přispěje oživení po skončení konfliktu a čerpání prostředků z fondů EU. Vzhledem k vysoké míře nejistoty uvádíme také alternativní scénář, který předpokládá delší trvání války na Ukrajině a závažnější důsledky pro vývoz.

<sup>12</sup> Makroekonomická predikce České republiky – Ministerstvo Financí ČR - [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce\\_2022-Q2\\_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2022-Q2_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf)

<sup>13</sup> Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2021 – dostupné na webu <https://slovak.statistics.sk/>

<sup>14</sup> Slovenský statistický úrad- Hrubý domácí produkt vo 4. štvrťroku a za rok 2021

<sup>15</sup> Komentár - 59. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (marec 2022) -strana 1

<b>Česká republika</b> <sup>16</sup>	<b>skutečnost</b> <sup>17</sup>			<b>aktuální predikce MFČR</b> <sup>18</sup>	
Hlavní indikátory	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
realný HDP - růst v %	2,6%	-5,6%	3,3%	1,2%	3,6%
míra inflace v %	2,8%	3,2%	3,8%	12,3%	4,4%
nezaměstnanost v %	2,0%	2,7%	2,2%	2,5%	2,6%
růst reálné hrubé mzdy v % <sup>19</sup>	4,1%	0,0%	2,2%	-6,8%	0,0%

<b>Slovenská republika</b> <sup>20</sup>	<b>skutečnost</b>			<b>aktuální predikce MFSR (RZZ)</b> <sup>21</sup>	
Hlavní indikátory	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
realný HDP - růst v %	2,6%	-4,4%	3,0%	2,1%	5,3%
míra inflace v %	2,7%	1,9%	3,2%	8,5%	6,5%
nezaměstnanost v %	5,8%	6,7%	6,9%	6,6%	5,6%
růst reálné hrubé mzdy v %	5,0%	1,8%	3,6%	-1,5%	0,6%

Zvýšené obavy centrálních bank budí inflace, která zaznamenává nebývale vysoké hodnoty. V USA již vzrostla nejvýše za posledních 40 let.<sup>22</sup> Situace v Eurozóně je oproti té za Atlantikem stále dosti odlišná. Prezidentka Lagardová vyslovila silné obavy ohledně unáhleného zpřísnění měnové politiky, které by mohlo výrazně oslabit ekonomické oživení a negativně dopadnout i na trh práce. Za tímto postojem je zřejmě z části i nevyřčená obava, co by způsobilo zvýšení úrokových sazeb v předlužených zemích eurozóny. Aktuálně nevídaně vysoká inflace v některých zemích (např. v Německu) se již odrazila v jednoznačné rétorice některých centrálních bankéřů ve prospěch rychlejšího než doposud uvažovaného zvyšování sazeb. Nejvíce mediálně rezonoval hlas šéfa Bundesbanky J. Nagela, který se vyslovil pro zvýšení úrokových sazeb v eurozóně již v letošním roce.

Vyhlídky české ekonomiky pro rok 2022 byly přesto ještě v lednu 2022 relativně pozitivní, odhady hospodářského růstu pro rok 2022 z dílny MFČR i ČNB se pohybovaly kolem 3 % a odhady průměrné inflace se přibližně shodovaly na hladině 8,5 %. Vpád vojsk Ruské federace na území Ukrajiny ale budoucnost zatížil obrovskou mírou rizika a nejistoty. Hlavním scénářem je riziko pro hospodářský růst směrem dolů, a naopak pro inflaci směrem nahoru.

Tlak na inflaci může být vedle prudce rostoucích cen paliv a energií dále zesílen nervozitou na devizovém trhu, který v souladu s krátkodobými predikcemi způsobuje minimálně dočasné oslabování kurzu koruny a nefunguje tak jako tlumič cenových šoků ze zahraničí, ale spíše jako jejich akcelerátor. Za účelem tlumení nadměrných výkyvů kurzu a oslabování koruny proto ČNB zahájila intervence na devizovém trhu.<sup>23</sup>

<sup>16</sup> ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>17</sup> Hlavní Makroekonomické ukazatele ČSU – dostupné na [https://www.czso.cz/csu/czso/hmu\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr)

<sup>18</sup> Makroekonomická predikce České republiky – Ministerstvo Financí ČR - [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce\\_2022-Q2\\_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2022-Q2_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf)

<sup>19</sup> Skutečnost 2019-2021: Český Statistický úřad - <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2021>, predikce 2022-23: Prognóza MFČR z dubna 2022

<sup>20</sup> Komentář - 59. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (marec 2022) -strana 1

<sup>21</sup> Komentář - 59. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (marec 2022)

<sup>22</sup> Globální ekonomický výhled – únor 2022 – publikace ČNB- [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/\\_galleries/gev/gev\\_2022/gev\\_2022\\_02.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/_galleries/gev/gev_2022/gev_2022_02.pdf)

<sup>23</sup> Národní rozpočtová rada – stanovisko číslo 2/2022- Úřad Národní rozpočtové rady NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA S T A N O V I S K O Národní rozpočtové rady číslo 2/2022

## Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti<sup>24</sup>

### Kreditní riziko

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

### Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

V současné době je platební morálka jednotlivých nájemců retail parků dobrá. Společnost pečlivě vybírá nájemce, je zajištěn debt collection management, a přijaty kauce, či bankovní záruky, které se ve většině případů rovnají hodnotě trojnásobku měsíčního nájmu a služeb, což představuje dostatečné zajištění umožňující flexibilně reagovat na případné finanční problémy nájemců.

V prvním pololetí 2021 byly v České republice poskytnuty slevy na individuální bázi, které většinou dosahovaly výše 30% měsíčního nájmu, a to za období uzavření / významného omezení. Na Slovensku byl v lednu 2021 opět vyhlášen vládní program, na jehož základě byla většině žadatelů poskytnuta sleva na nájmu ve výši 33 %, stejnou měrou participoval stát a zbývajících 34% šlo k tíži nájemců. Slevy byly opět poskytovány pouze nájemcům s uzavřenými, nebo značně omezenými provozovny, přičemž v potaz byl brán opět také vývoj obrátů jednotlivých nájemců. Ve druhém pololetí docházelo především k administraci již poskytnutých slev. Závěrem roku, kdy na Slovensku došlo na přelomu listopadu a prosince k opětovnému dočasnému uzavření části maloobchodu, byl znovu vyhlášen vládní podpůrný program. Jelikož se však jednalo o omezení trvajícím pouze několik dnů, slevy byly poskytnuty pouze prokazatelně významně zasaženým nájemcům a jejich souhrnná výše nepřesáhla ani 20 tis. EUR. Celková „Collection rate“ za rok 2021 činila 97 % v rámci portfolia.

### Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostat 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 1.1.2021 do 31.12.2021 neproběhly žádné události, které by měly vliv na hodnocení platební schopnosti společnosti.

### Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

Společnost řídí riziko likvidity zejména prostřednictvím udržování dostatečného množství likvidních aktiv, pečlivým plánováním a vyhodnocováním provozních a finančních peněžních toků a investic. V rámci interního modelu going concern společnost v současné situaci s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 sleduje vývoj likvidity ve skupině a nejsou indikována rizika spojená s likviditou nájemců retail parků. Model byl upraven tak aby co nejlépe zohlednil možné nové scénáře, které přináší situace kolem šíření COVID-19.

### Riziko nedodržení kovenant

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

<sup>24</sup> Konkrétní vyčíslení rizik, jež Společnost považuje za významná, a jejich řízení je uvedeno v kapitole Zásady, postupy a cíle řízení rizik Finanční části – konsolidovaná závěrka 2021

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

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

#### Úrokové riziko

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Dceřiné společnosti využívají při bankovním financování zajištění pomocí fixních sazeb, a kombinace úrokových swapů a floor. V případě některých úvěrů jsou však společnosti vystaveny potenciálnímu riziku poklesu sazeb do záporných hodnot, či doba trvání zajišťovacího instrumentu je kratší než doba splatnosti úvěru a společnost je takto vystavena potenciálnímu negativnímu vývoji úrokových měr v budoucnosti.

Úroková sazba emitovaných dluhopisů FIDUROCK Nemovitosti a.s. činí 5,6 % p.a. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem. Celková průměrná sazba bankovních úvěrů FIDUROCK Nemovitosti a.s. je 1,76 % a je váženým průměrem sazeb na jednotlivých SPV.

#### Měnové riziko

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Společnost má aktivní otevřenou měnovou pozici v páru EUR/CZK. Vzhledem k posunu kurzu EUR/CZK z 26,245 (31.12.2020) na 24,86 (31.12.2021) na straně aktiv byla negativně ovlivněna hodnota retail parků (stanovená v EUR), která byla na straně dluhu kompenzována poklesem hodnoty bankovního úvěru, denominovaného v EUR.

#### Riziko ztráty klíčových osob

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Toto riziko je v rámci managementu zmírněno faktem, že jeho členové jsou koncovými vlastníky Společnosti a Skupiny a jsou tak přímo zainteresováni na jejich finančních výsledcích. Za rok 2021 nedošlo ke ztrátě klíčových osob. 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 nemovitostí, či její oprava také může způsobit výpadek v provozu nemovitosti, s negativními dopady na hospodaření Společnosti.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Toto riziko je částečně sníženo pojištěním, které mají jednotliví členové Skupiny Společnosti pro tyto případy sjednáno a profesionální pravidelnou údržbou v každé nemovitosti. V rámci prvního pololetí 2021 nedošlo k významnému poškození nemovitosti.

#### **Cenové riziko**

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Společnost pro minimalizaci tohoto rizika kontinuálně vylepšuje své nemovitosti a sjednává dlouhodobé smlouvy, které minimalizují riziko nenadálého propadu cen nájmu. Během roku 2021 nejsou patrné indikace, které by měly negativní vliv na cenu nájemného.

#### **Riziko neobsazení prostor**

Stejně jako u cenového rizika, pokud by prostory k pronájmu zůstaly delší dobu neobsazené, může se tato skutečnost projevit ve vyšší celkové 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 (včetně dopadu COVID-19)**

Riziko neobsazení prostor je sníženo diversifikací pronájmu obsazených ploch různým nájemcům. Prostory jsou k 31.12.2021 obsazeny z 98,6 % a nepředpokládá se pokles obsazenosti vzhledem k dosavadním smlouvám.

#### **Riziko poklesu hodnoty nemovitostí – snížení hodnoty nefinančních aktiv**

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Společnost nepředpokládá negativní dopady na valuace retail parků, ani nemá k dispozici indikace poklesu výnosnosti na trhu maloobchodních nemovitostí.

#### **Riziko konkurence**

Společnost podniká v plně tržním odvětví a je tak otevřena konkurenčnímu riziku jak ze strany kamenných prodejen zboží základní spotřeby a větších obchodních center s koncentrovanou nabídkou zboží, tak i ze strany tzv. e-shopů, které trendově generují stále vyšší tržby. To může mít za následek snižování pronajatých prodejních ploch či pokles ceny nájmu. Na druhou stranu, nájemci v retail parcích prodávají často tzv. zboží základní spotřeby, které má málo cyklickou poptávku a retail parky často obsluhují danou spádovou oblast.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Jednotlivé retail parky mají svou spádovou oblast zákazníků a často specifické obchody, které v portfoliu obchodních center nejsou zastoupeny. V době pandemie koronaviru v roce 2020/2021 prokázaly retail parky konkurenční výhodu v podobě samostatně přístupných obchodů a vhodného mixu jednotlivých obchodů.

## Makroekonomická rizika

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a mít negativní dopad na hospodaření Společnosti. Negativní makroekonomický vývoj by také mohl způsobit pokles hodnoty nemovitostí či zhoršení podmínek na trhu financování.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Česká ekonomika v roce 2021 rostla, hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v roce 2021 podle předběžného odhadu o 3,3 % vyšší než v roce 2020. Zveřejněná data potvrzují, že zotavování české ekonomiky pokračovalo i v závěru loňského roku. Meziroční růst HDP byl tažen výhradně domácí poptávkou, především přírůstkem stavu zásob a výdaji na konečnou spotřebu domácností. Hrubý domácí produkt v roce 2022 dle dubnové prognózy MFČR poroste pouze o 1,2 %, zatímco míra inflace spotřebitelských cen dosáhne 12,3 %.

## Lokální rizika

V rámci urbanizačních procesů lze vysledovat trend, kdy se obyvatelstvo stěhuje z menších center do urbanizovaných celků. Pro Českou a Slovenskou republiku je typický úbytek populace zejména v sídlech do 10 tisíc obyvatel. Do velkých měst či jejich okolí se stěhují zejména mladí lidé a lidé s vyšším vzděláním a příjmem. Společnost provozuje retail parky na okraji větších měst či v menších městech a negativní demografický vývoj v některé oblasti může mít negativní dopad na hospodaření společnosti. Menší města jsou také více náchylná k riziku odchodu významného zaměstnavatele, jenž může způsobit lokální růst nezaměstnanosti s negativním dopadem na kupní sílu obyvatelstva.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Lokální rizika jsou minimalizována diversifikací portfolia - každý retail park se nachází v jiném městě. Za rok 2021 lze dohledat lokální rizika navázaná na onemocnění COVID-19 a omezení pohybu zahraničních turistů. Byla zasažena velká města a turisticky zatížená místa – především Praha a Bratislava. Vzhledem k charakteru retail parků a působnosti v regionech, je dopad tohoto rizika na Skupinu minimální.

## Rizika spojená s procesem účetního výkaznictví

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

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Dle Managementu Společnosti podávají data uvedená v této zprávě věrný a poctivý obraz o podnikatelské činnosti, finanční situaci a výsledcích hospodaření za 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by měly dopad na význam konsolidované výroční zprávy

## Riziko soudních sporů

Riziko soudních sporů představuje potenciální negativní dopady na Společnost v případě takového řízení, a to nejen v podobě finanční v případě neúspěchu sporu, ale také v podobě marně vynaložených nákladů a lidských zdrojů.



### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

K datu vydání této zprávy není Společnost ani jiný člen Skupiny Společnosti účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení a není si vědom, že by nějaké takové řízení hrozilo. Nelze zcela vyloučit, že v budoucnosti se může stát účastníkem takového řízení, které by ve svém důsledku mohlo mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci.

#### **Riziko zahájení insolvenčního řízení**

V případě zahájení insolvenčního řízení je dlužník omezen v nakládání s majetkovou podstatou, a to zejména pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku, anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. I když se tato omezení netýkají úkonů nutných k běžnému provozu podniku, nelze vyloučit, že případné podání opodstatněného či neopodstatněného insolvenčního návrhu by nemělo negativní dopad na finanční situaci Společnosti.

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

Ve Skupině nebylo zahájeno ani neprobíhá žádné insolvenční řízení.

#### **Riziko změny klimatu**

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

### **Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)**

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

## **Střednědobý výhled aktivit skupiny**

Cílem skupiny ve střednědobém horizontu je provozovat více než 20 retail parků v České republice a na Slovensku a kontinuálně zlepšovat své služby ve stávajících retail parcích. V roce 2021 se budeme soustředit zejména na následující aktivity:

#### **Stávající portfolio provozovaných retail parků**

Řídící orgány se v roce 2021 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků nezavázaly k žádným významným investičním výdajům.

#### **Development nových projektů**

Skupina v průběhu roku 2022 plánuje získání SP na stavbu projektu RP Piešťany a rozšíření projektu RP Trnava. Dále také plánuje rozšířit existující projekt RP Staré Město a dokončit výstavbu projektu RP Milevsko.

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

- **Retail park Staré Město s.r.o.**  
SoD na výstavbu II fáze RP ze dne 1.12.2021  
Celková výše nákladů: 22.950.000 Kč bez DPH  
Protistrana: PS Slovácko, spol. s r.o., IČ: 25343891, náměstí Svobody 360, 686 04 Kunovice
- **EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.**

SoD na výstavbu RP Milevsko ze dne 14.6.2021  
Celková výše nákladů: 103.090.000 Kč bez DPH  
Protistrana: SWIETELSKY stavební s.r.o., IČ: 48035599,  
Pražská tř. 495/58, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice

### Efektivita projektů

Prioritou správy jednotlivých budov je optimalizace a zefektivnění na úrovni jednotlivých SPV a tím redukcí nákladů pronajímatele a navýšení provozního zisku. Plán redukce nákladů je rozvržen mezi roky 2021 až 2023, kdy dojde k úpravám provozních výdajů, změnou dodavatelů či jednorázovou investicí, která povede k odstranění periodických výdajů. Redukce nákladů vlastníka se taktéž obsazením volných obchodních.

Identifikovaná optimalizace činí 202 tis EUR, Majoritní část 68% spadá pod provozní výdaje.

<b>NOI plán vylepšení:</b>	
2021	68,8 tis EUR
2022	55,2 tis EUR
2023+	78,0 tis EUR
<b>Celkem</b>	<b>202 tis EUR</b>

<b>NOI vylepšení po kategoriích</b>	<b>celkem</b>	<b>%</b>
Provozní výdaje	137 tis EUR	68%
Neobsazené jednotky	42 tis EUR	21%
Renegociace	23 tis EUR	11%
<b>Celkem</b>	<b>202 tis EUR</b>	

Výše uvedený plán se daří postupně naplňovat a NOI je průběžně vylepšována.

### Akvizice nových projektů či retail parků

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

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

### Kontinuální zlepšování firemních procesů

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

### Financování skupiny

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

### Obchodní model a tvorba hodnoty

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

# COVID-19

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

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

Ve druhém pololetí roku 2021 bylo poskytnuto několik slev, které však byly kompenzací ztíženého období prvního pololetí. Na zbytek 2021, především Q4, bude dodatečně poskytnuto pouze velmi nízké množství slev v rámci podpůrného vládního programu v SK. Souhrnná výše slev se však rovná jednotkám tisíc EUR.

Obecně vzato nezasáhl COVID-19 do provozu maloobchodu v roce 2021 tak významně, jako tomu bylo v roce předcházejícím. Většina nájemců byla na podobné scénáře připravena a velmi dobře se na situaci adaptovala. Ve druhé polovině roku byl pak vliv COVID-19 na provoz portfolia společnosti zanedbatelný.

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

## Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2021

### Konflikt na Ukrajině

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

Společnost nemá a neměla žádný obchodní vztah s vazbou na Rusko, Ukrajinu či Bělorusko a neeviduje žádná aktiva či závazky či jiné podrozvahové položky, jakkoliv spojené s výše uvedenými zeměmi. Společnost není závislá na dodávkách klíčových materiálů nebo služeb z postižených zemí.

Vedení považuje dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny za rok 2021 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky za rok 2021. Vedení společnosti bude situaci nadále blíže monitorovat.

### RP Milevsko

RP Milevsko je skoro již dokončený development retail parku o velikosti 4 000 m<sup>2</sup>, s plánovaným otevřením v dubnu 2022, kde Společnost v rámci JV vlastní 50% podíl. Jeden z JV partnerů projektu vlastní 45% podíl v SPV, společnost EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Rakousko), vyhlásila 23.12.2022 insolvenční. V průběhu prvního

kvartálu 2022 vedení Společnosti úzce spolupracovalo se všemi zainteresovanými osobami na řešení nastalé situace, což úspěšně skončilo dohodou mezi FIDUROCKem a insolvenčním správcem, o odkupu 50% podílu ve společnosti ve vlastnictví JV partnerů FIDUROCKem. Společnost se tak stane 100% vlastníkem projektu, což je v souladu s dlouhodobým záměrem FIDUROCKu. Stavba nadále pokračovala i v průběhu řešení nastalé situace a realizace projektu proběhla dle plánu.

Mimo výše uvedené události a dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 31.12.2021 k významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

# Základní finanční informace

## Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky<sup>25</sup>

Ukazatel	2021	2020
<b>Hospodářské výsledky [mil. Kč]</b>		
Hrubé provozní výnosy	169,7	148,3
Čistý provozní zisk	150,9	127,9
Provozní zisk	242,7	147,4
Zisk před daní	205,7	86,3
Čistý zisk	158,4	68,0
<b>Finanční pozice [mil. Kč]</b>		
Celková aktiva	2 953,5	2 750,8
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	2 835,3	2 570,8
<i>z toho oběžná aktiva</i>	118,2	180,0
Vlastní kapitál	931,4	775,4
Dlouhodobé závazky	1 933,6	1 865,1
<i>z toho úročený dluh</i>	1 775,0	1 754,9
Krátkodobé závazky	88,5	110,3
<i>z toho úročený dluh</i>	44,8	65,3
<b>Finanční ukazatele [% , roky]</b>		
Rentabilita investovaného kapitálu	6,8%	4,8%
Kapitálová přiměřenost	31,5%	28,2%
Zisková marže	26%	14%
Obrátka stálých aktiv	6,0%	5,8%
<hr/>		
NOPAT	195,5	129,1
IC	2 882,4	2 685,5
Provozní CF	90,2	8,7
Peněžní prostředky	37,4	78,2
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	114,4	46,9

Hrubé provozní výnosy Skupiny roku 2021 dosáhly 169,7 mil. Kč a v porovnání s rokem 2020 vzrostly o 14,4 %. Růst hrubých výnosů je mimo jiné způsoben plným náběhem provozu projektů dokončených v průběhu roku 2020 - extenze v Liberci, dokončení development RP ve Starém Městě, dále akvizicí 50% podílu v projektu RP Choceň v květnu 2021, či indexací nájmu.

Celkový provozní zisk vzrostl z 147,4 mil Kč na 242,7 mil Kč. Tento nárůst je způsoben především výnosem z přecenění investičního majetku a růstem provozních výnosů.

<sup>25</sup> Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

Celková aktiva Společnosti za rok vzrostla o 202,7 mil. Kč zejména jako důsledek akvizice 50% podílu v RP Choceň, kapitálových investic na jednotlivých projektech, přecenění investičního majetku ale zároveň také vlivem oslabení kurzu EUR/CZK, kdy je hodnota retail parků stanovena v EUR.

Vlastní kapitál za rok 2021 vzrostl z 775,4 mil. Kč na 931,4 mil. Kč zejména v důsledku generovaného čistého zisku 158,4 mil. Kč. Úročený dluh za rok 2021 mírně poklesl z 1 820,2 mil. Kč na 1 819,8 mil. Kč vlivem vzájemně opačných efektů, a to čerpání úvěrů na RP Tábor, RP Senica a zahrnutí bankovního dluhu v rámci akvizice 50% podílu RP Choceň na jedné straně, a kvartálních splátek úvěrů, a kurzových vlivů na straně druhé.

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

#### Finanční ukazatele a COVID 19

S ohledem na COVID 19 je přehled finančních ukazatelů konsistentní s minulými výročními zprávami a stávající ukazatele nebyly pozměněny ani nebyly zahrnuty nové alternativní ukazatele

Společnost v průběhu roku 2021 zvýšila kapitálovou přiměřenost z 28,2 % na 31,5 % bilanční sumy.

Nejen vlivem akvizice RP Choceň a dokončení developmentu v Liberci a Starém městě došlo k růstu obrátky stálých aktiv. Akvírované projekty a developmenty budou po svém dokončení v provozu generovat dodatečné pozitivní provozní toky, jež za jinak nezměněných podmínek povedou ke zlepšení obrátových ukazatelů aktivity a zadluženosti Společnosti.

Rentabilita investovaného kapitálu a Zisková marže vzrostly i přes vliv COVID-19 s dopadem na provozní výnosy

COVID-19 neměl negativní vliv na ocenění investičního majetku společnosti.



## Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti na základě znaleckého posudku od nezávislé organizace vždy k 31.12. K tomuto datu v roce 2021 činila celková hodnota nemovitostí včetně 50 % společného podniku RP Milevsko 2,88 miliardy Kč.

Celková hodnota nemovitostí k 31.12.2021 v mil. Kč

<b>Nemovitost (mil. Kč)</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Tábor	310,7	332	355	297,3	333,3	318,7
Liberec	315,6	316,2	381	370,7	477,7	513,9
Saratov			280,4	282	307,1	332,1
Senica			75,6	74,7	86,6	85,0
Piešťany			51,5	55,2	73,5	72,1
Staré Město			34,7	132,9	173,7	173,3
Choceň			18,9	36,7	102,4	213,5
Milevsko (50 %)				10,9	14,5	48,5
Mladá Boleslav				349,1	362,2	369,4
Trnava				282	291,3	325,2
Prešov				419,2	427,8	405,5
Levice						17,4
<b>Celkem (mil Kč)</b>	<b>626</b>	<b>648</b>	<b>1 197</b>	<b>2 311</b>	<b>2 650</b>	<b>2 875</b>
Úpravy o Investice do společných podniků	0	0	-18,9	-47,6	-116,9	-48
<b>Celkem (mil Kč) v konsolidované rozvaze</b>	<b>626</b>	<b>648</b>	<b>1 178</b>	<b>2 263</b>	<b>2 533</b>	<b>2 826</b>

Hodnota vykázaného investičního majetku za 2021 se celkově zvýšila o 293 mil Kč. Toto navýšení má čtyři složky. První složku představují kapitálové investice do nemovitostí, které navyšují hodnotu nemovitosti celkem 32 mil Kč. Druhou složkou je akvizice 50 % Retail Parku Choceň a akvizice Retail Parku Levice v celkové hodnotě 121 mil Kč. Třetí složkou ve výši 232 mil Kč představuje vliv tržního přecenění (použit kurz k 31.12.2020) a čtvrtou složkou je pak vliv poklesu kurzu EUR/CZK z 26,245 na 24,86. (Valuace jsou stanoveny v EUR a tudíž kdyby nedošlo k zmíněnému poklesu kurzu, pak by hodnota investičního majetku byla o 160 mil vyšší).

Nemovitost (mil. Kč)	31.12.2020	kapitálové investice	akvizice	Tržní přecenění	Vliv pohybu kurzu EUR/CZK	2021 celkem změny	31.12.2021
Tábor	333,3	6,4		-3,2	-17,8	-14,6	318,7
Liberec	477,7	0,0		64,8	-28,6	36,2	513,9
Saratov	307,1			43,6	-18,5	25,1	332,1
Senica	86,6			3,1	-4,7	-1,6	85,0
Piešťany	73,5	2,2		0,4	-4,0	-1,4	72,1
Staré Město	173,7	0,4		8,7	-9,7	-0,5	173,3
Choceň*	102,4	0,2	102,6	20,6	-11,9	111,9	213,5
Milevsko (50 %)	14,5	20,2		16,5	-2,7	34,0	48,5
Mladá Boleslav	362,2	0,0		27,8	-20,6	7,2	369,4
Trnava	291,3	2,4		49,6	-18,1	33,9	325,2
Prešov	427,8	0,5		-0,2	-22,6	-22,3	405,5
Levice			18,2	0,0	-0,8	17,4	17,4
<b>Celkem (mil Kč)</b>	<b>2 650</b>	<b>32</b>	<b>121</b>	<b>232</b>	<b>-160</b>	<b>225</b>	<b>2 875</b>

**1.ledna 2021 – 31.prosince 2021**

## **Zpráva o vztazích**

**společnosti**

**FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období roku 2021

Členové představenstva společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110, IČ: 045 64 111, se sídlem Praha 1, Nekázanka 883/8, PSČ: 110 00 (v této zprávě též jen „**Společnost**“) zpracovali následující zprávu o vztazích ve smyslu ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „**Zákon o obchodních korporacích**“), za účetní období roku 2021 (dále jen „**Rozhodné období**“).

## 1. Struktura vztahů

Podle informací dostupných členům představenstva Společnosti, jednajícím s péčí řádného hospodáře, byla společnost ke konci rozhodného období ovládána společností FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (dále jen „**Ovládající společnost**“). Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k 31.12.2021, a to dle informací dostupných statutárnímu orgánu společnosti. Struktura vztahů je graficky znázorněna v Příloze č.1.

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

**Tabulka č. 1** Společnosti přímo ovládané Společností

Obchodní název	Identifikační číslo/stát	Podíl na hlasovacích právech
Retail park Tábor s.r.o.	045 38 943/CZ	100 %
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	043 28 884/CZ	100 %
Retail park Senica s.r.o.	51 055 511/SK	100 %
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	31 396 895/SK	100 %
Projekt Piešťany s.r.o.	51 684 349/SK	100 %
Retail park Staré Město s.r.o.	074 18 451/CZ	100 %
RP Choceň s.r.o.	061 34 475/CZ	100 %
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	276 13 593/CZ	50 %
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	274 02 711/CZ	100 %
RP Trnava, a.s.	47 144 513/SK	100 %
Retail park Prešov, s.r.o.	36 765 635/SK	100 %
Fidurock Projekt 22, s.r.o.	081 08 161/CZ	100 %
Retail Park Levice s.r.o.	52 760 839/SK	100 %

### 1.2 Ovládající osoby

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

## 2. Způsob a prostředky ovládní

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

### 3. Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení

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

### 4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

**Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti,** uzavřená dne 8.1.2019

Tato Dohoda uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti.

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

**Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál,** uzavřená dne 1.4.2019

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

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

**Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál,** uzavřená dne 21.1.2019

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

**Dodatek č. 1 ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál,** uzavřený dne 20.6.2019

Tento Dodatek uzavřený mezi Společností a FIDUROCK Private Equity Participations B.V. se týká navýšení poskytnutí příplatku dle podmínek stanovených Smlouvou z původních 100 000 000 CZK na 150 000 000 CZK.

K 31.12.2021 nebyly splněny odkládací podmínky.

**Vedlejší ujednání ke smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál,** uzavřené dne 23.1.2019

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

**Dodatek č. 1 k Vedlejšímu ujednání ke Smlouvě o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál,** uzavřený dne 25.6.2019

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

**Smlouva o úvěru,** uzavřená dne 25.6.2019

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

Na základě této Smlouvy byla Společnosti k 31.12.2021 poskytnuta půjčka ve výši 6 247 817,97 CZK.

**Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti,** uzavřená dne 31.12.2019

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

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

**Dohoda o převzetí závazku akcionáře k poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti,** uzavřená dne 30.6.2020

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

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

**Smlouva o postoupení pohledávky,** uzavřená dne 2.12.2020

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

**Smlouva o postoupení pohledávky,** uzavřená dne 9.9.2021

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

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

**Smlouva o poskytování servisních služeb,** uzavřená dne 1.4.2018

Tato smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK Services s.r.o. se týká zajišťování služeb specifikovaných smlouvou pro Společnost a jejich následnou přefakturaci.

Na základě této smlouvy nebylo v roce 2021 fakturováno.

**Smlouva o úvěru,** uzavřená dne 10.9.2018

Tato Smlouva uzavřená mezi Společností a FIDUROCK CAPITAL CZ a.s. se týká poskytnutí úvěru Společnosti až do výše 5 000 000 CZK. Úroková sazba je touto smlouvou stanovena ve výši 9,4 % *per annum*.

Na základě této Smlouvy čerpala Společnost k 31.12.2021 úvěr ve výši 202 796,04 CZK.

**Smlouva o postoupení pohledávky,** uzavřená dne 10.5.2019



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

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

**Smlouva o postoupení pohledávky**, uzavřená dne 14.5.2019

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

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

**Smlouva o postoupení pohledávky**, uzavřená dne 2.7.2019

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

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

**Smlouva o postoupení pohledávky**, uzavřená dne 1.11.2019

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

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

**Dohoda o narovnání**, uzavřená dne 30.6.2021

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

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

**Dohoda o narovnání**, uzavřená dne 15.10.2021

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

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

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

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jiná jednání než ta, která jsou uvedena v odstavci 4, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2021.

## 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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

## 7. Hodnocení vztahů a rizik v rámci Skupiny

### 7.1 Hodnocení výhod a nevýhod vztahů ve Skupině.

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

Společnosti nevplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

### 7.2 Hodnocení rizik v rámci Skupiny

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

Datum: 21. března 2022

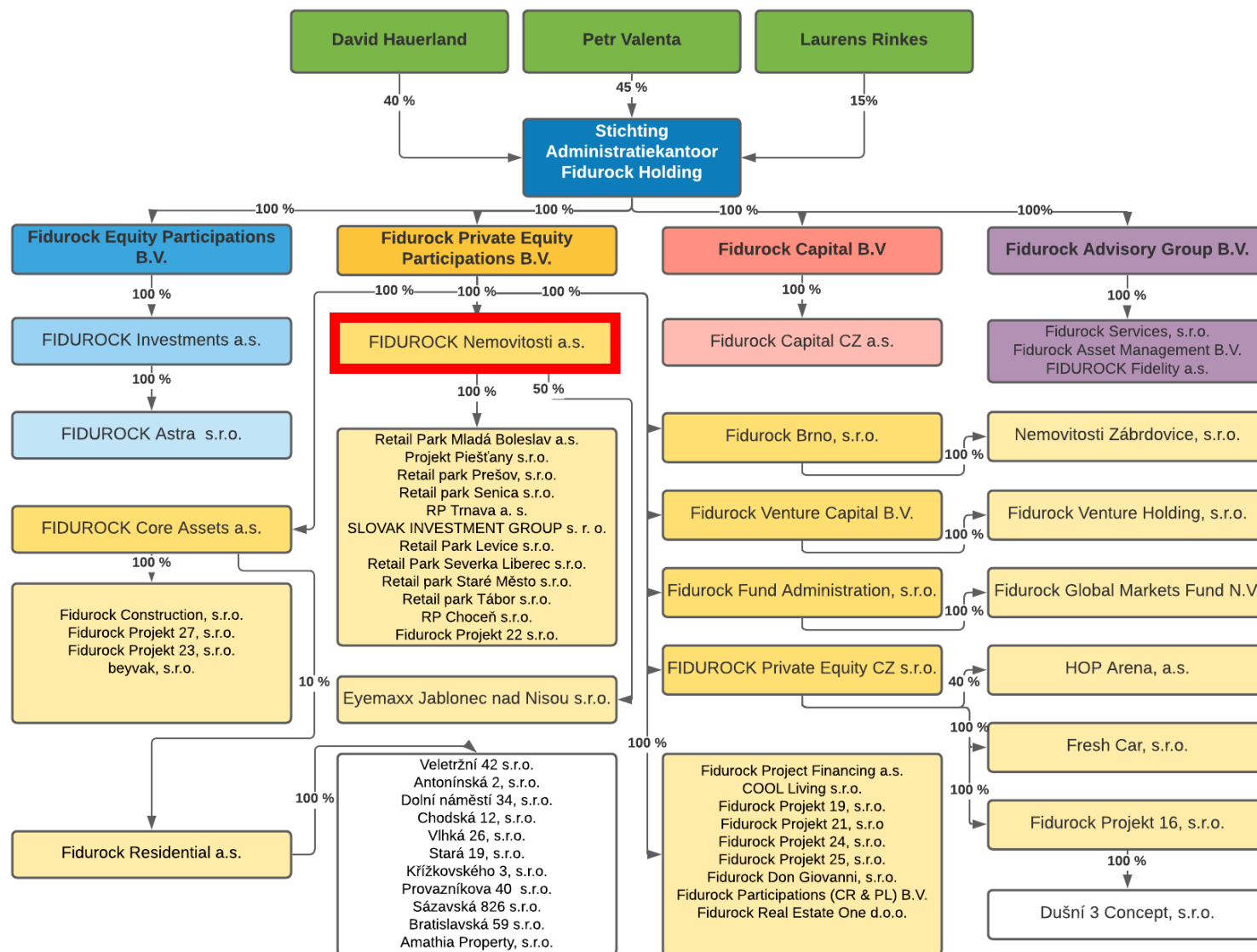


---

Jméno: David Hauerland

Funkce: člen představenstva

Příloha č. 1.



# Finanční část

# **Fidurock Nemovitosti a.s.**

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2021  
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního  
výkaznictví standardy ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

## ***FIDUROCK Nemovitosti a.s.***

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2021 sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)

## Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2021

	<u>Pozn.</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		<b>524 255</b>	<b>442 859</b>
Investice v dceřiných společnostech	Pozn. 4	524 255	432 469
Investice ve společných podnicích	Pozn. 5	0	10 390
<b>Oběžná aktiva</b>		<b>352 520</b>	<b>448 968</b>
Poskytnuté půjčky ve skupině	Pozn. 6	350 947	441 540
Peníze a peněžní ekvivalenty	Pozn. 8	10	6 411
Ostatní aktiva	Pozn. 7	1 563	1 017
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>876 775</b>	<b>891 827</b>
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>384 241</b>	<b>384 254</b>
Základní kapitál	Pozn. 9.1	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Pozn. 9.2	449 838	449 838
Nerozdělený zisk/ztráta	Pozn. 9.3	(67 637)	(67 624)
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>445 783</b>	<b>442 808</b>
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	445 783	442 808
<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>46 751</b>	<b>64 765</b>
Úvěry a půjčky	Pozn. 11	35 181	52 240
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	10 500	10 500
Ostatní krátkodobé závazky	Pozn. 12	1 070	917
Závazek ze splatné daně	Pozn. 19	-	1 108
<b>ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>492 534</b>	<b>507 573</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM</b>		<b>876 775</b>	<b>891 827</b>



## Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2021

	Pozn.	1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 14, 18	22 902	26 582
Úrokové náklady	Pozn. 15	(28 876)	(28 987)
Provozní náklady	Pozn. 16	(1 174)	(859)
Opravná položka k úvěrům ve skupině	Pozn. 18	23 219	(1 356)
Opravná položka k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Pozn. 4	(7 620)	(14 092)
Opravná položka k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Pozn. 5	(715)	(1 783)
Ostatní finanční náklady		(619)	(566)
Kurzové rozdíly		(7 135)	2 798
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>(18)</b>	<b>(18 263)</b>
Daň z příjmů	Pozn. 19	5	(1 278)
<b>Ztráta za období</b>		<b>(13)</b>	<b>(19 541)</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období</b>		<b>(13)</b>	<b>(19 541)</b>

## Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Ostatní kapitálové fondy	Celkem
<b>Zůstatek 1.1.2020</b>	<b>2 040</b>	<b>(48 083)</b>	<b>304 409</b>	<b>258 366</b>
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	145 429	145 429
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>(19 541)</b>	<b>-</b>	<b>(19 541)</b>
Ztráta za období	-	(19 541)	-	(19 541)
<b>Zůstatek 31.12.2020</b>	<b>2 040</b>	<b>(67 624)</b>	<b>449 838</b>	<b>384 254</b>
<b>Zůstatek 1.1.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>(67 624)</b>	<b>449 838</b>	<b>384 254</b>
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	-	-
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>
Ztráta za období	-	(13)	-	(13)
<b>Zůstatek 31.12.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>(67 637)</b>	<b>449 838</b>	<b>384 241</b>

## Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021

		1.1.2021 - 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
	ref.		
<b>Ztráta za období (po dani)</b>		<b>(13)</b>	<b>(19 541)</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>		(2 237)	20 914
Daňový náklad/výnos	Bod 19	(5)	1 278
Čisté úrokové náklady	Bod 18	5 974	2 405
Tvorba opravných položek k úvěrům	Bod 17	(23 219)	1 356
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Bod 4	7 620	14 092
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Bod 5	715	1 783
Ostatní finanční náklady		6 678	
<i>Změny pracovního kapitálu</i>		698	(10 204)
Změna stavu ostatních aktiv		546	254
Změna stavu ostatních závazků		152	(10 458)
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>(1 552)</b>	<b>(8 831)</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Pořízení nových dceřiných společností	Bod 4	(20 377)	-
Vklady do dceřiných společností	Bod 4	(859)	(3 632)
Pořízení/vklady do společného podniku	Bod 5	-	(1 380)
Poskytnuté úvěry	Bod 11	(60 787)	(250 407)
Přijaté splátky	Bod 11	105 914	122 379
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>23 891</b>	<b>(133 040)</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>	Bod 11		
Příjmy z půjček		105 741	273 076
Splátky půjček		(107 355)	(99 299)
Zaplacený úrok		(25 200)	(25 200)
Zaplacená daň		(1 926)	(545)
<b>Čistý peněžní tok z financování</b>		<b>(28 740)</b>	<b>148 032</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>(6 401)</b>	<b>6 161</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		6 411	250
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>10</b>	<b>6 411</b>

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### 1. Všeobecné informace

#### 1.1. Základní informace o Společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dříve FIDUROCK Tábor, a.s., dále „Společnost“), IČ 04564111, byla založena zakladatelskou listinou jako akciová společnost a dne 14. listopadu 2015 byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21110 a její sídlo je Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zejména akvizice a držba podílů do dceřiných společností a společných podniků, jejichž hlavním předmětem činnosti Společnosti je pořízení, držba a pronájem nemovitostí.

Tato účetní závěrka je sestavena k 31. prosinci 2021. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2021. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2020.

#### Akcionář k 31. prosinci 2021

FIDUROCK Private Equity Participations B.V.

1077XX Amsterdam, Strawinskylaan 937, Nizozemské království

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

#### Statutární orgán k 31. prosinci 2021

Člen představenstva:	DAVID HAUERLAND
Den vzniku funkce:	14. listopad 2015
Den vzniku členství:	14. listopad 2015
Člen představenstva:	PhDr. PETR VALENTA
Den vzniku členství:	16. dubna 2018
Způsob jednání:	Každý člen představenstva zastupuje společnost samostatně ve všech záležitostech.

#### Dozorčí rada k 31. prosinci 2021

Člen dozorčí rady:	LAURENS GERARD RINKES
Den vzniku členství:	14. listopad 2015

## 1.2. Prohlášení o souladu

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

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

## 1.3. Základ pro oceňování, funkční a prezentační měna

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

## 1.4. Použití odhadů a předpokladů

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány a vycházejí z historické zkušenosti a dalších faktorů, včetně očekávání budoucích událostí, které se za daných okolností jeví jako důvodná.

Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významné riziko toho, že povedou v příštím finančním roce k významné úpravě částek aktiv a závazků vedených v účetnictví, jsou ty, které mají vliv na ocenění a potenciální snížení hodnoty dceřiných společností.

## 1.5. Předpoklad trvání podniku

Tato účetní závěrka je zpracována dle předpokladu dalšího trvání podniku.

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

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

- novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé
- novela IAS 8 – definice účetních odhadů
- novelizace IFRS 10 a IAS 28 – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Evropská komise rozhodla o odložení schválení na neurčito),
- novelizace IFRS 3 – odkaz na Koncepční rámec
- Roční zdokonalení IFRS 2018–2020 – novela IFRS 9 Finanční nástroje

Dle odhadů Skupiny nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

### 3. Významné účetní zásady a postupy

#### 3.1. Transakce v cizích měnách

Transakce v cizí měně je transakce, která zní na jinou než funkční měnu, nebo která musí být vypořádána v jiné než funkční měně. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, v němž subjekt působí. Pro účely prvotního uznání je cizí měna přepočtena na funkční měnu směnným kurzem platným k datu transakce.

Peněžní aktiva a závazky v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny ve směnném kurzu platném k datu účetní závěrky (31. prosinec 2021: Kč/EUR 24,86 a 31. prosinec 2020: Kč/EUR 26,245). Transakce v cizích měnách jsou přepočteny směnnými kurzy platnými k datu transakce. Kurzové rozdíly jsou vykázány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### 3.2. Dceřiné společnosti a investice do společných podniků

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

Investice do společných podniků (joint venture) představuje formu společného ujednání, které je charakterizováno tím, že smluvní strany jsou vázány smluvním ujednáním, které je spoluovládáno dvěma nebo více stranami. Spoluovládání je smluvně dohodnuté sdílení ovládnutí ujednání, které existuje pouze tehdy, když rozhodnutí o relevantních činnostech vyžadují jednomyslný souhlas stran, které sdílejí ovládnutí. Společnost prvotně zachycuje své vklady do společných podniků v pořizovací ceně a následně jsou tyto vklady oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

#### 3.3. Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **a) Uznání a odúčtování**



Finanční aktiva a závazky jsou uznávány ve výkazu finanční situace tehdy, kdy se Společnost stává stranou smluvních ustanovení daného nástroje. O koupi a prodeji finančních aktiv se účtuje k datu obchodu. Společnost odúčtuje finanční aktivum tehdy, když zaniknou smluvní práva k peněžním tokům z daného aktiva nebo když převede tato práva za účelem získání smluvních peněžních toků v transakci, v níž jsou převáděna v podstatě veškerá rizika a odměna z vlastnictví finančního aktiva, nebo když nepřevádí ani si neponechává v podstatě všechna rizika a odměnu z vlastnictví a neponechává si kontrolu nad převáděným aktivem. Veškerý podíl na odúčtovaném finančním aktivu, které Společnost vytvoří nebo které si ponechá, je zaúčtován jako samostatné aktivum nebo závazek. Společnost odúčtuje finanční závazky tehdy, když jsou její smluvní závazky vypořádány, zrušeny nebo zaniknou.

## b) Oceňování

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

Všechny finanční závazky s výjimkou těch, které jsou oceněny reálnou hodnotou prostřednictvím výkazu o úplném výsledku hospodaření, se oceňují naběhlou hodnotou a použitím metody efektivní úrokové sazby. Zisky a ztráty z finančních aktiv a závazků vykázaných v naběhlé hodnotě jsou uznány ve výkazu o úplném výsledku hospodaření v okamžiku odúčtování nebo snížení hodnoty finančního aktiva.

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

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

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

Očekávané úvěrové ztráty =  $PD \times EAD \times LGD$

- Kde - PD představuje pravděpodobnost selhání  
- EAD představuje expozici v selhání

- LGD představuje ztrátovost ze selhání

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

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

### **Definice selhání**

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

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

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

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

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

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

### **Stanovení reálných hodnot**

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

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

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

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

- Úroveň 1: kótované ceny stejných aktiv nebo závazků na aktivních trzích (neupravené).
- Úroveň 2: jiné vstupy než kótované ceny zařazené do Úrovně 1, které se dají zjistit ve vztahu

k danému aktivu nebo závazku buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. dají se odvodit od cen).

- Úroveň 3: vstupy pro aktivum nebo závazek, které nevycházejí ze zjistitelných tržních údajů (nezjistitelné vstupy).

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

#### **d) Započtení**

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

### **3.4. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

### **3.5. Ostatní aktiva a závazky**

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

### **3.6. Vlastní kapitál**

Základní kapitál představuje jmenovitou hodnotu akcií vydaných Společností.

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

### **3.7. Daň z příjmů**

Daň z příjmů právnických osob za účetní období je vypočtena ze základu daně za použití daňové sazby přijaté a používané v České republice. Daňové pohledávky a závazky jsou oceněny ve výši, která je očekávána, že bude přijata nebo zaplacená příslušnému finančnímu úřadu.

Odložené daně jsou vykázány ke všem dočasným rozdílům mezi daňovou zůstatkovou cenou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou uvedenou v účetní závěrce. Odložená daňová pohledávka je vykázána pouze do té míry, kdy je pravděpodobné, že bude aktivum využíváno.

Odložená daň je vypočtena na základě přijaté daňové sazby, o které se předpokládá, že bude použita pro rok, v němž bude daná pohledávka nebo závazek vypořádán.

Co se týče daně z příjmů, Společnost vykazuje ztrátu. Odložená daň vyplývající z nevyužitých daňových ztrát není vykázána, protože její budoucí využití je nejisté.

### 3.8. Rezervy

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

### 3.9. Uznávání výnosů a nákladů

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

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

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

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

#### Amortizovaný náklad a hrubá účetní hodnota

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

#### Výpočet úrokových výnosů a nákladů

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

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

V případě finančních aktiv, která byla ponížena v rámci prvotního zaúčtování samotného aktiva, je úrokový výnos počítán pomocí kreditně upravené efektivní úrokové míry aplikované na amortizovaný náklad daného aktiva. V tomto případě se výpočet úrokového výnosu neaplikuje na bázi hrubé účetní hodnoty, i když dojde ke zlepšení úvěrového rizika tohoto aktiva. Výnos z dividend je zaúčtován v den vyhlášení dividendy.

Ostatní výnosy a náklady jsou zachyceny ve výkazu o úplném výsledku v okamžiku poskytnutí nebo přijetí odpovídající služby.

### **3.10. Snížení hodnoty u nefinančních aktiv**

K datu sestavení účetní závěrky prověřuje Společnost účetní hodnoty nefinančních aktiv s výjimkou odložené daňové pohledávky, zda neexistují indikace snížení hodnoty těchto aktiv („impairment“). V případě, že takové indikace existují, je proveden odhad zpětně získatelné hodnoty aktiva.

Společnost při testu na snížení hodnoty těchto nekotovaných investic vychází z odhadů reálných hodnot podkladových investičních nemovitostí držných dceřinými společnostmi. Reálná hodnota podkladových investic do nemovitostí je založena na výnosové metodě (pro investiční nemovitosti generující výnosy) nebo reziduální metodě (pro investiční nemovitosti ve výstavbě) v závislosti na typu investice do nemovitosti. Oba přístupy vyžadují, aby vedení aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům jako jsou:

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

Ztráta ze snížení hodnoty je vykázána tehdy, pokud účetní hodnota aktiva přesáhne její zpětně získatelnou hodnotu.

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

#### 4. Investice do dceřiných společností

Společnost vlastní podíly v níže uvedených společnostech:

31.12.2021

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opr. Položka	Účetní hodnota
Retail Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	61 500	(3 822)	57 678
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	130		130
Retail Park Staré město s.r.o.	Development	Přímé	100%	ČR	28 010	(17 345)	10 665
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100%	ČR	97 678		97 678
FIDUROCK Projekt 22 s.r.o.	Služby	Přímé	100%	ČR	10	(10)	0
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100%	SR	33 400	(16 712)	16 688
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100%	SR	73 838		73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	19 864		19 864
RP Trnava a.s.	Retail park	Přímé	100%	SR	64 117		64 117
Retail Park Prešov s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	147 711		147 711
Retail Park Levice	Retail park	Přímé	100%	SR	3 900	(1 748)	2 152
RP Choceň s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR			33
					33 734		734
<b>CELKEM</b>					<b>563 892</b>	<b>(39 637)</b>	<b>524 255</b>

V roce 2021 Společnost pořídila zbývající 50% podíl ve společnosti RP Choceň s.r.o. (celkové náklady na akvizici byly 20 344 tis. Kč), a tím se stala 100% vlastníkem. Byla také uhrazena část kupní ceny RP Levice 1 300 EUR (33 tis Kč) – celkem investice do dceřiných společností tedy 20 377 tis Kč. Dále byly poskytnuty příplatky mimo základní kapitál společností:

- Projekt Piešťany s.r.o. ve výši 25 485 tis. Kč.
- RP Choceň s.r.o. ve výši 3 000 tis. Kč
- Retail Park Tábor s.r.o. ve výši 29 000 tis. Kč
- Retail Park Levice s.r.o. ve výši 3 729 tis. Kč
- Retail park Senica s.r.o. ve výši 7 458 tis. Kč

31.12.2020

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opr. položka	Účetní hodnota
Retail Park Tábor s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	32 500	0	32 500
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	ČR	130	0	130
Retail Park Staré město s.r.o.	Development	Přímé	100%	ČR	28 010	(23 070)	4 940
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	Retail park	Přímé	100%	ČR	97 678	0	97 678
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	Služby	Přímé	100%	ČR	10	(10)	0
Projekt Piešťany s.r.o.	Development	Přímé	100%	SR	7 915	(7 915)	0
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	Retail park	Přímé	100%	SR	73 838	0	73 838
Retail park Senica s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	12 406	(954)	11 452
RP Trnava, a. s.	Retail park	Přímé	100%	SR	64 117	0	64 117
Retail Park Prešov, s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	147 711	0	147 711
Retail Park Levice s.r.o.	Retail Park	Přímé	100%	SR	171	(68)	103
<b>CELKEM</b>					<b>464 486</b>	<b>(32 017)</b>	<b>432 469</b>

V roce 2020 Společnost pořídila podíl ve společnosti Retail Park Levice s.r.o. Dále Společnost poskytla v průběhu roku 2020 příplatek mimo základní kapitál společnosti Retail Park Staré město s.r.o. ve výši 18 000 tis. Kč. Na RP Trnava a.s. došlo v roce 2020 k úpravě kupní ceny o 270 tis. Kč.

## 5. Investice do společných podniků

Společnost vlastní podíly v níže uvedených podnicích pod společným vlivem:

31.12.2021

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
Eymaxx Jablonec nad Nisou s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	5 321	(5 321)	0
<b>CELKEM</b>					<b>5 321</b>	<b>(5 321)</b>	<b>0</b>

V roce 2021 Společnost pořídila zbývající 50% podíl ve společnosti RP Choceň s.r.o., a tím se stala 100% vlastníkem. Dále Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál společnosti Eymaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. ve výši 715 tis. Kč. K podílu ve společnosti Eymaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. byla k 31. prosinci 2021 vytvořena opravná položka ve výši 100 %.



31.12.2020

Společnost	Oblast činnosti	Ovládání	Podíl	Země	Pořizovací cena	Opravná položka	Účetní hodnota
RP Choceň s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	10 390	0	10 390
Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	4 606	(4 606)	0
<b>CELKEM</b>					<b>14 996</b>	<b>(4 606)</b>	<b>10 390</b>

V roce 2020 Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál společnost RP Choceň s.r.o. ve výši 7 345 tis. Kč a společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. ve výši 1 876 tis. Kč. K podílu ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. byla k 31. prosinci 2020 vytvořena opravná položka ve výši 100 %.

## 6. Poskytnuté půjčky ve skupině

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

2021:

	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	345 024	(569)	344 455
Stupeň 2	6 777	(285)	6 492
<b>CELKEM</b>	<b>351 801</b>	<b>(855)</b>	<b>350 947</b>

2020:

	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	390 249	(644)	389 605
Stupeň 2	75 365	(23 430)	51 935
<b>CELKEM</b>	<b>465 614</b>	<b>(24 074)</b>	<b>441 540</b>

## 7. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2021 představují zejména časové rozlišení právních nákladů ve výši 725 tis. Kč (2020: 1 017 tis. Kč).

## 8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Peníze na účtech v bankách	10	6 411
<b>Peníze CELKEM</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>6 411</u></b>

## 9. Vlastní kapitál

### 9.1. Základní kapitál

Základní kapitál je zapsán a vydán v korunách českých a je tvořen 300 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 6 800 Kč. Majitel kmenových akcií má nárok na vyhlašovanou dividendu a na jeden hlas na jednu akcii při hlasování na valných hromadách Společnosti. Základní kapitál byl plně splacen v průběhu roku 2018.

### 9.2. Ostatní kapitálové fondy

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

Přírůstek Ostatních kapitálových fondů ve výši 145 429 tis. Kč v roce 2020 představuje kapitalizaci úvěru od mateřské společnosti.

### 9.3. Rozdělení ztráty 2021

Společnost plánuje ztrátu roku 2021 převést na účet Neuhrazených ztrát minulých let.

## 10. Emitované dluhopisy

Dne 30. ledna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003520850 v celkové nominální hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024, aby refinancovala stávající půjčky a financovala nové akvizice nemovitostí a investice do rozšiřování kapacity a / nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí. Tyto dluhopisy jsou

kótovány a obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 5,6 % p.a., přičemž celková jmenovitá hodnota emise je splatná 30. ledna 2024. Dne 1. června 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínkami. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti. Dle prospektu dluhopisu – článku 7.4 je Společnost jako emitent povinna plnit stanovené kovenanty a to ukazatel LTV a ukazatel krytí dluhové služby na konsolidované bázi. Ukazatel LTV znamená poměr: celkové výše konsolidovaného zadlužení k součtu hodnoty nemovitostí a peněžních prostředků. Ukazatel krytí dluhové služby představuje celkový výnos z nájemného ponížený o provozní a ostatní nepřefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti k hodnotě konsolidovaného zadlužení.

<b>kovenant</b>	<b>podmínka prospektu</b>	<b>hodnota k 31.12.2021</b>	<b>komenář</b>
LTV	< 70 %	63,55 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,29 %	splněno

<b>kovenant</b>	<b>podmínka prospektu</b>	<b>hodnota k 31.12.2020</b>	<b>komenář</b>
LTV	< 75 %	69,70 %	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	7,02 %	splněno

<b>31.12.2021</b>	<b>Měna</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Efektivní úroková míra</b>	<b>Účetní hodnota</b>
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27 %	<b>456 283</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>Měna</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Efektivní úroková míra</b>	<b>Účetní hodnota</b>
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27 %	<b>453 308</b>

Z celkové účetní hodnoty k 31. prosinci 2021 je 10 500 tis. Kč (2020: 10 500 tis. Kč) vykázáno jako krátkodobá částka, 445 783 tis. Kč (2020: 442 808 tis. Kč) je vykázáno jako dlouhodobá část.

## 11. Úvěry a půjčky

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Přijaté půjčky od spřízněných stran	35 181	52 240
<b>Celkem</b>	<b>35 181</b>	<b>52 240</b>

Přijaté půjčky jsou splatné na požádání, proto jsou klasifikovány jako krátkodobé.

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

	<u>Úvěry od spřízněných osob</u>	<u>Emitované dluhopisy</u>	<u>Celkem</u>
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>23 299</b>	<b>451 873</b>	<b>475 172</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>			
Příjmy z emise dluhopisů	-	-	-
Příjmy z úvěru a půjček	273 076	-	273 076
Splátky z úvěru a půjček	(99 299)	-	(99 299)
Zaplacený úrok	-	(25 200)	(25 200)
	<u>173 778</u>	<u>(25 200)</u>	<u>148 578</u>
<i>Ostatní pohyby</i>			
Kapitalizace půjček	(145 429)	-	(145 429)
Nákladové úroky	1 652	27 335	28 987
Ostatní	(1 061)	(700)	(1 060)
	<u>(144 838)</u>	<u>26 635</u>	<u>(118 202)</u>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>52 240</b>	<b>453 308</b>	<b>505 548</b>
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>52 240</b>	<b>453 308</b>	<b>505 548</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>			
Příjmy z emise dluhopisů	-	-	-
Příjmy z úvěru a půjček	105 741	-	105 741
Splátky z úvěru a půjček	(107 355)	-	(107 355)
Zaplacený úrok	-	(25 200)	(25 200)
	<u>(1 614)</u>	<u>(25 200)</u>	<u>(26 814)</u>
<i>Ostatní pohyby</i>			
Kapitalizace půjček		-	
Nákladové úroky	1 442	27 434	28 876
Ostatní nepeněžní transakce	(15 510)		(15 510)
Ostatní	(1 377)	741	(636)
	<u>(15 445)</u>	<u>28 175</u>	<u>12 730</u>
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>35 181</b>	<b>456 283</b>	<b>491 464</b>

Ostatní nepeněžní transakce - jedná se o započtení poskytnuté půjčky od společnosti Retail Park Liberec ve výši -18 390 tis Kč a postoupení půjčky RETAIL Invest LV z Fidurock Private Equity Participation BV ve výši 2 880 tis Kč.

## 12. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky představují zejména závazek z titulu doplatku pořizovací ceny obchodního podílu 534 tis. Kč (2020: 730 tis. Kč) a dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 535 tis. Kč (2020: 187 tis. Kč).

Všechny závazky jsou splatné do 12 měsíců od rozvahového dne.

## 13. Zaměstnanci

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

## 14. Úrokové výnosy

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Výnosové úroky od spřízněných osob	22 861	26 582
Výnosové úroky od třetích stran	41	-
<b>Úrokové výnosy CELKEM</b>	<b><u>22 902</u></b>	<b><u>26 582</u></b>

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

## 15. Úrokové náklady

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Úrokové náklady z dluhopisů	(27 434)	(27 335)
Úrokové náklady z přijatých úvěrů	(1 442)	(1 652)
<b>Úrokové náklady CELKEM</b>	<b><u>(28 876)</u></b>	<b><u>(28 987)</u></b>

## 16. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 1 174 tis. Kč (2020: 859 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši 958 tis. Kč (2020: 711 tis. Kč), a ostatní náklady ve výši 215 tis. Kč (2020: 148 tis. Kč).

## 17. Řízení rizik

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

### 17.1. Úvěrové riziko

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

Maximální vystavení Společnosti úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se peněz a peněžních ekvivalentů není významné.

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

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Úvěry poskytnuté ve skupině	351 801	465 614
Opravná položka	(855)	(24 074)
<b>Úvěry poskytnuté ve skupině, netto</b>	<b>350 947</b>	<b>441 540</b>

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



Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
<b>Celkem k 1. lednu 2021</b>	<b>390 249</b>	<b>75 365</b>	-	-	<b>465 614</b>
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	19 699				19 699
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	22 645	257	-	-	22 902
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	(162 783)	6 369	-	-	(156 414)
Převody:					
- převody do Stupně 1	75 214	(75 214)	-	-	-
- převody do Stupně 2			-	-	-
- převody do Stupně 3	-	-	-	-	-
<b>Celkem k 31. prosinci 2021</b>	<b>345 024</b>	<b>6 777</b>	-	-	<b>351 801</b>

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
<b>Celkem k 1. lednu 2021</b>	<b>(644)</b>	<b>(23 430)</b>	-	-	<b>(24 074)</b>
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	(33)	-	-	-	(33)
Převody:					
- převody do Stupně 1	(23 419)	23 419	-	-	-
- převody do Stupně 2			-	-	-
- převody do Stupně 3	-	-	-	-	-
Čistá změna úvěrového rizika	23 527	(274)	-	-	23 253
	-	-	-	-	-
<b>Celkem k 31. prosinci 2021</b>	<b>(569)</b>	<b>(285)</b>	-	-	<b>(854)</b>

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
<b>Celkem k 1. lednu 2020</b>	<b>197 371</b>	<b>137 322</b>	-	-	<b>334 693</b>
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	-	-	--	--	-
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	22 333	4 250	-	-	26 582
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	91 918	12 420	-	-	104 338
Převody:					
- převody do Stupně 1	78 627	(78 627)	-	-	-
- převody do Stupně 2	-	-	-	-	-
- převody do Stupně 3	-	-	-	-	-
<b>Celkem k 31. prosinci 2020</b>	<b>390 249</b>	<b>75 365</b>	-	-	<b>465 614</b>

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
<b>Celkem k 1. lednu 2020</b>	<b>(326)</b>	<b>(22 392)</b>	-	-	<b>(22 718)</b>
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	-	11	-	-	11
Převody:					
- převody do Stupně 1	(19 990)	19 990	-	-	-
- převody do Stupně 2	-	-	--	--	-
- převody do Stupně 3	-	-	--	--	-
Čistá změna úvěrového rizika	19 672	(21 039)	-	-	<b>(1 367)</b>
	-	-	--	--	-
<b>Celkem k 31. prosinci 2020</b>	<b>(644)</b>	<b>(23 430)</b>	-	-	<b>(24 074)</b>

## 17.2. Úrokové riziko

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

31.12.2021

	0-3 měsíce	4 - 12 měsíců	1 – 5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	10					10
Poskytnuté půjčky ve skupině	350 947					350 947
Ostatní aktiva	1 563					1 563
<b>CELKEM</b>	<b>352 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>352 520</b>
<b>Závazky</b>						
Úvěry a půjčky	35 181					35 181
Emitované dluhopisy			456 283			456 283
Ostatní krátkodobé závazky	1 070					1 070
<b>CELKEM</b>	<b>36 251</b>	<b>0</b>	<b>456 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>492 534</b>
<b>GAP</b>	<b>316 269</b>	<b>0</b>	<b>-456 283</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(140 014)</b>
<b>KUMULATIVNÍ GAP</b>	<b>316 269</b>	<b>315 461</b>	<b>(140 014)</b>	<b>(140 014)</b>	<b>(140 014)</b>	<b>(140 014)</b>

31.12.2020

	0-3 měsíce	4 - 12 měsíců	1 – 5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 411	-	-	-	-	6 411
Poskytnuté půjčky ve skupině	441 540	-	-	-	-	441 540
Ostatní aktiva	1 017	-	-	-	-	1 017
<b>CELKEM</b>	<b>448 968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>448 968</b>
<b>Závazky</b>						
Úvěry a půjčky	52 240	-	-	-	-	52 240
Emitované dluhopisy	-	-	453 308	-	-	453 308
Ostatní krátkodobé závazky	917	-	-	-	-	917
<b>CELKEM</b>	<b>53 157</b>	<b>-</b>	<b>453 308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>506 465</b>
<b>GAP</b>	<b>395 811</b>	<b>-</b>	<b>(453 308)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(57 497)</b>
<b>KUMULATIVNÍ GAP</b>	<b>395 811</b>	<b>395 811</b>	<b>(57 497)</b>	<b>(57 497)</b>	<b>(57 497)</b>	<b>(57 497)</b>

## Řízení úrokového rizika

Emitované dluhopisy – úroková míra emitovaných dluhopisů je fixní po celou dobu emise s úrokovou sazbou 5,6 % p.a.

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

	pokles na	2021 průměr	růst na
3M PRIBOR	0,00 %	1,13 %	5,00 %
sazba poskytnutých půjček	6,50 %	6,50 %	8,50 %

	pokles na	2020 průměr	růst na
3M PRIBOR	0,00 %	0,35 %	2,00 %
sazba poskytnutých půjček	6,50 %	6,50 %	8,50 %

### 17.3. Riziko likvidity

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

2021	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2021	Účetní hodnota k 31.12.2021
<b>Nederivátové závazky</b>						
Úvěry a půjčky	(35 181)	-	-	-	(35 181)	(35 181)
Emitované dluhopisy	(12 600)	(12 600)	(477 300)	-	(502 500)	(456 283)
Ostatní krátkodobé závazky	(1 070)	-	-	-	(1 070)	(1 070)
<b>CELKEM</b>	<b>(48 851)</b>	<b>(12 600)</b>	<b>(477 300)</b>	-	<b>(538 751)</b>	<b>(492 534)</b>

2020	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2020	Účetní hodnota k 31.12.2020
<b>Nederivátové závazky</b>						
Úvěry a půjčky	(52 240)	-	-	-	(52 240)	(52 240)
Emitované dluhopisy	(12 600)	(12 600)	(513 000)	-	(525 600)	(453 308)
Ostatní krátkodobé závazky	(917)	-	-	-	(918)	(917)
<b>CELKEM</b>	<b>(65 757)</b>	<b>(12 600)</b>	<b>(513 000)</b>	-	<b>(578 758)</b>	<b>(506 465)</b>

#### 17.4. Kurzové riziko

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

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

	31.12.2021		
	Zůstatek	EUR	CZK
<b>Finanční aktiva</b>			
Ostatní aktiva	1 563		1 563
Poskytnuté půjčky ve skupině	350 947	110 782	240 165
Peníze a peněžní ekvivalenty	10	3	7
<b>CELKEM</b>	<b>352 520</b>	<b>110 785</b>	<b>241 735</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Úvěry a půjčky	35 181	24 539	10 642
Emitované dluhopisy	456 283		456 283
Ostatní krátkodobé závazky	1 070		1 070
<b>CELKEM</b>	<b>492 534</b>	<b>24 539</b>	<b>467 995</b>
<b>ČISTÁ POZICE</b>	<b>(140 014)</b>	<b>86 246</b>	<b>(226 260)</b>
	31.12.2020		
	Zůstatek	EUR	CZK
<b>Finanční aktiva</b>			
Ostatní aktiva	1 017	-	1 017
Poskytnuté půjčky ve skupině	441 540	110 091	331 449
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 411	6 377	34
<b>CELKEM</b>	<b>448 968</b>	<b>116 468</b>	<b>332 500</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Úvěry a půjčky	52 240	47 468	4 772
Emitované dluhopisy	453 308	-	453 308
Ostatní krátkodobé závazky	917	-	917
<b>CELKEM</b>	<b>506 465</b>	<b>47 468</b>	<b>458 997</b>
<b>ČISTÁ POZICE</b>	<b>(57 497)</b>	<b>69 000</b>	<b>(126 497)</b>

	<u>31.12.2021 spot</u>	<u>2021 průměr</u>
CZK / 1 EUR	24,86	25,645
	<u>31.12.2020 spot</u>	<u>2020 průměr</u>
CZK / 1 EUR	26,245	26,4443

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

Zohledněné pohyby v EUR byly:	CZK / 1 EUR	+5%	
	<u>zhodnocení / znehodnocení kurzu</u>	<u>Dopad na kapitál</u>	<u>Dopad na zisk před zdaněním</u>
<b>2021</b>			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 26,103	3 396	3 396
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 23,617	(3 396)	(3 396)
<b>2020</b>			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 27,58	3 450	3 450
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,93	(3 450)	(3 450)

## 17.5. Řízení kapitálového rizika

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

## 17.6. Reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

	<u>Účetní hodnota</u>		<u>Reálná hodnota</u>		<u>Úroveň reálné hodnoty</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
Emitované dluhopisy	456 283	453 308	469 451	464 951	Úroveň 2

## 18. Transakce se spřízněnými osobami

Společnost má vztahy se spřízněnými osobami, tj. se svou mateřskou společností a se svými dceřinými a přidruženými společnostmi. Všechny transakce se spřízněnými osobami jsou samostatně vykázány. Za spřízněné osoby je dále považováno představenstvo, blízcí rodinní příslušníci těchto osob a další strany, které jsou ovládány takovými osobami a subjekty, jsou společně s nimi ovládány nebo jsou pod jejich podstatným vlivem, kdy tyto osoby a subjekty mají významnou hlasovací pravomoc. Společnost uzavřela v letech 2021 a 2020 tyto transakce se spřízněnými osobami.

### Transakce s mateřskou společností

V průběhu roku 2020 provedla mateřská společnost kapitálové příspěvek do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny ve výši 145 429 tis. Kč formou kapitalizace půjčky.

V roce 2021 žádné podobné transakce neproběhly.

### Transakce se spřízněnými společnostmi

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2021	31.12.2020
<b>Půjčky přijaté</b>				
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	6,50 %	4 131	18 394
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	6,50 %	22 010	9 148
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR		2 529	0
Fidurock Capital CZ a.s.	CZK	9,40 %	261	229
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0%	6 248	24 338
Retail Park Levice s.r.o.	EUR	0%	0	131
<b>Celkem</b>			<b>35 181</b>	<b>52 240</b>

	Měna	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2021
<b>Půjčky poskytnuté</b>					
Retail Park Tábor s.r.o.	CZK	6,50 %	83 855	(137)	83 717
Retail park Senica s.r.o.	EUR	6,50 %	12 585	(21)	12 564
Retail Park Staré město s.r.o.	CZK	6,50 %	70 033	(116)	69 918
RP Choceň s.r.o.	CZK	6,50 %	52 186	(86)	52 100
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	6,50 %	57 537	(95)	57 442
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	CZK	6,50 %	34 486	(57)	34 429
RP Levice, s.r.o.	EUR	6,50 %	14 642	(24)	14 618
RP Trnava, a. s.	EUR	6,50 %	19 699	(33)	19 667
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	EUR	6,50 %	6 777	(285)	6 492
<b>Celkem</b>			<b>351 801</b>	<b>(854)</b>	<b>350 947</b>

	<u>Měna</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Opravná položka</u>	<u>31.12.2020</u>
<b>Půjčky poskytnuté</b>					
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	CZK	6,50 %	34 334	(57)	34 277
Retail Park Tábor s.r.o.	CZK	6,50 %	121 690	(201)	121 489
Retail park Senica s.r.o.	EUR	6,50 %	27 919	(46)	27 873
Retail Park Staré město s.r.o.	CZK	6,50 %	69 999	(115)	69 884
RP Choceň s.r.o.	CZK	6,50 %	59 919	(99)	59 820
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	6,50 %	75 214	(23 418)	51 796
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	6,50 %	11 954	(20)	11 934
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	CZK	6,50 %	46 056	(77)	45 979
RP Trnava, a. s.	EUR	6,50 %	18 378	(30)	18 348
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	EUR	6,50 %	151	(11)	140
<b>Celkem</b>			<b>465 614</b>	<b>(24 074)</b>	<b>441 540</b>

Od druhého kvartálu roku 2020 došlo u poskytnutých půjček ke snížení efektivní úrokové míry na 6,5 %.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Úrokové náklady</b>		
Fidurock Capital CZ a.s.	13	17
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	571	1 203
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	7	0
Retail Park Prešov, s.r.o.	851	432
<b>Celkem</b>	<b>1 442</b>	<b>1 652</b>



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Úrokové výnosy</b>		
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	837	2 173
Retail Park Tábor s.r.o.	6 148	5 831
Retail park Senica s.r.o.	1 191	1 417
Retail Park Staré město s.r.o.	3 930	4 521
RP Choceň s.r.o.	3 145	3 400
Projekt Piešťany s.r.o.	3 614	4 243
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	297	543
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	2 194	2 841
RP Trnava, a. s.	825	1 606
RP Levice	424	0
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	257	7
Půjčka RETAIL INVEST LV, s.r.o.	40	0
<b>Celkem</b>	<b><u>22 902</u></b>	<b><u>26 582</u></b>

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

#### **Transakce s klíčovými řídicími pracovníky**

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2021 a 2020 žádnou odměnu.

## 19. Daň z příjmů

V roce 2021 společnost realizovala daňovou ztrátu. Vykázaný výnos z titulu daně z příjmů ve výši 5 tis. Kč (2020: náklad 1 278 tis. Kč) představuje rozdíl mezi zaúčtovanou rezervou na daň z příjmů 2020 a skutečně zaplacenou daní.

Daň vykázaná ve výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření		
	31.12.2021	31.12.2020
Daň z příjmů běžná	(5)	(1 278)
<b>Daňový náklad CELKEM</b>	<b>(5)</b>	<b>(1 278)</b>
Rekonciliace efektivní daňové sazby		
	2021	2020
Zisk/ztráta před zdaněním	(18)	(18 263)
Sazba daně z příjmů	19%	19%
	<b>(144)</b>	<b>3 470</b>
Daňově neuznatelné náklady	(1 411)	(1 474)
Opravné položky	2 828	(3 274)
Dopad splatné daně 2020	(1 278)	-
<b>CELKEM</b>	<b>(5)</b>	<b>(1 278)</b>

## 20. Informace o Covid-19

Začátek roku 2021 byl nadále ovlivněn opatřeními proti šíření COVID 19. Opatření nebyla zásadně rozdílná proti opatřením zavedeným v průběhu roku 2020. K uzavření obchodů došlo již v prosinci 2020 a trvalo do května 2021, většina nájemců byla schopna díky svým eshopům alespoň omezeně fungovat. Po znovuotevření prodejen se podle našich informací tržby drtivé většiny nájemců v podstatě okamžitě vrátili na úroveň roku 2019, který byl pro mnohé obchodní rekordně silným rokem. Tento trend sledujeme i nadále a věříme, že již nebude přerušen podobnými celoplošnými opatřeními, jak tomu bylo doposud.

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

Ve druhém pololetí roku 2021 bylo poskytnuto několik slev, které však byly kompenzací ztíženého období prvního pololetí. Na zbytek 2021, především Q4, bude dodatečně poskytnuto pouze velmi nízké množství slev v rámci podpůrného vládního programu v SK. Souhrnná výše slev se však rovná jednotkám tisíc EUR.

Obecně vzato nezasáhl COVID-19 do provozu maloobchodu v roce 2021 tak významně, jako tomu bylo v roce předcházejícím. Většina nájemců byla na podobné scénáře připravena a velmi dobře se na situaci adaptovala. Ve druhé polovině roku byl pak vliv COVID-19 na provoz portfolia společnosti zanedbatelný.

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

## 21. Následné události

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

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

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

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

Neexistují žádné přímé důsledky pro going concern společnosti.

Vedení považuje dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny za rok 2021 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky za rok 2021.

Mimo dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 31.12.2021 k významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění.

V Praze, dne 29. dubna 2022



David Hauerland, MBA  
(člen představenstva)

# **Fidurock Nemovitosti a.s.**

KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ  
1.1.2021 – 31.12.2021

## Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2021

Ref.	Pozn.	31.12.2021	31.12.2020
<b>A</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>2 835 294</b>	<b>2 570 804</b>
B	Investiční majetek	2 826 095	2 533 167
C	Investice do společných podniků	0	26 543
D	Odložená daňová pohledávka	9 199	11 094
<b>E</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>118 161</b>	<b>179 988</b>
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	63 120	30 164
G	Ostatní aktiva	17 687	11 795
H	Poskytnuté úvěry	0	59 820
	Peníze a peněžní ekvivalenty	37 354	78 209
<b>I</b>	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 953 455</b>	<b>2 750 792</b>
<b>J</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>931 389</b>	<b>775 372</b>
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	449 838	449 838
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	15 669	6 044
N	Kurzové rozdíly z přecenění	(5 949)	6 101
O	Nerozdělený zisk	469 791	311 349
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkův mateřské společnosti	<b>931 389</b>	<b>775 372</b>
<b>Q</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 933 615</b>	<b>1 865 117</b>
R	Úvěry a půjčky	1 329 173	1 312 107
	Emitované dluhopisy	445 783	442 808
S	Odložený daňový závazek	128 962	82 115
U	Ostatní dlouhodobé závazky	29 697	28 087
<b>W</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>88 451</b>	<b>110 303</b>
X	Úvěry a půjčky	34 338	54 767
Y	Emitované dluhopisy	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	2 264	7 846
AA	Jiné krátkodobé závazky	35 394	33 936
AB	Výnosy příštích období	5 955	3 254
<b>AC</b>	<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>2 022 066</b>	<b>1 975 420</b>
<b>AD</b>	<b>VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>2 953 455</b>	<b>2 750 792</b>

## Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021

Ref.	Pozn.	01.01.2021	01.01.2020
		31.12.2021	31.12.2020
A	Výnosy z nájmu	169 650	148 254
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	(4 177)	(8 054)
C	Poplatky za správu majetku	(13 627)	(12 139)
D	Ostatní provozní výnosy	(934)	(204)
<b>E</b>	<b>Čistý provozní zisk</b>	<b>150 912</b>	<b>127 857</b>
F	Ostatní provozní náklady	(22 648)	(27 335)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	114 441	46 885
<b>I</b>	<b>Provozní zisk</b>	<b>242 705</b>	<b>147 407</b>
J	Finanční výnosy	30 232	4 054
K	Podíl na zisku ze společného podniku	(903)	6 380
L	Finanční náklady	(66 480)	(70 844)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	99	(688)
<b>N</b>	<b>Zisk za období před zdaněním</b>	<b>205 653</b>	<b>86 309</b>
O	Daňový náklad	(47 211)	(18 297)
<b>P</b>	<b>Čistý zisk za období</b>	<b>158 442</b>	<b>68 012</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	11 883	(9 096)
S	Související daň	(2 258)	1 728
T	Kurzové rozdíly z přecenění	(12 050)	6 119
<b>U</b>	<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>	<b>(2 425)</b>	<b>(1 249)</b>
<b>V</b>	<b>Úplný výsledek za období celkem</b>	<b>156 017</b>	<b>66 763</b>
<b>W</b>	<b>Zisk za období připadající na:</b>		
<b>X</b>	<b>Zisk za období</b>		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	158 442	68 012
<b>Z</b>	<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	(2 425)	(1 249)

## Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva na zajištění peněžních toků	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
<b>Zůstatek 1.1.2020</b>	<b>2 040</b>	<b>243 337</b>	<b>304 409</b>	<b>13 412</b>	<b>(18)</b>	<b>563 180</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>68 012</b>		<b>(7 368)</b>	<b>6 119</b>	<b>66 763</b>
Čistý zisk za období		68 012				68 012
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(7 368)	6 119	(1 249)
<b>Kapitálové operace</b>			<b>145 429</b>			<b>145 429</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			145 429			145 429
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 040</b>	<b>311 349</b>	<b>449 838</b>	<b>6 044</b>	<b>6 101</b>	<b>775 372</b>
<b>Zůstatek 1.1.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>311 349</b>	<b>449 838</b>	<b>6 044</b>	<b>6 101</b>	<b>775 372</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>158 442</b>		<b>9 625</b>	<b>(12 050)</b>	<b>156 017</b>
Čistý zisk za období		158 442				158 442
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				9 625	(12 050)	(2 425)
<b>Kapitálové operace</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
Zvýšení ostatních kapitálových fondů						0
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 040</b>	<b>469 791</b>	<b>449 838</b>	<b>15 669</b>	<b>(5 949)</b>	<b>931 389</b>

Informace o změnách kapitálových rezerv jsou uvedeny v poznámce 3.7. Informace o změnách v rezervě zajištění peněžních toků jsou uvedeny v poznámce 6.6.

## Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2021

	<b>1.1.2021 - 31.12.2021</b>	<b>1.1.2020 - 31.12.2020</b>
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>158 442</b>	<b>68 012</b>
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	(23 947)	30 798
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(114 441)	(46 885)
Daňový náklad	47 211	18 297
Podíl na zisku ze společného podniku	903	(6 380)
Finanční náklady, čisté	42 281	66 454
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	99	(688)
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	(44 319)	(90 089)
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	(32 956)	9 419
Zvýšení ostatních aktiv	(3 998)	(4 948)
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	8 834	6 958
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(16 879)	(105 983)
Snížení výnosů příštích období	2 701	3 227
Zaplacená daň	(2 021)	1 238
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>90 176</b>	<b>8 721</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	(10 414)	0
Investice do společného podniku	0	(1 380)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(33 211)	(193 951)
Poskytnuté půjčky	0	(11 956)
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>(43 625)</b>	<b>(207 287)</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>		
Příjmy z půjček	98 028	491 545
Splátky půjček	(133 681)	(224 849)
Zaplacený úrok	(48 435)	(51 081)
<b>Čistý peněžní tok z financování</b>	<b>(84 088)</b>	<b>215 615</b>
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>(37 537)</b>	<b>17 049</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	78 209	62 297
Vliv změn měnových kurzů	(3 318)	(1 137)
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>37 354</b>	<b>78 209</b>

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



## 1. Obecné údaje o společnosti a skupině

### 1.1. Jméno společnosti

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále jen „Společnost“) je akciová společnost založená podle právních předpisů České republiky. Společnost byla založena dne 14. listopadu 2015.

Společnost je spolu se svými dceřinými společnostmi označována jako „Skupina“.

### 1.2. Sídlo

Nekázanka 883/8  
Nové Město  
110 00 Praha 1

### 1.3. Obchodní rejstřík

Městský soud v Praze  
Číslo zápisu: B 21110

### 1.4. Akcionář Společnosti ke dni 31.prosince 2021

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

### 1.5. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 2021

Člen představenstva  
David Hauerland, od 14. listopadu 2015

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

Člen dozorčí rady  
Laurens Gerard Rinkes, od 14. listopadu 2015

### 1.6. Cíl skupiny

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

### 1.7. Hlavní předmět podnikání

Skupina může provádět v České republice nebo v zahraničí veškeré transakce, které se přímo nebo nepřímo týkají akvizic a držby nemovitého majetku a nabytí a držení majetkových účastí v podnicích (v jakékoli formě), které mohou podle svých zakladatelských dokumentů nabývat a držet nemovitosti, a jiná aktiva potřebná k jejich správě, a dále spravovat, řídit, budovat a zcizovat takové nemovitosti a podíly v realitních společnostech a ve společnostech, které drží nemovitosti.

Skupina rovněž může používat své finanční prostředky při organizaci, řízení, rozvoji a zcizování portfolia tvořeného jakýmkoli cennými papíry a právy duševního vlastnictví jakéhokoli původu a podílet se na založení, rozvoji a ovládnutí jakéhokoli podniku v souladu s investičním cílem. Může rovněž nabývat pomocí vkladů, upisování, kupních opcí nebo jinými prostředky všechny druhy cenných papírů a práv duševního vlastnictví za účelem rozvoje, a realizovat tato aktiva prodejem, převodem, směnou nebo jinak.

Skupina a její akcionář může poskytnout pomoc (prostřednictvím půjček, záloh, záruk, zajištění nebo jinak) společnostem nebo jiným podnikům, v nichž má Skupina podíl.

## 1.8. Období zachycené v účetní závěrce

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována na období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

## 1.9. Předpoklad neomezeného trvání podniku

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

Vedení společnosti tedy neočekává významné nejistoty v nadcházejících letech.

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

## 2. Shrnutí významných účetních zásad a postupů

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

### 2.1. Základ pro zpracování

#### **Prohlášení o souladu**

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

Tato konsolidovaná účetní závěrka představuje statutární účetní závěrku sestavenou v souladu s ustanovením § 23a (2) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů.

#### **Zpracování konsolidované účetní závěrky**

Konsolidovaná účetní závěrka je zpracována dle konvence o historických cenách, s výjimkou investičního nemovitého majetku a derivátů, které jsou oceněny reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka je upravena o události, které nastávají po konci vykazovaného období, ale ještě předtím, než je konsolidovaná účetní závěrka schválena k vydání, a to tehdy, když buď poskytují důkazy o podmínkách, které existovaly na konci vykazovaného období (události, které vyvolávají úpravy), nebo když naznačují, že neplatí předpoklad trvání podniku. Konsolidovaná účetní závěrka se neupravuje o události, které nevyvolávají úpravy, tedy o takové, které vyplývají z podmínek vzniklých po konci vykazovaného období.

#### **Používání odhadů a předpokladů**

Při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Skupiny odhady a určuje předpoklady, které mají k datu účetní závěrky vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech a různých dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí a v situaci, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Tyto odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se tato revize týká pouze tohoto období, nebo v období revize a budoucích období pokud tato revize ovlivňuje současné i budoucí období.

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

## **Předpoklady a odhady nejistoty**

### **(i) Stanovení reálných hodnot**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **(iii) Deriváty**

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

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

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

- Novelizace IAS 12 Daň ze zisku Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později.)
- Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem (Datum účinnosti odloženo na neurčito)
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2: Posuzování významnosti (materiality) (Účinná pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později)
- Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (Účinná pro roční období začínající

1. ledna 2023 nebo později)

Dle odhadů Skupiny nebude mít dodržování výše uvedených standardů, úprav stávajících standardů a interpretací v období, kdy budou použity poprvé, žádný významný dopad na účetní závěrku Skupiny.

## 2.2. Základ pro konsolidaci

### (i) Podniková kombinace

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

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

### (ii) Dceřiné společnosti

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

### (iii) Společné podniky

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

## Konsolidace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V prvním pololetí roku 2021 Skupina uskutečnila akvizici 50% podílu ve společnosti Retail Park Choceň s.r.o. a získala tak 100% podíl. Podíl ve společnosti Retail Park Choceň je od 1.6.2021 plně konsolidován, období do 31.5.2021 je výsledkově zohledněno ekvivalenční metodou.

Koncem roku společnost Retail park Levice s.r.o. koupila pozemky, na kterých bude postaven retail park. Žádné další nové akvizice Společnost neuskutečnila, ani nezaložila žádnou novou dceřinou společnost.

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

### 2.3. Přepočtení cizích měn

#### Funkční měna

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

#### Prezentační měna

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

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

Pro přepočtení konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 31. prosinci 2021 a průměrný směnný kurz byl použit pro zůstatky účtů ve výkazu zisku a ztráty.

### 2.4. Investiční nemovitý majetek

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

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

Investiční nemovitý majetek je prvotně oceňován pořizovacími náklady, včetně transakčních nákladů přímo přiřaditelných akvizicím. Po prvotním zaúčtování je investiční nemovitý majetek veden v účetnictví v reálné hodnotě, která se zakládá na prognózách diskontovaných peněžních toků. Toto ocenění provádějí každoročně uznávaní a příslušně odborně kvalifikovaní nezávislí znalci, kteří mají patřičné znalosti a zkušenosti. Investiční nemovitý majetek, který je přestavěn, aby mohl být nadále užíván jako investiční nemovitý majetek nebo jehož trh je méně aktivní, je nadále oceňován reálnou hodnotou. Reálná hodnota stanovená ke dni 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020 vychází z ocenění stanoveného valuátorem.

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

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

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

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

## 2.5. Leasingy

### **Zásady platné od 1.ledna 2021**

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

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

### **Zásady platné od 1. ledna 2019**

Na počátku smlouvy Skupina posuzuje, zda je, nebo smlouva obsahuje leasing. Smlouva je nebo obsahuje leasing, pokud má právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po dobu výměny protiplnění. Pro posouzení, zda smlouva přináší právo kontrolovat použití identifikovaného aktiva, Skupina používá definici leasingu v IFRS 16.

Tato politika se vztahuje na smlouvy uzavřené 1. ledna 2019 nebo později.

### **Jako Pronajímatel**

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

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

### **a) Operativní leasing**

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

### **b) Finanční leasing**

Skupina nemá v současné době uzavřen žádný finanční leasing.

## 2.6. Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

Společnost určila cíle každého obchodního modelu, ve kterých jsou finanční aktiva 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 nespĺnily SPPI kritéria. Při tomto posouzení společnost posuzuje následující:

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

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

## a) Uznání a odúčtování

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

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

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

## b) Oceňování

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

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

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

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

### Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

### Definice selhání

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

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

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

## c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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



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

#### **d) Započtení**

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

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

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

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

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

### **2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

### **2.9. Vlastní kapitál**

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

### **2.10. Daň z příjmů**

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

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

Co se týče odložené daně z příjmu, je s použitím závazkové metody vytvářena odložená daň z dočasných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a závazků a jejich částkami v účetnictví vykázanými v konsolidované účetní závěrce. O odložené dani z příjmu se však neúčtuje, pokud z prvotního uznání aktiva nebo závazku v jiné transakci než v podnikové kombinaci vyplývá, že v okamžiku transakce nemají dopad ani na účetní, ani na daňový zisk a ztrátu. Odložená daň z příjmu se vypočte s použitím daňových sazeb (a zákonů) přijatých nebo v podstatě přijatých k rozvahovému dni, které mají podle očekávání platit v době, kdy bude realizována související odložená pohledávka daně z příjmu nebo vypořádan 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 vykázány netto v konsolidovaném výkazu zisku nebo ztráty a ostatních úplných výnosů a zveřejněny samostatně v příloze konsolidované účetní závěrky. Zaznamenávají se na základě vystavených faktur a časového rozlišení.

## 2.15. Náklady

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

## 2.16. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

## 2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

### 3. Doplnující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

#### 3.1. Investiční nemovitý majetek

	31.12.2021				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
<b>Reálná hodnota investičního majetku na začátku období</b>	<b>1 336 370</b>	<b>10 523</b>	<b>1 068 172</b>	<b>118 102</b>	<b>2 533 167</b>
Pořízený investičního majetku	195 357	0	0	0	195 357
Kapitálové výdaje	7 030	-	(229)	26 410	33 211
Převod	10 523	(10 523)			0
Kurzový rozdíl	0	0	(43 534)	(6 547)	(50 081)
Přecenění na reálnou hodnotu	39 523	0	41 091	33 827	114 441
<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>1 588 803</b>	<b>0</b>	<b>1 065 500</b>	<b>171 792</b>	<b>2 826 095</b>

	31.12.2020				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
<b>Požizovací cena investičního majetku na začátku období</b>	<b>992 006</b>	<b>158 050</b>	<b>1 011 318</b>	<b>101 894</b>	<b>2 263 268</b>
Kapitálové výdaje	158 402	-	29 554	5 997	193 953
Zařazení do užívání	132 115	(132 115)	3 557	(3 557)	0
Kurzový rozdíl	0	0	25 306	3 757	29 063
Přecenění na reálnou hodnotu	53 847	(15 412)	(1 564)	10 012	46 882
<b>Reálná hodnota investičního majetku na konci období</b>	<b>1 336 370</b>	<b>10 523</b>	<b>1 068 172</b>	<b>118 102</b>	<b>2 533 167</b>

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 2021 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
- Pozemky společnosti Retail Park Levice - budoucí development retail parku.

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 2020 byl tvořen stejnými nemovitostmi, jen Retail Park Choceň byl jako JV projekt vykazován jako investice do společných podniků a Retail Park Levice nevlastnil žádné pozemky.

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

### **Zástavy**

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

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

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

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

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	31.12.2021			31.12.2020		
	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Tábor	318 705	0	318 705	333 312	0	333 312
Liberec	513 856	0	513 856	470 285	7 374	477 659
Staré město	173 274	0	173 274	170 593	3 149	173 742
Mladá Boleslav	369 420	0	369 420	362 181	0	362 181
Choceň	213 548	0	213 548	0	0	0
<b>Celkem Česká rep.</b>	<b>1 588 803</b>	<b>0</b>	<b>1 588 803</b>	<b>1 336 370</b>	<b>10 523</b>	<b>1 346 893</b>
0						
Slovensko	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Senica	84 996	0	84 996	86 609	0	86 609
Saratov	332 130	0	332 130	307 067	0	307 067
Piešťany	0	72 094	72 094	0	73 486	73 486
Trnava	242 907	82 296	325 203	246 703	44 616	291 319
Prešov	405 467	0	405 467	427 794	0	427 794
Levice	0	17 402	17 402	0	0	0
<b>Celkem Slovensko</b>	<b>1 065 500</b>	<b>171 792</b>	<b>1 237 292</b>	<b>1 068 172</b>	<b>118 102</b>	<b>1 186 274</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 654 303</b>	<b>171 792</b>	<b>2 826 095</b>	<b>2 404 542</b>	<b>128 625</b>	<b>2 533 167</b>

### 3.2. Podíly ve společných podnicích

Skupina má 50% ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o.. Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastní investiční pozemek v Milevsku v České republice, kde zahájil výstavbu obchodního parku. V průběhu roku 2021 Skupina provedla dodatečné kapitálové příspěvky do Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. v hodnotě 1 183 tis. Kč (2020: 1 876 tis. Kč).

Podíl skupiny na společných podnicích je v konsolidované účetní závěrce zaúčtován ekvivalenční metodou. Žádný z těchto společných podniků nemá kótovanou tržní cenu. Souhrnné finanční informace o společných podnicích na základě jejich účetní závěrky podle IFRS a odsouhlasení s účetní hodnotou investice v konsolidované účetní závěrce jsou uvedeny níže:

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

**období:**

**1.1.2021 - 31.12.2021**

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

<b>31. prosince 2020</b>	<b>Choceň</b>	<b>Jablonec</b>	<b>Celkem</b>
Investiční majetek	204 711	28 869	233 580
Oběžná aktiva	13 971	656	14 626
Odložená daňová pohledávka	0	606	606
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>218 682</b>	<b>30 131</b>	<b>248 813</b>
Úvěry a půjčky	141 846	30 464	172 310
Odložený daňový závazek	7 529	0	7 529
Ostatní závazky	26 560	4 137	30 697
<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>175 935</b>	<b>34 601</b>	<b>210 536</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>42 747</b>	<b>(4 470)</b>	<b>38 277</b>
Podíl Skupiny	50%	50%	50%
<b>Účetní hodnota investice Skupiny k 31. prosinci 2020</b>	<b>26 543</b>	<b>0</b>	<b>26 543</b>
<b>Období končící 31. prosince 2020</b>			
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	15 808	4 057	19 865
Výnosy z nájemného	998	0	998
Výnosy z přefakturace služeb	346	0	346
Náklady spojené s pronájmem	(558)	0	(558)
Provozní náklady/výnosy	5 252	(1 464)	3 788
Úrokové náklady	(1 970)	(1 570)	(3 540)
<b>Zisk za období před zdaněním</b>	<b>19 876</b>	<b>1 023</b>	<b>20 899</b>
Daňový náklad	(3 004)	(771)	(3 774)
<b>Čistý zisk za období</b>	<b>16 872</b>	<b>252</b>	<b>17 125</b>
<b>Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období</b>	<b>8 436</b>	<b>126</b>	<b>8 562</b>



V prvním pololetí roku 2021 Skupina uskutečnila akvizici 50% podílu ve společnosti Retail Park Choceň s.r.o. a získala tak 100% podíl. Podíl ve společnosti Retail Park Choceň je od 1.6.2021 plně konsolidován. Podíl byl pořízen za 20 343 tis Kč.

Níže uvedená tabulka představuje přehled majetku a závazků, které Společnost nabyla v rámci akvizice RP Choceň k 31. květnu 2021.

31. května 2021	Celkem
Investiční majetek	204 258
Oběžná aktiva	14 081
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>218 339</b>
Úvěry a půjčky	154 682
Odložený daňový závazek	7 440
Ostatní závazky	8 068
<b>CELKOVÉ ZÁVAZKY</b>	<b>170 190</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	48 151
Podíl Skupiny	50%
<b>Účetní hodnota investice Skupiny k 31. květnu 2021</b>	<b>24 075</b>

### 3.3. Poskytnuté půjčky

Společnost k 31.12.2021 nevykazuje poskytnutou půjčku do společného podniku.

V roce 2020 poskytla Skupina půjčku svému společnému podniku Retail Park Choceň s.r.o. Úvěr je úročen 6,5 % a je splatný na požádání. Úvěr je přiřazený do stage 1. Naběhlá hodnota k 31. prosinci 2020 činila 59 919 tis. Kč (2019: 45 398 tis. Kč) a související očekávané úvěrové ztráty činily 99 tis. Kč (2019: 75 tis. Kč). Pohledávka vyplývající z tohoto úvěru není nijak zajištěna. Dále Skupina v roce 2019 evidovala poskytnutou půjčku společnosti FIDUROCK CAPITAL CZ a.s.. Ke konci roku 2019 měla půjčka zůstatek 2 541 tis. Kč, a v roce 2020 byla splacena.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky z obchodních vztahů	11 591	12 149
Zálohy na daň z příjmu	0	164
Daň z přidané hodnoty	125	528
Dohadné položky aktivní	10 110	5 313
Ostatní pohledávky	44 192	14 320
Opravné položky	(2 898)	(2 310)
<b>CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)</b>	<b>63 120</b>	<b>30 164</b>

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

### 3.5. Ostatní aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
Náklady příštích období	17 128	11 168
Ostatní	559	627
<b>Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM</b>	<b>17 687</b>	<b>11 795</b>

Položka náklady příštích období obsahuje především časové rozlišení pojištění a poplatků za zprostředkování nájmu. Nárůst souvisí s uvedením Retail parku Staré město do užívání. Součástí položky Ostatní jsou především uhrazené provozní zálohy.

### 3.6. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost	124	132
Peníze na bankovních účtech – volné	37 230	78 077
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM</b>	<b>37 354</b>	<b>78 209</b>

### 3.7. Vlastní kapitál

#### a) Základní kapitál

		<b>31.12.2021</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
		<b>31.12.2020</b>
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		<b>CELKEM</b>
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
<b>% Podílu</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

Akcionář má mimo jiné právo:

- na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře, přičemž podíl na zisku se určuje poměrem akcionářova podílu k základnímu kapitálu
- na podíl na likvidačním zůstatku po zrušení společnosti s likvidací
- účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, uplatňovat návrhy a protinámry 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. Celkový přírůstek ostatních kapitálových fondů v roce 2021 byl ve výši 0 tis. Kč (2020: 145 429 tis. Kč).

### **c) Rezerva na zajištění peněžních toků**

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

### **d) Podíly na zisku**

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

### 3.8. Úvěry a půjčky

2021	splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2021	31.12.2020
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Bankovní úvěry	25 307	1 329 173	1 354 480	1 339 827
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM</b>	<b>25 307</b>	<b>1 329 173</b>	<b>1 354 480</b>	<b>1 339 827</b>
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran</b>				
Fidurock Private Equity Participations	6 248	0	6 248	24 337
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 783	0	2 783	2 710
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM</b>	<b>9 031</b>	<b>0</b>	<b>9 031</b>	<b>27 047</b>
<b>Úvěry a půjčky CELKEM</b>	<b>34 338</b>	<b>1 329 173</b>	<b>1 363 511</b>	<b>1 366 874</b>

2020	Splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2020
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>			
Bankovní úvěry	27 720	1 312 107	1 339 827
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM</b>	<b>27 720</b>	<b>1 312 107</b>	<b>1 339 827</b>
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran</b>			
Fidurock Private Equity Participations	24 337	0	24 337
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 710	0	2 710
<b>Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM</b>	<b>27 047</b>	<b>0</b>	<b>27 047</b>
<b>Úvěry a půjčky CELKEM</b>	<b>54 767</b>	<b>1 312 107</b>	<b>1 366 874</b>

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

Z titulu Úvěrů a půjček od spřízněných stran Skupina má k 31. prosinci 2021 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 198 569 tis. Kč (2020: 180 479 tis. Kč).

Dle úvěrové smlouvy s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. má Skupina povinnost reportovat finanční kovenanty (koeficient krytí dluhové služby – DSCR a poměr dluhů k hodnotě investičního majetku – LTV). První reporting proběhl 30. června 2021 k datu 31. prosince 2020. K tomuto datu nedošlo k porušení kovenantů. Stejně tak nedošlo k porušení kovenantů k 31. prosinci 2021.

### 3.9. Emitované dluhopisy

Dne 30. ledna 2019 společnost emitovala dluhopisy s ISIN CZ0003520850 v celkové nominální hodnotě 300 milionů Kč splatné v roce 2024, aby refinancovala stávající půjčky a financovala nové akvizice nemovitostí a investice do rozšiřování kapacity a / nebo zatraktivnění stávajících nemovitostí. Tyto dluhopisy jsou kótovány a obchodovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha. Dluhopisy nesou pevnou úrokovou sazbu 5,6% p.a., přičemž celková

jmenovitá hodnota emise je splatná 30. ledna 2024. Dne 1. června 2019 společnost vydala další tranši těchto dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 150 milionů Kč v souladu s emisními podmínkami. Celková jmenovitá hodnota emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2021 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

2021:

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	<b>456 283</b>

Z celkové účetní hodnoty k 31. prosinci 2021 je 10 500 tis. Kč vykázáno jako krátkodobá částka, 445 783 tis. Kč je vykázáno jako dlouhodobá část.

2020:

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
<b>Úvěry a půjčky od třetích stran</b>				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	<b>453 308</b>

Z celkové účetní hodnoty k 31. prosinci 2020 je 10 500 tis. Kč vykázáno jako krátkodobá částka, 442 808 tis. Kč je vykázáno jako dlouhodobá část.

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

<b>kovenant</b>	<b>podmínka prospektu</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>komenář</b>
LTV	< 70 %	63,55%	splněno
krytí dluhové služby	> 6 %	8,29%	splněno
<b>kovenant</b>	<b>podmínka prospektu</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>komenář</b>
LTV	< 75 %	69,70%	splněno
krytí dluhové služby	> 5 %	7,02%	splněno

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

	Bankovní úvěry	Úvěry od spřízněných osob	Dluhopisy	Celkem
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>1 339 827</b>	<b>27 047</b>	<b>453 308</b>	<b>1 820 183</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	0	0
Příjmy z úvěru a půjček	9 407	88 621	0	98 028
Splátky z úvěru a půjček	(26 805)	(106 877)	0	(133 681)
Zaplacený úrok	(23 235)		(25 200)	(48 435)
	(40 633)	(18 255)	(25 200)	(84 088)
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(76 698)	49	0	(76 649)
Časové rozlišení	0	0	741	2 975
Pořízený úvěr akvizicí	96 239	0	0	96 239
Nákladový úrok	25 312	190	27 434	52 936
Ostatní	10 433	0	0	8 198
<b>31.12.2021</b>	<b>1 354 480</b>	<b>9 031</b>	<b>456 283</b>	<b>1 819 794</b>
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>1 191 705</b>	<b>8 697</b>	<b>451 873</b>	<b>1 652 275</b>
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	0	0
Příjmy z úvěru a půjček	230 635	260 909	0	491 544
Splátky z úvěru a půjček	(127 445)	(97 404)	0	(224 849)
Zaplacený úrok	(25 881)		(25 200)	(51 081)
	77 309	163 505	(25 200)	215 615
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	44 932	183	0	45 115
Kapitalizace půjček	0	(145 429)	0	(145 429)
Nákladový úrok	25 881	91	27 335	53 307
Ostatní	0	0	(701)	(701)
<b>31.12.2020</b>	<b>1 339 827</b>	<b>27 047</b>	<b>453 308</b>	<b>1 820 182</b>

### 3.10. Výnosy příštích období

	31.12.2021	31.12.2020
Předplacené nájemné, z toho: krátkodobá část	5 954	3 254
<b>Výnosy příštích období CELKEM</b>	<b>5 954</b>	<b>3 254</b>

### 3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	31.12.2021	31.12.2020
Zadržné	7 283	7 332
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	22 414	20 755
<b>Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM</b>	<b>29 697</b>	<b>28 087</b>

### 3.12. Jiné krátkodobé závazky

	31.12.2021	31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	20 066	26 008
Daň z přidané hodnoty	2 427	1 489
Daň z příjmů	6 206	2 214
Přijaté zálohy	6 695	4 225
<b>Ostatní krátkodobé závazky CELKEM</b>	<b>35 394</b>	<b>33 936</b>

### 3.13. Daň z příjmů

	31.12.2020	Nové akvizice	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	31.12.2021
<b>Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice</b>					
<b>Odložená daňová pohledávka</b>					
Investiční majetek	3 976		2 714	0	6 690
Daňové ztráty minulých let	7 118		(4 610)	0	2 508
<b>Odložená daňová pohledávka CELKEM</b>	<b>11 094</b>	<b>0</b>	<b>(1 895)</b>	<b>0</b>	<b>9 199</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>					
Investiční majetek	(80 697)	(5 748)	(38 841)	0	(125 286)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(1 418)		(38 841)	(2 258)	(3 676)
<b>Odložený daňový závazek CELKEM</b>	<b>(82 115)</b>	<b>(5 748)</b>	<b>(38 841)</b>	<b>(2 258)</b>	<b>(128 962)</b>

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice	31.12.2019	Vykázáno v zisku nebo ztrátě	Vykázáno v ostatním úplném výsledku	31.12.2020
<b>Odložená daňová pohledávka</b>				
Investiční majetek	8 209	(4 233)	0	3 976
Daňové ztráty minulých let	1 039	6 079	0	7 118
<b>Odložená daňová pohledávka CELKEM</b>	<b>9 248</b>	<b>1 846</b>	<b>0</b>	<b>11 094</b>
<b>Odložený daňový závazek</b>				
Investiční majetek	(63 446)	(17 251)	0	(80 697)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 146)	0	1 728	(1 418)
<b>Odložený daňový závazek CELKEM</b>	<b>(66 592)</b>	<b>(17 251)</b>	<b>1 728</b>	<b>(82 115)</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.

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření	31.12.2021	31.12.2020
Daň z příjmů běžná	6 475	2 891
Daň z příjmů odložená	40 736	15 405
<b>Daňový náklad CELKEM</b>	<b>(47 211)</b>	<b>(18 297)</b>
<i>Efektivní daňová sazba</i>	-22,96%	-21,27%
<b>Rekonciliace efektivní daňové sazby</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Zisk před zdaněním	205 653	86 309
Sazba daně z příjmů	19,00%	19,00%
	<b>(39 074)</b>	<b>(16 399)</b>
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	(1 723)	(311)
Daňově neuznatelné náklady	(6 414)	(1 587)
<b>CELKEM</b>	<b>(47 211)</b>	<b>(18 297)</b>



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

### 4.1. Výnosy z nájmu

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Výnosy z pronájmů	169 650	148 254
<b>Tržby z nájemného CELKEM</b>	<b><u>169 650</u></b>	<b><u>148 254</u></b>

Zvýšení příjmů z pronájmu vyplývá především ze získání 100% podílu v RP Choceň a dokončení tohoto projektu a dokončení rozšíření RP Liberec a RP Staré Město.

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(65 470)	(60 458)
Výnosy z přefakturace služeb	<u>61 293</u>	<u>52 404</u>
<b>Čistý náklad spojený s budovou CELKEM</b>	<b><u>(4 177)</u></b>	<b><u>(8 054)</u></b>

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

### 4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Asset management	(13 098)	(11 842)
Provize za zprostředkování	<u>(529)</u>	<u>(297)</u>
<b>Poplatky za správu majetku CELKEM</b>	<b><u>(13 627)</u></b>	<b><u>(12 139)</u></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 poradentství.

#### 4.4. Ostatní provozní náklady

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(2 617)	(1 804)
Právní a jiné profesní poplatky	(1 739)	(3 584)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(4 569)	(4 782)
Poplatky za poradenství	(12 640)	(16 060)
Ostatní	(1 083)	(1 105)
<b>Ostatní provozní náklady CELKEM</b>	<b>(22 648)</b>	<b>(27 335)</b>

#### 4.5. Finanční výnosy

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	1 416	3 400
Kurzové zisky	27 880	0
Ostatní finanční výnosy	935	654
<b>Finanční výnosy CELKEM</b>	<b>30 232</b>	<b>4 054</b>

#### 4.6. Finanční náklady

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(190)	(91)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(25 312)	(25 881)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(27 434)	(27 335)
Kurzové rozdíly	(6 379)	(10 847)
Finanční náklady z derivátů	5 520	(2 259)
Ostatní finanční náklady/výnosy	(12 68)	(4 431)
<b>Finanční náklady CELKEM</b>	<b>(66 480)</b>	<b>(70 844)</b>

## 5. Měření reálné hodnoty, finanční nástroje

### 5.1. Hierarchie reálné hodnoty

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

#### Hlavní zjistitelné a nezjistitelné vstupy a citlivost

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

Následující tabulka znázorňuje hierarchii ocenění, metodu ocenění a klíčové zjistitelné a nezjistitelné vstupy pro investiční nemovitý majetek Skupiny, použité odhadci ke dni 31. prosince 2021 a 31. prosince 2020.

#### Hlavní vstupy

##### 31.12.2021

##### Retail parky – Česká republika

Metoda	Klíčové	Min	Max	Průměr
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy			
<b>Diskontované budoucí příjmy</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	1,25 EUR	40,0 EUR	6,74 EUR
	Výnosová míra (reversionary yield)	6,39%	6,66%	6,46%
	Kapitalizační míra	6,00%	6,27%	6,08%

##### Retail parky – Slovensko

Metoda	Klíčové	Min	Max	Průměr
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy			
<b>Diskontované budoucí příjmy</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	5,40 EUR	11,50 EUR	9,61 EUR
	Výnosová míra (reversionary yield)	7,30%	8,53%	7,74%
	Kapitalizační míra	6,76%	7,76%	7,11%

##### Investiční pozemky – Česká republika

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

##### Investiční pozemky – Slovensko

Metoda	Klíčové	Min	Max	Průměr
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy			
<b>Zůstatková hodnota</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	9,00 EUR	12,00 EUR	9,54 EUR
	Kapitalizační míra (equivalent yield)	8,00%	8,50%	8,16%

**31.12.2020**

**Retail parky – Česká republika**

<b>Metoda</b>	Klíčové			
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
<b>Diskontované budoucí příjmy</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	4,5 EUR	20,0 EUR	7,19 EUR
	Výnosovost	6,60%	7,00%	6,87%
	Diskontní faktor	6,75%	7,20%	7,08%

**Retail parky – Slovensko**

<b>Metoda</b>	Klíčové			
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
<b>Diskontované budoucí příjmy</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	7,98 EUR	11,07 EUR	9,27 EUR
	Výnosovost	7,25%	8,00%	7,60%
	Diskontní faktor	7,75%	8,75%	8,29%

**Investiční pozemky – Česká republika**

<b>Metoda</b>	Klíčové			
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
<b>Zůstatková hodnota</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	5,80 EUR	25,00 EUR	9,29 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	7,40%	7,40%	7,40%

**Investiční pozemky – Slovensko**

<b>Metoda</b>	Klíčové			
<b>ocenění</b>	nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
<b>Zůstatková hodnota</b>	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	8,75 EUR	8,75EUR	8,75 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	7,30%	7,65%	7,48%

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

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

**31.12.2021**

Maloobchodní parky – Česká republika		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	1 654 425	1 737 151	1 824 007
	0,00%	1 513 141	<b>1 588 803</b>	1 668 242
	0,50%	1 394 015	1 463 720	1 536 910

Maloobchodní parky – Slovensko		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	1 096 800	1 151 640	1 209 220
	0,00%	1 014 760	<b>1 065 500</b>	1 118 770
	0,50%	943 830	991 019	1 040 570

Investiční pozemky – Česká republika		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	0	0	0
	0,00%	0	<b>0</b>	0
	0,50%	0	0	0

Investiční pozemky – Slovensko		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	232 425	207 161	181 898
	0,00%	197 056	<b>171 792</b>	144 002
	0,50%	164 213	138 950	113 686

**31.12.2020**

**Maloobchodní parky – Česká republika**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	1 364 876	1 436 532	1 508 188
	0,00%	1 268 636	<b>1 336 370</b>	1 401 489
	0,50%	1 186 257	1 249 524	1 308 910

**Maloobchodní parky – Slovensko**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	1 083 919	1 141 658	1 199 397
	0,00%	1 015 682	<b>1 068 172</b>	1 120 662
	0,50%	950 069	997 310	1 049 800

**Investiční pozemky – Česká republika**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	9 949	8 227	6 409
	0,00%	12 245	<b>10 523</b>	8 705
	0,50%	14 540	12 818	11 001

**Investiční pozemky – Česká republika**

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Změna sazby výnosnosti	-0,50%	126 863	98 995	74 114
	0,00%	142 984	<b>118 102</b>	90 234
	0,50%	156 116	131 235	103 366

Níže je uvedeno srovnání účetních hodnot a reálné hodnoty finančních nástrojů Skupiny, s výjimkou těch, jejichž účetní hodnoty jsou přiměřenými přiblíženími reálných hodnot:

	Účetní hodnota		Reálná hodnota		Úroveň reálné hodnoty
	2021	2020	2021	2020	
	Emitované dluhopisy	456 283	453 308	469 451	
Záporná reálná hodnota derivátů	2 264	7 846	2 264	7 846	Level 2

## 6. Zásady, postupy a cíle řízení rizik

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Bankovní úvěry	1 354 480	1 339 827
Investiční majetek financovaný úvěry	<u>2 826 095</u>	<u>2 533 167</u>
Poměr dluhu k hodnotě investičního majetku:	<b>48%</b>	<b>53%</b>

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

### 6.1. Úvěrové riziko

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

Maximální vystavení skupiny úvěrovému riziku u složek výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 je účetní hodnota každé třídy finančních nástrojů. ECL týkající se hotovosti a krátkodobých vkladů skupiny nejsou významné.

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Pohledávky z obchodních vztahů	11 591	12 149
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	<u>(2 898)</u>	<u>(2 310)</u>
<b>Pohledávky z obchodních vztahů, netto</b>	<b>8 693</b>	<b>9 839</b>

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

	<b>31.12.2021</b>		
	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	2 118	0	2 118
Méně než 1 měsíc	4 674	0	4 674
1–3 měsíce	789	0	789
3–6 měsíců	440	(119)	321
Více než 6 měsíců	3 570	(2 779)	791
	<b>11 591</b>	<b>(2 898)</b>	<b>8 693</b>
	<b>31.12.2020</b>		
	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	4 314	0	4 314
Méně než 1 měsíc	1 663	0	1 663
1 - 3 měsíce	1 439	0	1 439
3 - 6 měsíců	2 069	(839)	1 230
Více než 6 měsíců	2 662	(1 470)	1 192
	<b>12 149</b>	<b>(2 310)</b>	<b>9 839</b>

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

<b>2021</b>	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	Příspěvek na poskytnuté půjčky	CELKEM
K 1. lednu 2021	(2 310)	(99)	(2 409)
Dopad z pořízení nových dceřiných společností	0	0	0
Vzniklá nová finanční aktiva	(588)	0	(588)
Odpisy pohledávek	0	99	99
K 31. prosinci 2021	<b>(2 898)</b>	<b>0</b>	<b>(2 898)</b>
<b>2020</b>	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	Příspěvek na poskytnuté půjčky	CELKEM
K 1. lednu 2020	(1 646)	(75)	(1 721)
Dopad z pořízení nových dceřiných společností	0	0	0
Vzniklá nová finanční aktiva	(664)	(24)	(688)
Odpisy pohledávek	0	0	0
K 31. prosinci 2020	<b>(2 310)</b>	<b>(99)</b>	<b>(2 409)</b>

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

## 6.2. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko toho, že Skupina narazí na obtíže při plnění povinností souvisejících s finančními závazky. Riziko



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

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

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

### Hodnocení rizika (včetně dopadu COVID-19)

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

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

2021	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2021	Účetní hodnota k 31.12.2021
<b>Nederivátové závazky</b>						
Bankovní úvěry	(12 062)	(36 295)	(1 390 699)	0	(1 439 057)	1 354 480
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(9 031)	0	0	0	(9 031)	9 031
Emitované dluhopisy	(12 600)	(12 600)	(487 800)	0	(513 000)	456 283
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(29 697)	0	(29 697)	29 697
Jiné krátkodobé závazky	(35 394)	0	0	0	(35 394)	35 394
<b>CELKEM</b>	<b>(69 087)</b>	<b>(48 895)</b>	<b>(1 908 196)</b>	<b>0</b>	<b>(2 026 179)</b>	<b>1 884 885</b>
<b>Derivátové závazky</b>						
Úrokový swap						2 264
Odtoky	(1 917)	(4 760)	(5 187)	0	(11 864)	-
Přítoky	1 314	3 100	8 070	0	12 484	-
<b>CELKEM</b>	<b>(603)</b>	<b>(1 660)</b>	<b>2 883</b>		<b>620</b>	<b>2 264</b>

2020	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2020	Účetní hodnota k 31.12.2020
<b>Nederivátové závazky</b>						
Bankovní úvěry	(6 930)	(20 790)	(1 336 892)	0	(1 364 612)	1 339 827
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(27 047)	0	0	0	(27 047)	27 047
Emitované dluhopisy	(12 600)	(12 600)	513 000)	0	(538 200)	453 308
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(28 087)	0	(28 087)	28 087
Jiné krátkodobé závazky	(33 936)	0	0	0	(33 936)	33 936
<b>CELKEM</b>	<b>(80 513)</b>	<b>(33 390)</b>	<b>(1 877 979)</b>	<b>0</b>	<b>(1 991 882)</b>	<b>1 882 205</b>
<b>Derivátové závazky</b>						
Úrokový swap						7 846
Odtoky	(1 893)	(6 037)	(15 769)	0	(23 699)	-
Přítoky	1 281	4 083	9 611	0	14 974	-
<b>CELKEM</b>	<b>(612)</b>	<b>(1 954)</b>	<b>(6 158)</b>	<b>0</b>	<b>(8 725)</b>	<b>7 846</b>

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

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

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

### 6.3. Tržní riziko

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

#### 6.4. Úrokové riziko

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

31.12.2021	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezúročné	Celkem
<b>Aktiva</b>					
Peníze a peněžní ekvivalenty	37 354	0	0	0	37 354
Poskytnuté úvěry	0	0	0	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	80 807	80 807
<b>CELKEM</b>	<b>37 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>80 807</b>	<b>118 161</b>
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky	34 338	1 329 173	0	0	1 363 511
Emitované dluhopisy	10 500	0	445 783	0	456 283
Záporná reálná hodnota derivátů	2 264	0	0	0	2 264
Ostatní dlouhodobé závazky		29 697			29 697
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	41 349	41 349
<b>CELKEM</b>	<b>47 102</b>	<b>1 358 870</b>	<b>445 783</b>	<b>41 349</b>	<b>1 893 104</b>
GAP	(9 748)	(1 358 870)	(445 783)	39 458	(1 774 943)
<b>KUMULATIVNÍ GAP</b>	<b>(9 748)</b>	<b>(1 368 618)</b>	<b>(1 814 401)</b>	<b>(1 774 943)</b>	<b>(1 774 943)</b>

31.12.2020	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezúročné	Celkem
<b>Aktiva</b>					
Peníze a peněžní ekvivalenty	78 209	0	0	0	78 209
Poskytnuté úvěry	59 820	0	0	0	59 820
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	41 959	41 959
<b>CELKEM</b>	<b>138 029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 959</b>	<b>179 988</b>
<b>Závazky</b>					
Úvěry a půjčky	54 767	1 312 107	0	0	1 366 874
Emitované dluhopisy	10 500	0	442 808	0	453 308
Záporná reálná hodnota derivátů	7 846	0	0	0	7 846
Ostatní dlouhodobé závazky		28 087			28 087
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	33 936	33 936
<b>CELKEM</b>	<b>73 113</b>	<b>1 340 194</b>	<b>442 808</b>	<b>33 936</b>	<b>1 890 051</b>
GAP	64 916	(1 340 194)	(442 808)	8 023	(1 710 063)
<b>KUMULATIVNÍ GAP</b>	<b>64 916</b>	<b>(1 275 278)</b>	<b>(1 718 086)</b>	<b>(1 710 063)</b>	<b>(1 710 063)</b>

Efektivní úroková sazba úvěrů k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 činila 1,76%, resp. 1,75%. Efektivní úroková sazba na dluhopisy emitované k 31. prosinci 2021 byla 6,27% (2020 : byla 6,27%).

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

- Developerský úvěr (RP Choceň, RP Milevsko) – Jedná se o úvěr bez hedgingu jehož celková sazba je tvořena fixní složkou 2,5 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr není zajištěn a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní)
- Investiční úvěr bez hedgingu (Liberec, Saratov, Senica, Prešov) - celková sazba je tvořena fixní složkou 1,5 % a variabilní složkou odvozenou od 3M EURIBOR – tento úvěr je zajištěn a celková sazba je citlivá na pohyby referenční sazby (pokud není referenční sazba negativní). Úvěry jsou zajištěny prostřednictvím úrokového swapu a zero floor opce.
- Investiční úvěr s hedgingem - celková sazba je tvořena fixní složkou dle přehledu níže

**Investiční úvěr s hedgingem**

Liberec	1,71%
Tabor	1,71%
Saratov	1,71%
Senica	2,18%
Mlada Boleslav	1,87%
Trnava	1,71%
*Stare Mesto	1,69%

Retail Park	Výška úvěrů tis. EUR	Hedging	necitlivé na změny 3M EURIBOR	citlivé na změny 3M EURIBOR	změna 3M EURIBOR +0,5% p.a
Liberec	6 832	ANO	6 832	0	0
Liberec	2 145	NE	0	2 145	11
Tabor	7 324	ANO	7 324	0	0
Tabor	299	NE	0	299	1
Saratov	6 082	ANO	6 082	0	0
Saratov	294	NE	0	294	1
Senica	1 685	ANO	1 685	0	0
Senica	294	NE	0	294	1
Mlada Boleslav	7 086	ANO	7 086	0	0
Trnava	5 730	ANO	5 730	0	0
Presov	9 700	NE	0	9 700	49
Staré Město	4 061	ANO	4 061	0	0
Choceň	3 717	NE	0	3 717	19
<b>Total</b>	<b>55 249</b>		<b>38 800</b>	<b>16 449</b>	<b>82</b>

**FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

Výše bankovních úvěrů v EUR k  
31.12.2021

	55 248 405									
	3M EURIBOR	-	-							
Referenční sazba	[%]	1,00%	0,50%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
<b>Celková průměrná sazba</b>	<b>[%]</b>	<b>1,76%</b>	<b>1,76%</b>	<b>1,76%</b>	<b>1,87%</b>	<b>1,99%</b>	<b>2,10%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,33%</b>	<b>2,44%</b>

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

## 6.5. Měnové riziko

Skupina je vystavena měnovému riziku prostřednictvím cizoměnových transakcí. Jelikož je funkční měnou Skupiny Kč a smlouvy o financování a o nájmu jsou uzavřeny v EUR, je konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna pohyby směnných kurzů EUR vůči Kč.

Skupina má následující rozpad finančních aktiv a závazků po jednotlivých měnách:

<b>31.12.2021</b>			
	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
<b>Finanční aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	63 120	60 940	2 180
Poskytnuté půjčky	0	0	0
Ostatní aktiva	17 687	33 452	3 903
Peníze a peněžní ekvivalenty	37 354	12 250	5 436
<b>CELKEM</b>	<b>118 161</b>	<b>106 642</b>	<b>11 519</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Úvěry a půjčky	1 363 511	1 363 511	0
Emitované dluhopisy	456 283	0	456 283
Záporná reálná hodnota derivátů	2 264	2 264	0
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	41 349	31 452	9 897
Ostatní dlouhodobé závazky	29 697	19 568	10 129
<b>CELKEM</b>	<b>1 893 104</b>	<b>1 416 795</b>	<b>476 309</b>
<b>31.12.2020</b>			
	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
<b>Finanční aktiva</b>			
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	30 164	27 257	2 907
Poskytnuté úvěry	59 820		59 820
Ostatní aktiva	11 795	10 337	1 458
Peníze a peněžní ekvivalenty	78 209	55 034	23 175
<b>CELKEM</b>	<b>179 988</b>	<b>92 628</b>	<b>87 360</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Úvěry a půjčky	1 366 874	1 366 874	0
Emitované dluhopisy	453 308	0	453 308
Záporná reálná hodnota derivátů	7 846	7 846	0
Jiné krátkodobé závazky	33 936	19 892	14 044
Ostatní dlouhodobé závazky	28 087	19 251	8 835
<b>CELKEM</b>	<b>1 890 051</b>	<b>1 413 863</b>	<b>476 188</b>
<b>ČISTÁ POZICE</b>	<b>(1 710 063)</b>	<b>(1321 235)</b>	<b>(388 828)</b>

	<b>31.12.2021</b> <b>spot</b>	<b>2021</b> <b>průměr</b>
CZK / 1 EUR	24,86	25,65
	<b>31.12.2020</b> <b>spot</b>	<b>2020</b> <b>průměr</b>
CZK / 1 EUR	26,25	26,44

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

Zohledněné pohyby v EUR byly:

CZK / 1 EUR

	<b>zhodnocení / znehodnocení kurzu</b>	<b>Dopad na kapitál</b>	<b>Dopad na zisk před zdaněním</b>
<b>2021</b>			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 26,103	-65 508	-65 508
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 23,617	65 508	65 508
<b>2020</b>			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 27,56	(69 292)	(66 239)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 24,93	69 292	66 239

### Zajištění peněžních toků

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

Zajišťovací položky	Účetní hodnota/hypotetická hodnota		Řádková položka ve výkazu o finanční situaci, kde je zahrnut zajišťovací nástroj	
	Aktiva	Závazky		
<b>Měnové riziko</b>				
2021: Přijaté bankovní půjčky	0	222 633	Půjčky a půjčky	
2020: Přijaté bankovní půjčky	0	252 393	Půjčky a půjčky	
	<b>Změna reálné hodnoty použitá k měření za období</b>	<b>Změny hodnoty zajišťovacího nástroje vykázaného v OCI</b>	<b>Částka reklasifikovaná z rezervy na zajištění do výkazu zisku nebo ztráty</b>	<b>Řádková položka ve výkazu zisku nebo ztráty ovlivněná reklasifikací</b>
2021: Přijaté bankovní půjčky	11 436	11 436	447	Finanční příjem
2020: Přijaté bankovní půjčky	(8 720)	(8 720)	-48	Finanční příjem

V roce 2021 a 2020 nebyla ve výkazu zisku a ztráty vykázána žádná neefektivita zajištění.

Zajištěné položky	2021		2020	
	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků
<b>v tis. Kč</b>				
<b>Měnové riziko</b>				
Výnosy z pronájmu, obchodní pohledávky	11 436	15 669	8 720	6 044

**Dopad zajištění na vlastní kapitál**

K 1. lednu 2020	13 412
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	(9 049)
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	(48)
<b>Daňový efekt</b>	<b>1 728</b>
<b>K. 31. prosinci 2020</b>	<b>6 044</b>
K 1. lednu 2021	6 044
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	11 436
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	447
Daňový efekt	(2 258)
<b>K. 31. prosinci 2021</b>	<b>15 669</b>

## 6.6. Provozní segmenty

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

	31.12.2021		Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Příjmy z nájemného	95 590	74 060					169 650
Poplatky za správu majetku	(8 483)	(5 144)					(13 627)
Ostatní náklady spojené s budovou	251	(5 526)					(5 276)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	39 522	41 091				33 828	114 441
Ztráty z derivátů	3 594	1 926					5 520
Výnosový úrok							0
Nákladový úrok	(14 199)	(11 154)					(25 353)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>116 275</b>	<b>95 251</b>	<b>0</b>	<b>33 828</b>			<b>245 355</b>
Ostatní nealokované položky							(39 702)
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>							<b>205 653</b>
	31.12.2020		Retail Park		Pozemek		
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	Celkem
Příjmy z nájemného	75 466	72 788					148 254
Poplatky za správu majetku	(7 793)	(4 346)					(12 139)
Ostatní náklady spojené s budovou	90	(294)					(204)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	51 210	(1 564)			-12 773	10 012	46 885
Ztráty z derivátů	(1 390)	(869)					(2 259)
Výnosový úrok	3 400						3 400
Nákladový úrok	(13 748)	(11 904)					(25 652)
<b>Zisk/ztráta za segment CELKEM</b>	<b>107 235</b>	<b>53 811</b>	<b>(12 773)</b>	<b>10 012</b>			<b>158 285</b>
Ostatní nealokované položky							(71 976)
<b>Zisk/ztráta před zdaněním za období</b>							<b>86 309</b>



## 7. Ostatní poznámky a informace

### 7.1. Minimální budoucí pohledávky z nájmu

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

	31.12.2021	31.12.2020
Během 1. roku	172 982	154 653
Během 1-2 let	153 464	134 841
Během 2-3 let	128 716	112 448
Během 3-4 let	108 122	83 311
Během 4-5 let	85 946	68 735
Více než 5 let	204 696	225 258
<b>CELKEM</b>	<b>853 926</b>	<b>779 246</b>

### 7.2. Informace o propojených osobách

Bezprostřední mateřskou společností skupiny byla společnost Fidurock Private Equity Participations B.V., která vlastní 100 % akcií mateřské společnosti k 31. prosinci 2021.

#### a) Transakce s mateřskou společností

Mateřská společnost poskytla v roce 2021 úvěr, zůstatek k 31. prosinci 2021 byl 6 248 tis. Kč (2020: 24 337 tis. Kč).

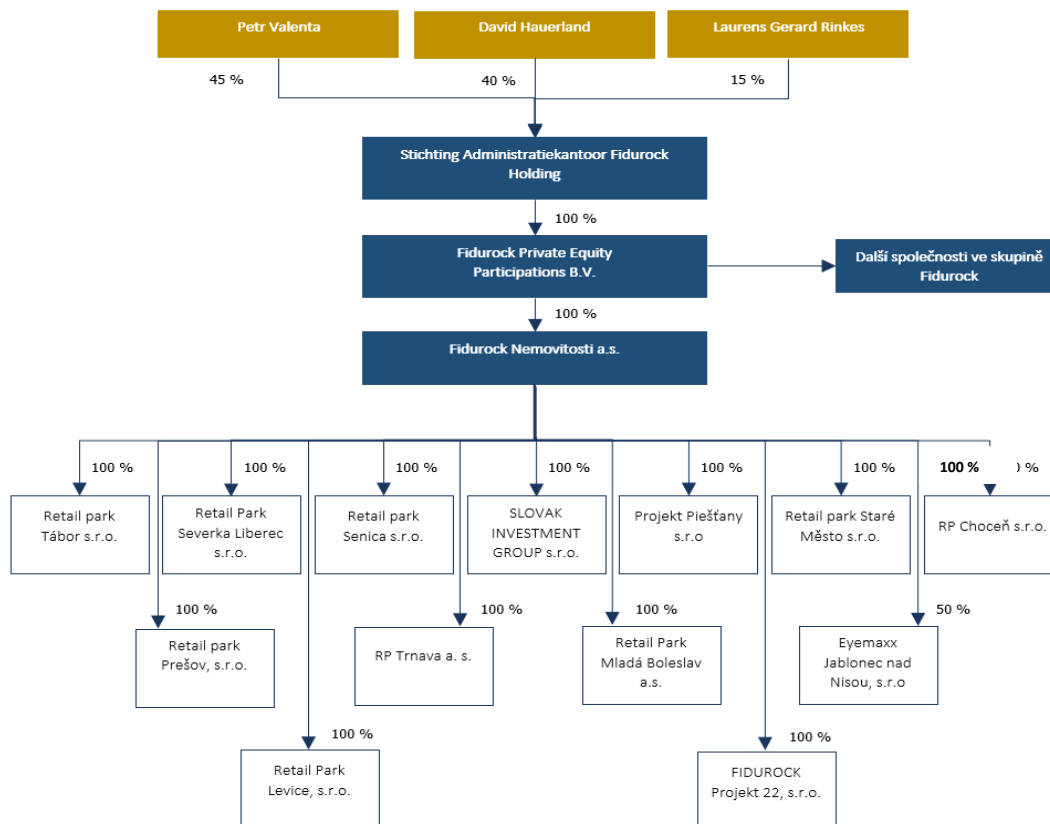
#### b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	2021	2020
<b>Rozvahové položky</b>		
Poskytnuté půjčky – RP Choceň s.r.o.	0	59 919
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	(2 783)	(2 710)
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(6 248)	(24 337)
<b>Výsledkové položky</b>		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(5 209)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(12 640)	(16 059)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(190)	(108)

#### c) Transakce s klíčovými řídicími pracovníky

Skupina přímo neposkytuje klíčovým řídicím zaměstnancům žádné zaměstnanecké výhody ani s nimi neexistují žádné jiné přímé transakce. Klíčoví vedoucí pracovníci jsou zaměstnání přidruženou společností Fidurock Services s.r.o. Kompenzace klíčových řídicích pracovníků ve skupině dosáhla 2 736 tis. Kč (2020: 2 614 tis. Kč).

#### d) Identifikace osob, které jsou akcionáři mateřské společnosti emitenta



### 7.3. Podmíněné závazky

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

### 7.4. Informace o dopadu Covid-19

Začátek roku 2021 byl nadále ovlivněn opatřeními proti šíření COVID 19. Opatření nebyla zásadně rozdílná proti opatřením zavedeným ke konci roku 2020, s příchodem jara docházelo k uvolnění opatření.

Během roku 2021 se začalo očkovat proti COVID 19. S růstem proočkovanosti a promořenosti obyvatelstva se prognózuje postupné zlepšení epidemické situace.

Společnost stále sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Společnost do dnešního dne nezaznamenala významné prodlení s platbami nájemného od svých nájemců. Vedení Společnosti připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření.

### 7.5. Následné události

#### Konflikt na Ukrajině

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

Společnost nemá a neměla žádný obchodní vztah s vazbou na Rusko, Ukrajinu či Bělorusko a neeviduje žádná aktiva či závazky či jiné podrozvahové položky, jakkoliv spojené s výše uvedenými zeměmi. Společnost není závislá na dodávkách klíčových materiálů nebo služeb z postižených zemí.

Vedení považuje dopady současné situace na Ukrajině a v Rusku na účetní závěrku Skupiny za rok 2021 za nevýznamné. V důsledku toho nebyly žádné takové dopady promítnuty do účetní závěrky za rok 2021. Vedení společnosti bude situaci nadále blíže monitorovat.

#### *RP Milevsko*

RP Milevsko je skoro již dokončený development retail parku o velikosti 4 000 m<sup>2</sup>, s plánovaným otevřením v dubnu 2022, kde Společnost v rámci JV vlastní 50% podíl. Jeden z JV partnerů projektu vlastní 45% podíl v SPV, společnost EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH (Rakousko), vyhlásila 23.12.2021 insolvenční řízení. V průběhu prvního kvartálu 2022 vedení Společnosti úzce spolupracovalo se všemi zainteresovanými osobami na řešení nastalé situace, což úspěšně skončilo dohodou mezi FIDUROCKem a insolvenčním správcem, o odkupu 50% podílu ve společnosti ve vlastnictví JV partnerů FIDUROCKem. Společnost se tak stane 100% vlastníkem projektu, což je v souladu s dlouhodobým záměrem FIDUROCKu. Stavba nadále pokračovala i v průběhu řešení nastalé situace a realizace projektu proběhla dle plánu.

Mimo výše uvedené události a dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 31.12.2021 k významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

V Praze, dne 29. dubna 2022



.....  
David Hauerland, MBA  
(člen představenstva)

## Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
CAPEX	Capital Expenditures (kapitálové výdaje)
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
H1	První pololetí
ISIN	International Securities Identification Number
JLL	Jones Lang LaSalle
Kč (CZK)	Koruna česká
ks	Kus
m <sup>2</sup>	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSC	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/druhý/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

## Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

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

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

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

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

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

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

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

Instituce: Český statistický úřad

Publikace: Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2021

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2021>

Instituce: Ministerstvo Financí ČR

Publikace: Makroekonomická predikce České republiky

Zdroj: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce\\_2022-Q2\\_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2022-Q2_Makroekonomicka-predikce-duben-2022.pdf)

Instituce: NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA

Publikace: Stanovisko NRR číslo 2/2022

Zdroj: [https://unrr.cz/wp-content/uploads/2022/03/Stanovisko-2\\_2022\\_Fiskalni-a-rozpocetova-politika.pdf](https://unrr.cz/wp-content/uploads/2022/03/Stanovisko-2_2022_Fiskalni-a-rozpocetova-politika.pdf)

Instituce: Ministerstvo Financí České republiky

Publikace: Makroekonomická predikce - leden 2021

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-leden-2021-40599>

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej republiky

Publikace: Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2021

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

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej republiky

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010/ Nezamestnanosť vo 4. štvrťroku 2021/ náklady práce

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

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky

Publikace: Komentář - - 59. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (marec 2022)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/>

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Globální ekonomický výhled – únor 2022 – publikace ČNB

zdroj: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/gev/gev\\_2022/gev\\_2022\\_02.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/gev/gev_2022/gev_2022_02.pdf)

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Prognóza ČNB – zima 2022

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

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice zima 2022

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

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

Instituce: JLL

Publikace: JLL - - CEE Investment Market, 2021 Summary

Zdroj: <https://www.jll.cz/>

Instituce: Savills

Publikace: Q4 2021 Savills

Zdroj: [https://www.savills.cz/research\\_articles/249873/324513-0](https://www.savills.cz/research_articles/249873/324513-0)



**Zpráva nezávislého auditora pro  
akcionáře společnosti Fidurock  
Nemovitosti a.s.**



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

*Tento dokument představuje nepodepsanou kopii zprávy nezávislého auditora, kterou jsme dne 29. dubna 2022 vydali ke statutární individuální účetní závěrce.*

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z individuálního výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2021, individuálního výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy této individuální účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této individuální účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz nekonsolidované finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2021 a nekonsolidované finanční výkonnosti a nekonsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### ***Základ pro výrok***

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



### **Hlavní záležitosti auditu**

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

### **Ocenění investic v dceřiných společnostech**

Účetní hodnota investic v dceřiných společnostech k 31. prosinci 2021: 524 255 tis. Kč (31. prosince 2020: 432 469 tis. Kč).

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

<b>Hlavní záležitost auditu</b>	<b>Jak byla daná záležitost auditu řešena</b>
<p>Společnost působí jako holdingová společnost a jejím hlavním aktivem jsou investice do nekotovaných dceřiných společností. Tyto investice se oceňují pořizovací cenou. Ke každému rozvahovému dni Společnost testuje, zda došlo ke snížení hodnoty investic.</p> <p>Společnost při testu na snížení hodnoty těchto nekotovaných investic vychází z odhadů reálných hodnot podkladových investičních nemovitostí držených dceřinými společnostmi. Reálná hodnota podkladových investic do nemovitostí je založena na výnosové (pro investiční nemovitosti generující výnosy) nebo reziduální (pro investiční nemovitosti ve výstavbě) metodě v závislosti na typu investice do nemovitosti. Oba přístupy vyžadují, aby vedení aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům jako jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• U investičních nemovitostí generujících výnosy: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba;</li><li>• U investičních nemovitostí ve</li></ul>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— zhodnocení přístupu k testování snížení hodnoty investic v dceřiných společnostech aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;</li><li>— testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s testováním snížení hodnot investic včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění dceřiných společností;</li><li>— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností stejně jako rozsah jeho práce;</li><li>— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty</li></ul>

<p>výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, developerská marže a výnos z při dokončení výstavby.</p> <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investic do dceřiných společností jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<p>podkladového investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro ocenění výnosovou metodou: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji (“exit yield”) a diskontní sazba porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitostí použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného použité v oceňovacím posudku na skutečné příjmy z nájemného;</li> <li>• Pro ocenění reziduální metodou: konstrukční náklady, developerská marže, odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční a kapitalizační míra při prodeji (“exit yield”) porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi;</li> </ul> <p>— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;</p> <p>— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v individuální účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investic v dceřiných společnostech.</p>
--	--





### ***Ostatní informace***

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

Společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2021 nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

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

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

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.



- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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



### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 30. června 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

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

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

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti, a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. dubna 2022

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

Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145





## **KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

*Tento dokument představuje nepodepsanou kopii zprávy nezávislého auditora, kterou jsme dne 29. dubna 2022 vydali ke statutární konsolidované účetní závěrce obsažené v konsolidované výroční zprávě společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. připravené v souladu s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetním závěrkám. Příložená konsolidovaná výroční zpráva není vyhotovena v souladu s nařízením o ESEF, a proto nepředstavuje statutární konsolidovanou výroční zprávu a stejně jako tato kopie zprávy auditora tak není právně závazným dokumentem. Kontrolu souladu mezi příloženou konsolidovanou výroční zprávou a statutární a právně závaznou konsolidovanou výroční zprávou vyhotovenou v souladu s nařízením o ESEF jsme neprováděli, a proto se k příložené neoficiální konsolidované výroční zprávě nevyjadřujeme.*

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.**

### **Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit příložené konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2021, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru příložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2021 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

#### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým





Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Hlavní záležitosti auditu**

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

#### **Ocenění investičního majetku**

Účetní hodnota investičního majetku k 31. prosinci 2021: 2 826 095 tis. Kč (31. prosince 2020: 2 533 167 tis. Kč).

Další informace jsou uvedeny v bodě přílohy konsolidované účetní závěrky: 2.4. (Investiční nemovitý majetek), 3.1. (Investiční nemovitý majetek) a 5 (Měření reálné hodnoty, finanční nástroje).

<b>Hlavní záležitost auditu</b>	<b>Jak byla daná záležitost auditu řešena</b>
<p>Podle mezinárodního účetního standardu IAS 40: Investiční majetek, investiční majetek zahrnuje nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného, za účelem zhodnocení, či obojího. Investiční majetek Skupiny představuje retailové parky a pozemky k výstavbě, které - Skupina vlastní a pronajímá svým nájemcům. Tyto nemovitosti jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změny jsou vykázány v zisku či ztrátě.</p> <p>Ocenění reálnou hodnotou pro investiční nemovitostí Skupiny generující výnosy je založeno na výnosové metodě, pro investiční nemovitosti ve výstavbě je založeno na reziduální metodě. Oba přístupy vyžadují, aby vedení skupiny aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní dohady. V rámci stanovení těchto odhadů Skupina používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům jako jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U investičních nemovitostí</li> </ul>	<p>Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme, kromě jiného, provedli ve spolupráci s naším vlastním specialistou na oceňování nemovitých věcí následující auditorské postupy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— zhodnocení přístupu k ocenění aplikované Skupinou oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;</li> <li>— testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s odhady reálných hodnot investičního majetku včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění investičního majetku;</li> <li>— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých</li> </ul>

<p>generujících výnosy: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• U investičních nemovitostí ve výstavbě: odhadovaná hodnota nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a developerská marže.</li> </ul> <p>Z důvodu skutečností uvedených výše a zároveň z důvodu významnosti vykazovaného zůstatku investičního majetku jsme považovali tuto oblast za významné riziko v rámci našeho auditu, což vyžadovalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu považujeme tuto oblast za hlavní záležitost auditu.</p>	<p>věcí najatého Skupinou stejně jako rozsah jeho práce;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálných hodnot investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro ocenění výnosovou metodou: odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a diskontní sazba porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi. Také jsme odsouhlasili míru obsazenosti nemovitostí použitou v posudku na seznam nájemců a zároveň odsouhlasili použité příjmy z nájemného použité v oceňovacím posudku na skutečné příjmy z nájemného;</li> <li>• Pro ocenění reziduální metodou: náklady na výstavbu, developerská marže, odhadovaná výše nájemného na metr čtvereční a kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") porovnáním na veřejně dostupné průzkumy trhu a naše znalosti v oblasti trhu s nemovitostmi;</li> </ul> </li> <li>— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;</li> <li>— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Skupinou v příloze v konsolidované účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku.</li> </ul>
---	--



### ***Ostatní informace***

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### ***Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky***

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

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

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





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

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

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

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Skupiny nás dne 30. června 2021 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 4 roky.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 29. dubna 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

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

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

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

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

### **Odpovědnost statutárního orgánu**

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

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

### **Odpovědnost auditora**

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

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

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



### **Závěr**

Podle našeho názoru účetní závěrky Společnosti za rok končící 31. prosince 2021 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s. k 31. prosinci 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. dubna 2022

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

Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145