

Výroční zpráva 2020

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	20
Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.....	20
Významná soudní řízení	20
Významné smlouvy	20
Odměny účtované auditory.....	21
Portfolio společnosti	21
Geografická působnost společnosti.....	21
Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku.....	34
Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti.....	37
Střednědobý výhled aktivit skupiny.....	41
COVID-19.....	44
Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2020	44
Základní finanční informace.....	45
Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky	45
Ocenění hodnoty nemovitostí	47
Zpráva o vztazích.....	49
Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020.....	58
Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2020	93
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 ..	94
Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020	95
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020	96
Použité definice a zkratky	140
Podklady pro výpočet finančních ukazatelů	141
Použité zdroje a publikace v kapitole Makroekonomický vývoj v České republice a na Slovensku	143
Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.....	145

Prezentační část

Klíčové konsolidované ukazatele

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

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

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 2020 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 regulačních 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 4.5.2021



David Hauerland, MBA
Člen představenstva



PhDr. Petr Valenta
Člen představenstva



Laurens Gerard Rinkes
Člen dozorčí rady

Zpráva představenstva



Vážení přátelé,

FIDUROCK je česko-nizozemský investiční butik založený v roce 2014, který se zaměřuje na investice do nemovitostí, a to především do retail parků – obchodních center s jednoduchou koncepcí i provozem, rezidenčních nemovitostí v centrech měst jako Praha, Brno nebo Olomouc, ale i do dalších zajímavých nemovitostí.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. se soustředí na development a provozování retailových parků a menších obchodních center v Česku a na Slovensku. Nákupní (či retailové) parky jsou alternativou klasických velkých obchodních center. Často se jedná o nákupní střediska na okraji měst, která na jednom místě nabízejí prodejnu potravin, drogerie, módy, lékárnou, elektro či chovatelské a sportovní potřeby a zajišťují tak zákazníkům bohatou nabídku produktů každodenní spotřeby. Nákupní parky se obvykle vyskytují v menších městech, kde se investorům nevyplatí stavba

klasického obchodního centra, nicméně stále zde existuje velké množství koupěschopných zákazníků.

Vývoj pandemie COVID-19

Ve světě nyní stále probíhá pandemie COVID-19 s negativními ekonomickými a sociálními dopady. Vládní opatření přijatá v rámci ochrany před šířením koronaviru v České republice a na Slovensku v roce 2020 ovlivnila i chod retail parků vlastněných společností FIDUROCK Nemovitosti a.s. V souladu s vládními nařízeními byly nepřetržitě otevřeny pouze vybrané typy obchodů, a to především obchody s potravinami, drogerie, lékárny, či obchody pro chovatele. V průběhu roku docházelo především v Q2 a Q4 k aplikaci různých vládních restrikcí, kvůli nimž musela být uzavřena, či omezena významná část prodejen v rámci portfolia. V období největší uzávěry v části Q2 2020 bylo uzavřeno více než 60% veškerých prodejen, I tyto prodejny však mohly i nadále fungovat jako výdejny eshopů, což značné části nájemců alespoň částečně kompenzovalo výpadek tržeb. V této situaci se osvědčil model retail parku, kdy jednotlivé obchody jsou přístupné samostatně a nikoliv ze společné pasáže, jak je tomu v klasických nákupních centrech.

V období první uzávěry mezi nájemci panovaly velké obavy, jak bude situace vypadat po květnovém znovuotevření se ukázalo, že zájem lidí o jejich produkty a služby je značný. Po uvolnění opatření byly obraty nájemců ve většině případů vyšší než v tomtéž období v minulém roce. Projevila se tedy odložená spotřeba. V případě dalších uzávěr především během Q4 již byl propad obrátů v některých případech výraznější, nicméně i přesto někteří nájemci vykázali v porovnání obrátů mezi roky 2019 a 2020 nárůst tržeb,

kteřý byl v pŕípadě nĕkolika prodejŕn dokonce dvouciferŕnĕ.

Nájemcům byly v období uzavŕení poskytovány individuálnĕ posuzované slevy, které jsou blĕže popsány v této zprávě.

V celoročŕnĕm mĕřítku se tedy potvrdila síla segmentu retailových parků, které se mezi investory stávají stále více populárnĕm produktem. Fidurocku se tedy potvrdila správnost investičŕnĕ strategie, která i nadále zůstává nezmĕněna.

Konkurence

V lokalitách, kde máme zastoupení, se vyskytují i jiné projekty stejného určení či charakteru, ty však mezi sebou nevytvářejí konkurenční prostředí a spíše se doplňují v rámci svých spádových oblastí. Za určitou formu konkurence mohou být považovány jakékoliv typy obchodŕnĕch prostor určených k pronájmu v bezprostředŕnĕm okolí projektů společnosti, ty však zpravidla nebývají pro potenciální nájemce tak zajímavé, jelikož nesdružují požadovaný mix dalšĕch nájemců, či negenerují vysokou návštevŕnost. Potenciální hrozbou z pohledu konkurence můžŕe být výstavba nových projektů retail parků ve stejných spádových oblastech. Realizace, či pŕíprava žádného takového však není společnosti známa.

Vývoj hlavních ukazatelů v roce 2020

FIDUROCK Nemovitosti a.s. v České republice a na Slovensku pŕostřednictvím svých dceřĕných společností provozuje již 9 retail parků na 74.550 m2 pronajímatelné plochy. V portfoliu společnosti včŕtnĕ development projektů je celkem 11 projektů (v celkové konsolidované hodnotĕ aktiv ve výšĕ 2,7 miliardy Kč), které za rok 2020 generovaly čistý konsolidovaný zisk ve výšĕ 45 mil. Kč a Společnosti během roku vzrostl konsolidovaný vlastní kapitál z 563 mil. Kč na 753 mil. Kč.

Vývoj portfolia retail parků za rok 2020

V rámci našich development projektů jsme v roce 2020 podle plánu dokončili výstavbu retail parků ve Starém Mĕstĕ a Chocni. Zároveň došlo k dokončení II. etapy retail parku v Senici, pŕístavby AAA v Liberci, a rekonstrukce projektu RP Tábor. U stávajících retail parků se pŕubĕžŕnĕ snažíme o jejich rozvoj, který pŕĕnese jak lepší výnosnost, tak i komfort našim zákazníkům:

- V RP Severka Liberec byla v červenci 2020 úspĕšŕnĕ dokončena pŕístavba retail parku. Nová pŕístavba rozšĕřila stávající park o AAA/Mototechnu.
- V RP Tábor došlo již v závĕru roku 2019 k otevŕení zrekonstruovaného hypermarketu Albert. V prvním pololetí 2020 pak svou novou prodejnu na téměř dvojnásobku původŕnĕ plochy otevŕelo Sportisimo a projekt pokročil do své finální 3. etapy, v jejímž rámci otevŕeli prodejny nájemci DATART a ProSpánek. Posledŕnĕm nájemcem obchodŕnĕch prostor by měl být ACTION, který by měl otevŕit prodejnu v pŕubĕhu roku 2021.
- V Senici byla dokončena pŕístavba k retail parku za účelem navýšení počtu obchodů a většĕho sortimentu pro zákazníky
- V OC Saratov byla dokončena rekonstrukce a rozšĕření restaurace v prvním patŕe, jejíž součástí je i kompletní rekonstrukce pŕůchodu mezi OD Saratov I a OD Saratov II v pŕĕzemí, rekonstrukce kavárny a vytvoŕení nové obchodŕnĕ jednotky tamtéž, kterou obsadil nájemce Farm Foods.

I nadále probíhají pŕípravné práce na zahájení stavby projektů v Milevsku a Piešřanech. V neposlední řadě pŕipravujeme také rozšĕření retail parku v Trnavĕ.

Cíle na rok 2021

V roce 2021 se budeme primárně soustředit na zkvalitnění stávajících retail parků, či dokončení povolovacího procesu projektu rozšíření RP Trnava a RP Piešťany. Zároveň budeme nadále bedlivě monitorovat současnou situaci a postupnou normalizaci provozu. Současná situace také může přinést prostor k zajímavým akvizicím.

věříme, že se nám bude nadále dařit budovat naše portfolio a zlepšovat námi nabízené služby.



.....
David Hauerland, MBA

Výkonný ředitel

V Praze dne 4.5. 2021

Na závěr mi dovoluje poděkovat našim zaměstnancům, obchodním a finančním partnerům za vynikající spolupráci. Do dalších let hledíme s optimismem a

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

E-mail: 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 Strawinskyalaan 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 Strawinskyalaan 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:

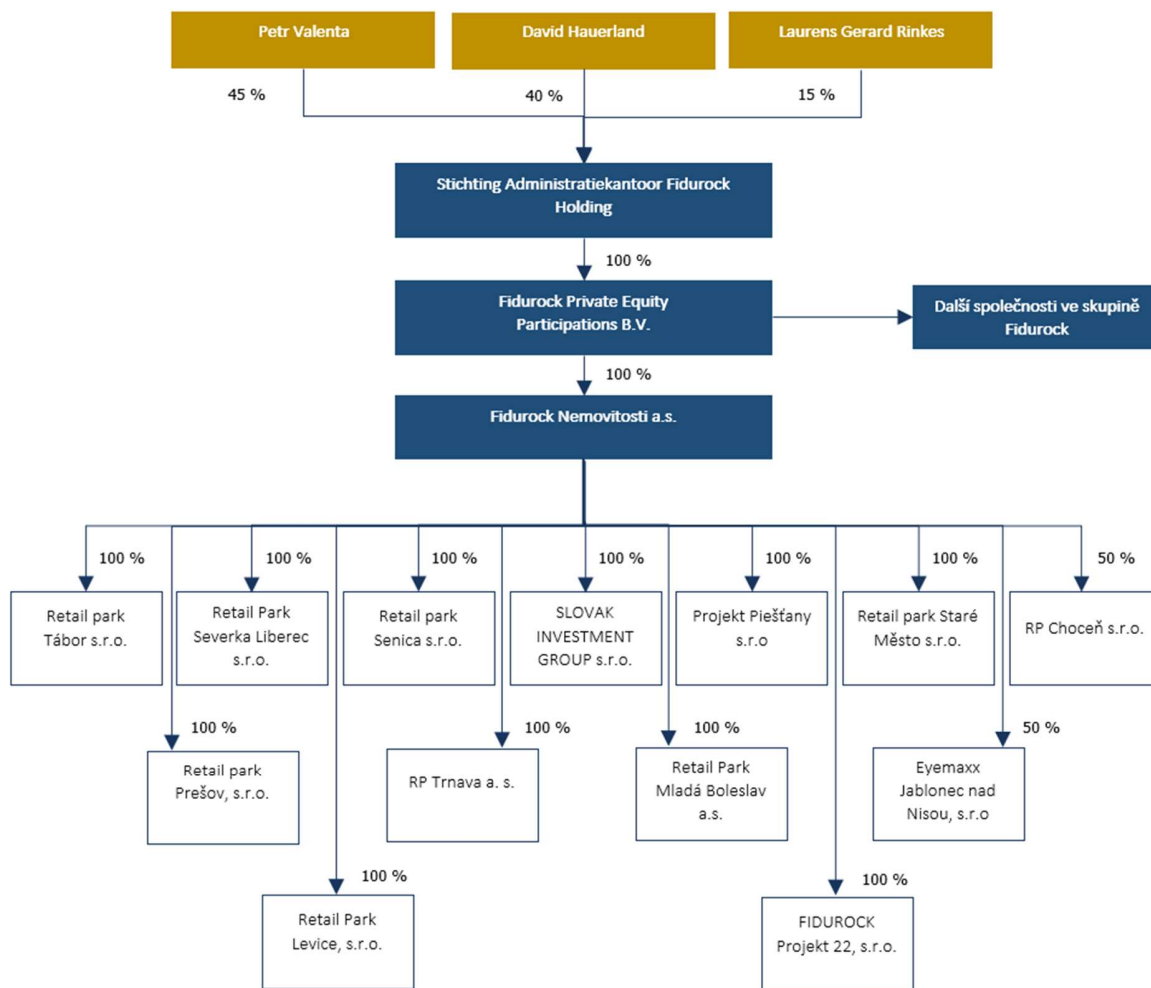
1. ledna 2020–31. prosince 2020

Měna vykazování:

CZK

Vlastnická struktura

K 31.12.2020 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 RP Choceň a EYEMAXX Jablonec nad Nisou, které jsou aktuálně vlastněny z 50 % Společností a z 50 % developerskou partnerskou společností PH Project, a.s. v případě RP Choceň a společnostmi EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH a AHM Management und Unternehmensberatungs Ges.m.b.H. v případě EYEMAXX Jablonec nad Nisou), 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 31.12.2020 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 23, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 081 08 170;
- 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;
- cube ventures, s.r.o., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 048 17 184;
- FIDUROCK Core Assets a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 074 36 530;
- Fidurock Fintech Group B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 713 363 54;
- Fidurock Venture Capital B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 668 361 66;
- Fidurock Participations (Czech Republic & Poland) B.V., společnost založená a existující dle práva Nizozemska, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077 XX Amsterdam, IČ: 677 684 82;
- Fidurock Real Estate One d.o.o. Beograd, společnost založená a existující dle práva Srbské republiky, se sídlem Bulevard Mihajla Pupina 6/XII, IČ: 214 73 839;
- Fidurock Project Financing a.s., společnost založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Praha, Nekázanka 883/8, PSČ 110 00, IČ: 087 422 78;

Společnost jako holding nevykonává žádnou aktivní činnost. Společnost je financovaná prostřednictvím vkladů do kapitálových fondů od své mateřské společnosti FIDUROCK Private Equity Participations B.V. (jejich výše k 31.12.2020 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 společnosti¹

Valná hromada

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

Do působnosti valné hromady náleží zejména:

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

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti

Představenstvo vykonává následující činnosti:

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

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

Členové představenstva k 31.12.2020

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 31.12.2020, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

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

Společnost	Řídící funkce
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

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 31.12.2020, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
beyvak s.r.o.	
DEVROCK a.s.	člen dozorčí rady
DUŠNÍ 3 Concept s.r.o.	
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 Zábřovice 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

Management společnosti

Funkci výkonného ředitele vykonává David Hauerland, člen představenstva, jež má více než 13 let zkušeností z oblastí finančních trhů a nemovitostí. Pan Hauerland se v rámci řízení skupiny specializuje na vyhledávání investičních příležitostí, jejich akvizice a strategické řízení a rozvoj jednotlivých projektů.

Petr Valenta, člen představenstva, se 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 2020 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 31.12.2020

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 31.12.2020, jež jsou z pohledu Společnosti významné:

Společnost	Řídící funkce
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 Zábřovice s.r.o.	
Projekt Piešťany s.r.o.	
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	člen představenstva
Retail Park Prešov s.r.o.	
Retail park Senica s.r.o.	jednatel
Retail Park Levice s.r.o.	jednatel
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	jednatel
Retail park Staré Město s.r.o.	
Retail park Tábor s.r.o.	jednatel
RP Choceň s.r.o.	
RP Trnava a. s.	
SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.	jednatel

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
- Vojtěch Makovec – člen
- Aleš Rod – člen

Předseda i členové výboru pro audit byli zvoleni valnou hromadou Společnosti s účinností od 30. ledna 2019, na základě smlouvy o výkonu funkce, doba výkonu funkce předsedy i členů výboru pro audit činí 3 roky od zvolení.

Zásady a postupy vnitřní kontroly ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

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

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

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

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

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

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

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

Kodex řízení a správy společnosti

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

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

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 31.12.2020 činila hodnota vlastního kapitálu dle konsolidované závěrky Společnosti 775 372 tis. Kč:

	Výše k 31.12.2020	Výše k 31.12.2019
Základní kapitál	2 040	2 040
Kapitálové fondy	461 983	317 803
Nerozdělený zisk	311 349	243 337
Vlastní kapitál celkem	775 372	563 180

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

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

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

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

- 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 2020 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 31.12.2020 činila 450 milionů Kč.

Základní charakteristika dluhopisů:

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

Práva a povinnosti spojené s dluhopisy

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

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

Vlastníci Dluhopisů nemají, vyjma Podstatných případů porušení povinností a vyjma případu, kdy dojde ke změně v ovládní 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 2020 nevyvíjely žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jednotlivé dceřiné společnosti provozují a staví energeticky úsporné budovy, provozované retail parky mají energetické štítky v rozmezí A-C. V případě developerských projektů budoucích retail parků Společnost cílí na získání energetických štítků A, případně B. V případě development projektů je kladen zvýšený důraz na dostatek zeleně a v projektech vysazujeme živé stromy různého vzrůstu, což v některých případech mimo jiné konzultujeme s dendrology. V rámci rozšíření retail parku v Liberci proběhl eko projekt, a to retenční nádrž za účelem zachycování dešťové vody pro udržování zeleně. V roce 2020 jsme také uzavřeli strategické partnerství se společností Innogy, s níž plánujeme vybudovat síť nabíjecích stanic pro elektromobily v CZ části portfolia. Pro SK část portfolia v této oblasti spolupracujeme se společností GreenWay, která závěrem roku 2020 dokončila výstavbu nabíjecí stanice v RP Prešov, a také se společností ejoin, která vybuduje podobné stanice například v RP Trnava, či RP Senica.

Společnost ani její dceřiné společnosti nemají žádné zaměstnance a tím pádem nelze informovat o otázkách inkluze, rozmanitosti, zajištění rovnosti či boje proti rasismu

Existence pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Významná soudní řízení

Neexistují a v průběhu roku 2020 neexistovala žádná významná soudní, státní či rozhodčí řízení proti Společnosti ani společností ve skupině.

Významné smlouvy

Za rok 2020 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 31.12.2020 neexistují žádné pracovní ani jiné smlouvy členů správních, řídicích a dozorčích orgánů.

Odměny účtované auditory

Za rok 2020 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 společností ve Skupině	
	2020	2019	2020	2019
Rok	2020	2019	2020	2019
Povinný audit	270	150	1 590	1 495
Ostatní auditorská činnost vyžadovaná zákonem	130	0	0	0
Ostatní neauditorské služby	40	70	0	0
Celkem	440	220	1 590	1 495

Auditor mimo tyto auditorské služby na audit roční individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2020 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 31.12.2020 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 RP Choceň s.r.o. a 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 90–100 %.

Aktuální portfolio společnosti k 31.12.2020:



Popis trhů, na kterých společnost působí

COVID-19 a retail trh

Rok 2020 byl trh s retail nemovitostmi a retail trh obecně ovlivněn opatřeními přijatými k zamezení šíření onemocnění COVID-19. Dosavadní vývoj naznačuje, že pandemie koronaviru neměla zásadní vliv na výnosnost trhu³. V době pandemie vyšlo najevo, že složení nájemců a rozvržení nemovitosti může ovlivnit návštěvnost obchodů. Retail parky mají výhodu oproti klasickému nákupnímu centru, kdy je přístup do jednotlivých jednotek proti obchodním domům oddělený, a tak zákazník přijde do styku s méně lidmi, stráví zde méně času a může tento styl nakupování preferovat. V obchodních domech je ve srovnání s retail parky více nájemců, jejichž provozovny musely zůstat déle zavřené (např. restaurace, kina, pobočky cestovních kancelářů).

Podle Českého statistického úřadu během ledna až listopadu klesly meziročně maloobchodní tržby o 0,2 %⁴. Některé segmenty oproti tomu zaznamenaly růst (farmaceutický segment, elektronika, vybava domácnosti). E-commerce segment zaznamenal za zmíněné období růst 27,5 %⁵. Celková návštěvnost obchodních center klesla celkem za 2020 o 25 %, však v průběhu nejpřísnějších opatření to bylo až 60 %⁶. Na druhé straně s největšími poklesy jsou segmenty oblečení a obuv.

Rozdílný vývoj v zotavení návštěvnosti během rozvolnění v létě a koncem roku byl patrný v regionech ve srovnání s velkými městy – především s Prahou, kde měl velký vliv na návštěvnost nákupních center také pokles mezinárodního turismu⁷. V současné době nejsou patrné indikace, že by COVID 19 měl na trh s retail nemovitostmi dlouhodobý vliv⁸.

Výhodou pro provozovatele je také přítomnost v on-line prostředí a schopnost doručit zboží každodenní spotřeby až přede dveře zákazníka. E-commerce segment se na maloobchodu k lednu 2021 podílí ze 16 %⁹. E-commerce segment retailového trhu¹⁰ vykázal za 2020 skokové nárůsty v tržbách – Největší nárůst e-tržeb dle odvětví 2020-2019 zaznamenal segment Zdraví, Stavebniny, Dětské zboží a Drogerie. Trend je patrný i při pohledu na retailové portfolio FIDUROCK, kde provozovny některých nájemců fungují jako výdejny e-shopů.

Investice do retailových nemovitostí

Český i slovenský trh s komerčními nemovitostmi je z regionu CEE hodnocen jako trh s nižším investičním rizikem¹¹. Výstavba nových projektů byla povětšinou odložena, někteří pronajímatelé však využili „lockdown“ k úpravám stávajících projektů¹². I přes všechny výzvy, kterým musel trh s retail nemovitostmi čelit zůstává trh pro investory atraktivní¹³.

³ JLL - CEE Investment Market, January 2021 - strana 5 a 8

⁴ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q4 2020 | SNAPSHOT (jedna strana)

⁵ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q4 2020 | SNAPSHOT (jedna strana)

⁶ CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q4 2020 | SNAPSHOT (jedna strana)

⁷ CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION - MARKETBEAT - CZECH REPUBLIC - Retail Q4 2020 (první strana)

⁸ CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION - MARKETBEAT - CZECH REPUBLIC - Retail Q4 2020 (první strana)

⁹ <https://www.czechcrunch.cz/2021/01/rekordni-rok-2020-vystrelil-ceskou-e-commerce-k-200-miliardam-korun-na-maloobchodu-se-podili-uz-ze-16/>

¹⁰ <https://www.ceska-ecommerce.cz/#velikostv>

¹¹ JLL - CEE Investment Market, January 2021 - strana 5 a 8

¹² CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q4 2020 | SNAPSHOT (jedna strana)

¹³ JLL - CEE Investment Market, January 2021 - strana 5 a 8

Portfolio společnosti

Provozované retail parky

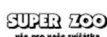
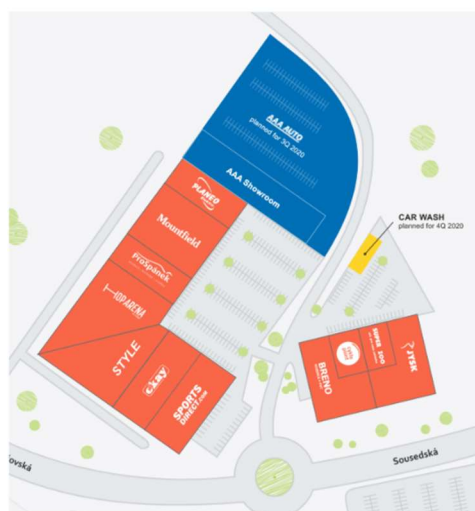
Retail Park Severka Liberec



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 m² je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek a další. Pro aktivní odpočinek a zábavu po nakupování se v něm nachází také trampolínové centrum HOP Arena, a několik dalších nájemců.

V roce 2020 došlo k dokončení přístavby parku a jeho rozšíření o moderní showroom ojetých vozů AAA/Mototechna s doplňující prodejní plochou v exteriéru.

Provozovatel	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokace	Sousedská, Liberec
Rok akvizice	2016
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13,5 tis m ²
Hodnota nemovitosti	478 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	100 %



Retail park Tábor



Retail park Tábor o velikosti bezmála 10 000 m² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Park prošel v letech 2019 a 2020 kompletní rekonstrukcí jejímž výsledkem je mimo jiné nové uspořádání jednotek, mezi nimž lze najít kompaktní hypermarket Albert, prodejnu Sportisimo, DATART, ProSpánek, či restauraci. Během roku 2021 pak očekáváme příchod mezinárodního řetězce ACTION, který obsadí plochu více než 1.150 m², čímž dovrší 100% obsazenost retailové části parku.

Kromě nových jednotek byl v rámci projektu v roce 2020 také instalován Alzabox a příprava pro nabíjecí stanici elektromobilů společnosti Innogy.

Na části parkoviště je stále plánována nová bezkontaktní auto myčka. Zároveň by mělo také dojít k vybudování samostatně stojící trafiky. Nemovitost je stále vylepšována, čímž se postupně navyšuje její výnosnost.

Provozovatel	Retail park Tábor s.r.o.
Lokace	Soběslavská, Tábor
Rok akvizice	2015
Rok stavby	2005
Plocha k pronájmu	10 tis m ²
Hodnota nemovitosti	333 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	85 %*

**obsazenost je ovlivněna probíhající rekonstrukcí / přestavbou budovy, kdy část jednotek není možné z důvodu probíhajících stavebních prací užívat.*



Retail Park Senica

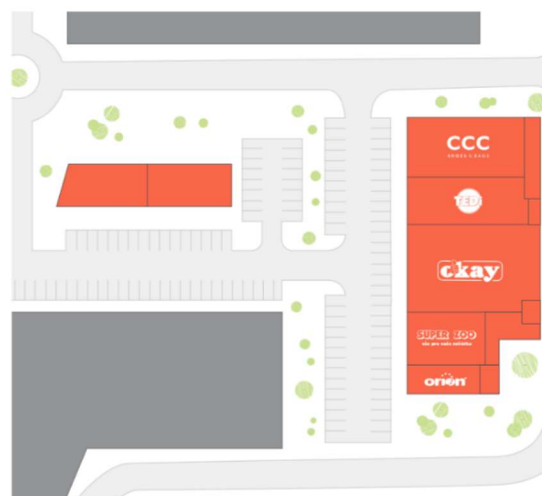
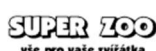


Retail park Senica byl v lednu 2018 oficiálně zařazen do portfolia FIDUROCK. Jedná se o téměř nový retail park o rozloze 2 329 m², který se nachází přímo v zavedené obchodní zóně vedle Kauflandu a Family Centra. Mezi hlavní nájemce patří CCC, TEDI, Super Zoo, Okay, a další.

Na přilehlém pozemku retail parku byla v Q2 2020 dokončena a v Q3 2020 otevřena přístavba o velikosti 331 m². Tato přístavba rozšíří již fungující Retail Park Senica a nabídne zákazníkům nové možnosti v nakupování. Přístavba k 31.12.2020 nebyla obsazena, během očekáváme H1 2021 50% obsazenost přístavby.

Provozovatel	Retail park Senica s.r.o.
Lokace	Obchodná, Senica
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2017/2020
Plocha k pronájmu	2 tis m ²
Hodnota nemovitosti	87 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	4 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	85 %*

* obsazenost vyplývá ze zatím nepronajaté přístavby



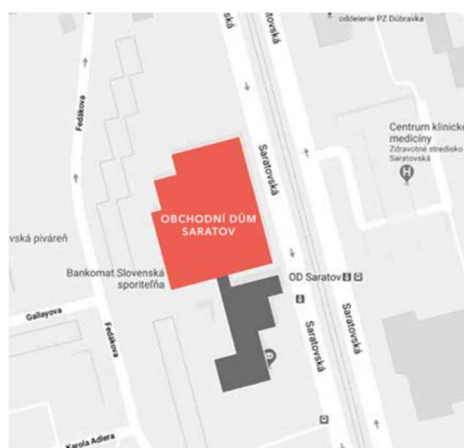
Obchodní dům Saratov



Lokální obchodní centrum SARATOV v Bratislavě na Slovensku patří do portfolia FIDUROCK od května 2018. 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 2020 proběhla rekonstrukce, v jejímž rámci došlo k vytvoření nové obchodní jednotky, revitalizaci části společných prostor a k významnému rozšíření místní populární restaurace.

Provozovatel	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokace	Saratovská, Bratislava
Rok akvizice	2018
Rok stavby	2004
Plocha k pronájmu	8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	307 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	95,7 %



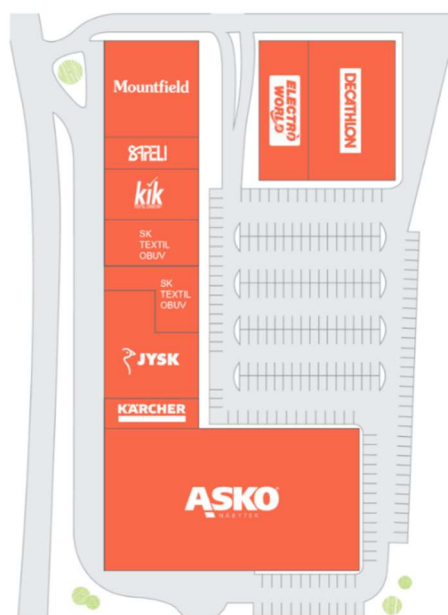
Retail Park Mladá Boleslav



V červnu 2019 byla úspěšně dokončena akvizice nového retail parku o velikosti téměř 13 000 m² v Mladé Boleslavi, který se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Asko nábytek zabírající plochu přes 5 000 m², Decathlon – prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m², Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost o velikosti 1 300 m², Mounfield, Electro World a další. V roce 2020 došlo k prodloužení nájemní smlouvy s nájemcem ASKO do roku 2028.

Svou polohou a dlouhými nájemními smlouvami se řadí Retail Park Mladá Boleslav mezi velmi úspěšné projekty.

Provozovatel	Retail Park Mladá Boleslav a.s.
Lokace	Jičínská, Mladá Boleslav
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2008
Plocha k pronájmu	13 tis m ²
Hodnota nemovitosti	362 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	100 %



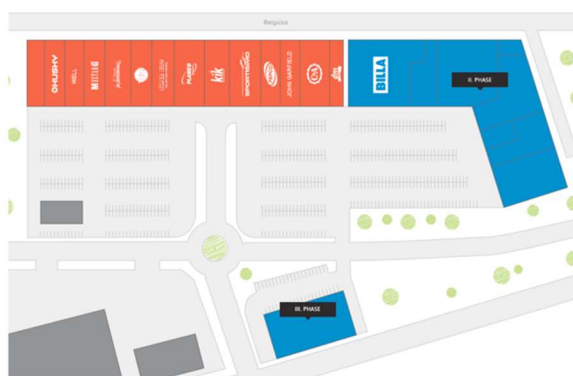
Retail Park Trnava



Úspěšná akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu letošního roku. Obchodní komplex o rozloze 7 800 m² má díky svému začlenění do velké a hlavní obchodní zóny na městském obchvatu Trnavy výbornou dopravní dostupnost autem i veřejnou dopravou z centra Trnavy. Parkování s dostatkem prostoru je přímo před obchodními jednotkami. Hlavními nájemci jsou C&A, Planeo Elektro, Sportisimo, TEDI a další.

Na přilehlém pozemku Retail Parku Trnava zahájil FIDUROCK v Q2 2020 projekční práce a nyní probíhá příprava II. fáze přístavby, která rozšíří obchodní zónu o supermarket Billa a další obchodní jednotky. Vzhledem k možnostem a velikosti pozemků FIDUROCK dále plánuje komplex rozšiřovat a navyšovat tak jeho atraktivitu a stabilitu.

Provozovatel	RP Trnava a.s.
Lokace	Nová, Trnava
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2014
Plocha k pronájmu	8 tis m ²
Hodnota nemovitosti	291 mil. Kč
Hodnota pozemku k rozšíření	45 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	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 11 tis m², na které nabízí svým zákazníkům 21 obchodních jednotek, patří mezi obchodní centra s největší různorodostí obchodů. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDI.

Na pozemku u retail parku proběhla v roce 2020 výstavba čerpací stanice Oliva a nabíjecího HUBu pro elektromobily, který patří k největším ve východním Slovensku.

Provozovatel	Retail park Prešov s.r.o.
Lokace	Východná, Prešov
Rok akvizice	2019
Rok stavby	2017
Plocha k pronájmu	11 tis m ²
Hodnota nemovitosti	428 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	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 m², který rozšířil velmi dobře dostupnou lokalitu s rozrůstající se obchodní zónou na pomezí Starého Města a Uherského Hradiště o osm obchodních jednotek. Již před koupí byli dojednání někteří nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní nájemce projektu patří Mountfield, Dr. Max, Sportisimo, Teta drogerie a další.

Retail park Staré Město jsme nově otevřeli v březnu 2020. Tento zcela nový retail park rozšířil zavedenou nákupní zónu o řadu významných nájemců a obohatil tak nabídku pro místní obyvatele, pro které je tato retailová zóna centrem nákupů. S ohledem na další poptávku nájemců v této lokalitě připravuje Fidurock na roky 2021 a 2022 další rozšíření tohoto retail parku.

Provozovatel	Retail park Staré město s.r.o.
Lokace	Východní, Staré Město
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	4 tis m ²
Hodnota nemovitosti	174 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	100 %

Mountfield

pet center

SPORTISIMO

teta

Dr.Max+

oresi

wiky



Retail park Choceň



Retail Park Choceň ve východních Čechách je projektem s 50% podílem lokálního partnera. Zahájení výstavby proběhlo v Q4 2019 a retail park o velikosti 5 010 m² byl dokončen v Q4 2020. Hlavním nájemcem je Penny Market, který zabírá plochu o 1 300 m², mezi další nájemce patří Pepco, ROSSMANN, ZZN, lékárna a další.

Vzhledem k lokalitě pozemku v blízkosti hlavního nádraží a chybějící obchodní zóně v tomto městě očekáváme od projektu pozitivní výsledky.

Provozovatel	RP Choceň s.r.o.
Lokace	Pardubická, Choceň
Rozloha pozemku	24 tis m ²
Rok stavby	2020
Plocha k pronájmu	5,5 tis m ²
hodnota. nemovitosti	205 mil. Kč
Obsazenost k 31.12.2020	96%



2.2. Development retail parků

Retail Park Piešťany



Pozemek o velikosti necelých 27 000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od Q3 2018. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku. Právě retail park je primárním cílem společnosti. Zbývající části plánuje FIDUROCK prodat jako hotové projekty třetí straně. Výstavba retail parku o velikosti téměř 7 tis m² bude zahájena v Q4 2021. V roce 2020 projekt úspěšně získal územní rozhodnutí a nyní čeká na vysání stavebního povolení. Dokončení stavby je v plánu na H1 2022.

Pozemek se nachází v atraktivní části lázeňského města Piešťany a v docházkové vzdálenosti velkého sídliště Adama Trajana, díky čemuž se předpokládá velká a stabilní kupní síla.

Provozovatel	Projekt Piešťany s.r.o.
Lokace	Bratislavská, Piešťany
Rozloha pozemku	27 tis m ²
Rozloha bud. RP	7 tis m ²
Bud. hodn. nemovitosti	229 mil. Kč
Hodnota pozemku a proj.	74 mil Kč



Retail Park Milevsko

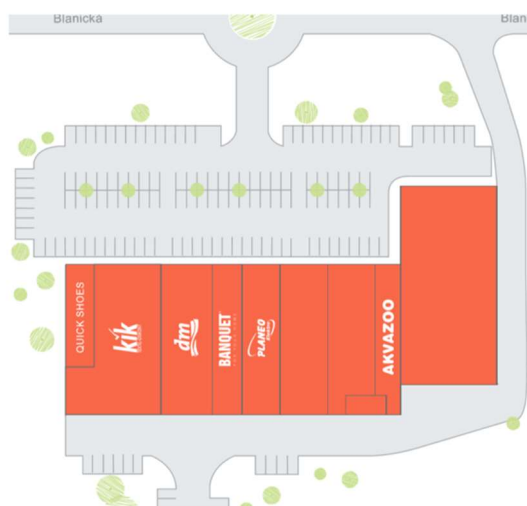


Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, se kterou se bude společně stavět nový retail park v Milevsku v Jihočeském kraji.

Projekt má uděleno územní rozhodnutí i stavební povolení. Nyní probíhají přípravy na zahájení výstavby. Cílem FIDUROCKu je v roce 2021 dokončit přípravu projektu a zahájit výstavbu. Otevření nového retail parku o velikosti 4 000 m² je plánované na Q4 2021, případně Q1 2022. Obyvatelé Milevska se tak mohou těšit na 9 nových nákupních jednotek, například KIK, Akvazoo, DM drogerie a další. Projekt 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 ²
Rozloha bud. RP	4 tis m ²
Bud. hodn. nemovitosti	130 mil. Kč
Hodnota pozemku	29 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 – dosavadní vývoj v roce 2020¹⁴

Česká ekonomika byla podobně jako ekonomiky jiných zemí v roce 2020 výrazně ovlivněna dopadem šíření onemocnění COVID-19. Opatření, která byla proti šíření nákazy zavedena, přispěla mimo jiné k reálnému meziročnímu poklesu hrubého domácího produktu (HDP) o 5,6 %¹⁵. Nejvyšší propad zaznamenala investiční poptávka, která oproti roku 2019 klesla o 8,5 % a k celkovému poklesu hospodářství tak přispěla více než polovinou.¹⁶

První čtvrtletí roku 2020 nebylo pandemií zásadně ovlivněno a HDP meziročně vzrostlo o 2% (3,3 % růst mezičtvrtletně)¹⁷.

Během druhého čtvrtletí byl dopad proti pandemickým opatření největší z celého roku. HDP během Q2 meziročně pokleslo o 11 % (8,7 % pokles mezičtvrtletně). Ve směru poklesu HDP působila i bilance zahraničního obchodu. Domácí spotřeba k růstu HDP přispívala kladně, bylo to však jen kvůli prudkému navýšení spotřeby vládních institucí.¹⁸

Třetí čtvrtletí během letních měsíců se neslo ve znamení zlepšení pandemické situace. V ČR byl nastaven režim v téměř před pandemickým módu. HDP během Q3 2020 meziročně poklesl o 5 % (6,9 % růst mezičtvrtletně).

Čtvrté čtvrtletí 2020 bylo ovlivněno další vlnou opatření proti šíření COVID-19. Na rozdíl od 2. čtvrtletí roku ale nebyla v takové míře zasažena zahraniční poptávka¹⁹.

Výsledný meziroční pokles se tedy zmírnil na 4,7 % a mezičtvrtletně HDP vzrostl o 0,6 %. Domácí spotřeba i investice ale ve 4. čtvrtletí výrazně klesaly. Nová vlna nákazy přinutila k opatřením i zbytek EU. Hrubý domácí produkt v Unii tak klesl o 0,4 % mezičtvrtletně a meziroční pokles se prohloubil na -4,8 %.²⁰

Obdobný vývoj v průběhu roku vykazovaly i světové ekonomiky s rozdílem v načasování rozvolnění protiepidemických opatření a následném průběhu druhé vlny během Q4 2020. Meziroční propad hrubého domácího produktu v evropské unii činil -4,8 %²¹.

Ekonomický pokles měl vliv i na zaměstnanost, která v roce 2020 klesla o 1,5 %. Výrazně k tomu přispěl zpracovatelský průmysl, kde se ale ve 4. čtvrtletí situace spíše zlepšovala a pokles se dál neprohluboval. Naproti tomu v segmentu obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství se propad zaměstnanosti ve 4. čtvrtletí prohloubil na 5 %. Naopak pokračoval výrazný rozvoj informačních a komunikačních činností (nárůst o 3,5 %). Obecná míra nezaměstnanosti v roce 2020 rostla jen mírně, což souvisí s vládními stabilizačními programy. Průměrná mzda v roce 2020 vzrostla o 4,4 % na 35,6 tis. korun.

Spotřeba domácností se v posledním čtvrtletí navzdory předvánočnímu otevření obchodů propadla o 8,3 %, což byl obdobný rozsah propadu, jaký nastal už ve druhém čtvrtletí, kdy ale byly nákupní možnosti omezenější. Vládní spotřeba v závěru roku stoupla o 4,9 % a celkový propad spotřeby v ekonomice tak zmírnila na 4,3 %.

Saldo státního rozpočtu za rok 2020 představuje -367,4 miliard korun, což v poměru k HDP je -6,5 %. Dne 18. února 2021 schválila Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR razantní navýšení deficitu státního rozpočtu na rok 2021 z původních 320 mld. Kč na 500 mld. Kč. Důvodem této změny bylo zohlednění dopadů daňového balíčku a také uvolnění dalších finančních prostředků v souvislosti s pandemií COVID-19.²²

¹⁴ ČSU publikace- VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY 4.čtvrtletí 2020 strana 4, dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020> - strana 4

¹⁵ ČSU - <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2020>

¹⁶ NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA - https://unrr.cz/wp-content/uploads/2021/03/Stanovisko-1_2021_Fisk%C3%A1ln%C3%AD-a-rozpo%C4%8Dtov%C3%A1-politika_4.3..pdf – strana 1

¹⁷ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-1-ctvrtleti-2020>

¹⁸ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-2-ctvrtleti-2020>

¹⁹ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-3-ctvrtleti-2020>

²⁰ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2020>

²¹ ČSU publikace- VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY 4.čtvrtletí 2020 strana 4, dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2020> - strana 4

²² NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA - https://unrr.cz/wp-content/uploads/2021/03/Stanovisko-1_2021_Fisk%C3%A1ln%C3%AD-a-rozpo%C4%8Dtov%C3%A1-politika_4.3..pdf

Česká republika – očekávaný vývoj²³

Díky předpokládanému zlepšení epidemické situace ve spojitosti s procesem očkování proti COVID-19 a očekávanému oživení v zahraničí by hospodářský růst v roce 2021 podle predikce České národní banky měl dosáhnout 3,1 % (Česká národní banka prognózuje 2,2 %). Predikce vychází z předpokladu, že k významnějšímu a déletrvajícím uvolnění restriktivních opatření dojde nejdříve ve 2. čtvrtletí 2021. S postupně rostoucí proočkovaností společnosti by již omezení ve 2. polovině roku neměla být makroekonomicky významná. Predikce také nepočítá s dlouhodobějším dopadem pandemie koronaviru na globální dodavatelské řetězce. V roce 2021 je predikováno oživení spotřeby domácností podpořeno snížením efektivního daňového zatížení a také očekávaným poklesem míry úspor, která přesto z dlouhodobého hlediska zůstane vysoká. Spotřeba domácností by se proto mohla zvýšit o 3,3 %.

Národní rozpočtová rada (NRR) doporučuje adekvátně přizpůsobit fiskální politiku, která by se neměla soustředit na stimulaci poptávky, ale soustředit se na zajištění příjmů osobám zasaženým restriktivními opatřeními. Zároveň NRR vydává doporučení k úpravě příjmových a výdajových stran veřejných rozpočtů. Je potřebné vyhodnotit, jestli jsou všechny výdaje z veřejných rozpočtů skutečně v současné situaci nezbytně nutné a zda není načase některé z nich utlumit a ušetřené prostředky využít v potřebnějších oblastech²⁴. S ohledem na blížící se termín kolize s dluhovou brzdou NRR doporučuje, aby vláda připravila realistickou konsolidační strategii. Je zřejmé, že rozsah konsolidačního úsilí v letech 2022 až 2024 bude muset být vyšší než 0,5 % HDP ročně – to znamená významné navýšení daňové zátěže²⁵.

Slovensko – dosavadní vývoj v roce 2020^{26,27}

Vývoj, co se týče nástupu první a druhé vlny byl na Slovensku obdobný jako v Česku. Výkonnost slovenské ekonomiky setrvala v záporných číslech po celý rok 2020. Rozdíl proti Česku je patrný v prvním čtvrtletí kdy slovenská ekonomika meziročně klesla o -3,8 %. První vlna pandemie COVID 19 způsobila historické propady klíčových ukazovatelů během 2. čtvrtletí. Nejmarkantnější čtvrtletní pokles byl tedy stejně jako v Česku v průběhu druhého čtvrtletí, kdy HDP meziročně pokleslo o -12 %. Mezičtvrtletně HDP rostlo v Q2 (11,7 %) a v Q4 (0,2 %) - i přes velký pokles ekonomické aktivity v prvním pololetí se slovenská ekonomika dokázala během druhého pololetí nastartovat, aby následně vstoupila do druhé vlny pandemie. V závěru roku se tempo poklesu zmírnilo. Rozhodující podíl snížení tempa poklesu na výsledku měla zahraniční poptávka meziroční růst o 1,8 %.

Trh práce se po úvodním oslabení stabilizoval, ale předpokládané zotavení je až koncem roku 2021. Slovenská nezaměstnanost v roce 2020 vzrostla na 6,8 %, v posledním čtvrtletí bylo o 35 tisíc lidí bez práce víc než před rokem²⁸. Zvýšila se hlavně krátkodobá nezaměstnanost, nejdynamičtěji přibývali nezaměstnaní od 3 do 6 měsíců, jejich počet se meziročně téměř zdvojnásobil. Z odvětví za celý rok 2020 se nejvýrazněji zvýšil počet nezaměstnaných, kteří naposledy pracovali v průmyslu a v ubytovacích a stravovacích službách. Průměrná nominální měsíční mzda zaměstnance hospodářství SR byla 1 133 EUR²⁹.

Slovensko - očekávaný vývoj³⁰

Na základě prognózy slovenského ministerstva financí druhá vlna pandemie COVID-19 zpomalí oživení slovenské ekonomiky. Slovenské HDP dosáhne v roce 2021 růstu 4,3%. Trh práce se po úvodním oslabení stabilizoval, ale

²³ Makroekonomická predikce České republiky- leden 2021 publikace ministerstva financí dostupná na: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-leden-2021-40599> - strana 1

²⁴ NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA - https://unrr.cz/wp-content/uploads/2021/03/Stanovisko-1_2021_Fisk%C3%A1ln%C3%AD-a-rozpo%C4%8Dtov%C3%A1-politika_4.3..pdf – strana 2

²⁵ NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA - https://unrr.cz/wp-content/uploads/2021/03/Stanovisko-1_2021_Fisk%C3%A1ln%C3%AD-a-rozpo%C4%8Dtov%C3%A1-politika_4.3..pdf – strana 3

²⁶ Štatistická správa o základných vývojových tendenciách v hospodárstve SR vo 4. štvrťroku 2020 – dostupné na webu <https://slovak.statistics.sk/> - strana 8-10

²⁷ Slovenský statistický úrad - [http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22iC20449D1FEFE41C0B10E2AC7A4F5A4E4%22\)&ui.name=R%c3%bdchly%20odhad%20HDP%20a%20zamestnanosti%20pod%c4%bea%20ESN%c3%9a%2095%20%5bnu0001qs%5d&run.outputFormat=&run.prom](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22iC20449D1FEFE41C0B10E2AC7A4F5A4E4%22)&ui.name=R%c3%bdchly%20odhad%20HDP%20a%20zamestnanosti%20pod%c4%bea%20ESN%c3%9a%2095%20%5bnu0001qs%5d&run.outputFormat=&run.prom)

²⁸ Slovenský statistický úrad - <https://slovak.statistics.sk> (Produkty > Katalóg informatívnych správ > Detail)

²⁹ Slovenský statistický úrad - náklady práce - <https://slovak.statistics.sk> (Produkty > Katalóg informatívnych správ > Detail)

³⁰ Komentář - 54. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2021) -strana 1

k jeho zotavení by mělo dojít až koncem roku 2021. Oživení by taktéž mělo dojít na základě čerpání prostředků z Plánu obnovy a odolnosti EU (5,8 mld EUR).

Slovenská rada pro rozpočtovou zodpovědnost (RRZ) prognózuje saldo státního rozpočtu na rok 2021 na -6,7 % HDP, což je o 0,2 % méně než saldo roku 2020³¹. RRZ taktéž jako česká NRR doporučuje konsolidaci státního dluhu ve výšce 0,5 % pro 2022 a následně 1 % HDP³².

Česká republika ³³	skutečnost ³⁴			aktuální predikce ČNB (NRR) ³⁵	
	2018	2019	2020	2021	2022
Hlavní indikátory					
realný HDP - růst v %	2,80%	2,60%	-5,6%	2,2%	3,8%
míra inflace v %	2,10%	2,80%	3,20%	2,0%	2,2%
nezaměstnanost v %	2,20%	2,00%	2,7%	3,6%	3,5%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	5,30%	4,10%	4,4%	5,2%	3,3%
Saldo státního rozpočtu % HDP ³⁶	0,4%	-0,5%	-6,5%	-5,6%	-6,0%

Slovenská republika ³⁷	skutečnost			aktuální predikce MFSR (RZZ) ³⁸	
	2018	2019	2020	2021	2022
Hlavní indikátory					
realný HDP - růst v %	3,80%	2,30%	-5,8%	4,3%	3,9%
míra inflace v %	2,50%	2,70%	1,9%	1,2%	2,2%
nezaměstnanost v %	6,50%	5,80%	6,80%	7,3%	6,5%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	3,60%	5,00%	1,4%	3,6%	1,2%
Saldo státního rozpočtu % HDP	-0,8 %	-1,2 %	-6,9%	-6,7%	-5,5%

Rok 2021 by měl být ve znamení oživení globální ekonomické aktivity. Ve většině zemí však patrně nebude dostatečně silné na to, aby vykompenzovalo propad roku 2020. Nejistoty, kterými jsou prognózy vývoje zatíženy, jsou značné a rizika jsou jednoznačně vychýlena směrem dolů. Mezi největší patří globální vývoj pandemie s možností dalšího omezování ekonomických aktivit, zpoždění v procesu vakcinace obyvatelstva, dlouhodobé dopady na potenciální produkt a v neposlední řadě i riziko finanční nestability. Na úrovni jednotlivých států budou muset být učiněna citlivá rozhodnutí mezi stimulací ekonomiky a nárůstem zadlužení.³⁹

³¹ Strednodobý rozpočtový semafor – február 2021 - https://www.rozpocetvarada.sk/download2/semafor_sd_202102_20210223.pdf - strana 1

³² Strednodobý rozpočtový semafor – február 2021 - https://www.rozpocetvarada.sk/download2/semafor_sd_202102_20210223.pdf - strana 2

³³ ČNB - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

³⁴ Hlavní Makroekonomické ukazatele ČSU – dostupné na https://www.czso.cz/csu/czso/hmu_cr

³⁵ ČNB – Zpráva o měnové politice zima 2021 – dostupné na https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menov_e_politice/2021/2021_zima/download/zomp_2021_zima.pdf - strana 7

³⁶ Zpráva o dlouhodobé udržitelnosti veřejných financí - Strana 17 - https://unrr.cz/wp-content/uploads/2020/07/Zpr%C3%A1va-o-dlouhodob%C3%A9-udr%C5%BEtelnosti-ve%C5%99ejn%C3%BDch-financ%C3%AD_2020.pdf

³⁷ Komentář - 54. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2021) – strana 2

³⁸ Makroekonomická prognóza- 54. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2021)

³⁹ Makroekonomická predikce České republiky- leden 2021 publikace ministerstva financí dostupná na: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-leden-2021-40599> (text webu)

Všeobecná rizika spojená s podnikáním Společnosti⁴⁰

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 dceřným projektovým společnostem a vzhledem k tomu, že nevykonává žádnou jinou činnost, její schopnost splácet své finanční závazky je přímo spojená s finanční výkonností jednotlivých společností.

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. Slevy ve výši 30 % nájmu v celém Q2, jak to vyžadoval dotační program v CZ, byly poskytnuty pouze nájemcům, kteří měli prokazatelně uzavřenou svou jednotku v přímé souvislosti s vládním nařízením, o slevu pronajímatele požádali a doložili obraty z loňského roku. Slevy ve výši 50 % na období trvající zhruba 1,5 měsíce byly v SK poskytnuty nájemcům podle stejného klíče, jako v CZ.

V Q3 a Q4 nebyly v CZ poskytnuty žádné dodatečné slevy, jelikož to vládní dotační program nevyžadoval. V SK byl v 1/2021 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. Za rok 2020 počítáme s celkovými poskytnutými slevami ve výši 0,3 mil EUR.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým aktuálně splatným finančním závazkům. Vzhledem k tomu, že Společnost poskytuje vnitroskupinové půjčky jednotlivým společnostem provozujícím retail parky, riziko likvidity Společnosti je přímo odvislé od finanční situace a likvidity jednotlivých společností ve skupině. V případě nutnosti prodeje některého z aktiv ve Skupině je také nutno brát v potaz obecně nízkou likviditu nemovitostí jako aktiva.

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.

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.

⁴⁰ 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 2020

Úrokové riziko

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

Hodnocení rizika (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 1,75 % 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 25,41 (31.12.2019) na 26,245 (31.12.2020) na straně aktiv byla pozitivně ovlivněna hodnota retail parků celkem 76 mil Kč (kurzový rozdíl 29 mil Kč a přecenění na reálnou hodnotu 47 mil Kč), která byla na straně dluhu kompenzována nárůstem 46 mil Kč hodnoty úvěru v Unicredit, který je denominován 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 2020 nedošlo ke ztrátě klíčových osob.

Riziko poškození nemovitostí a nenadálá potřeba oprav

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

Hodnocení rizika (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 2020 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 2020 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 výši celkového vybraného nájemného a mít tak negativní dopad na hospodářské výsledky Společnosti. To se může stát v případě negativního tržního vývoje, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv. Realizace rizika neobsazení prostor další rizika, a to například v krajním případě až zastavení projektu v developperské 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 31.12.2020 obsazeny z 96,4 % 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 během 2021 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. E-shopy a celý e-commerce sektor za rok 2020 skokově narostl – největší nárůst tržeb dle odvětví v 2020 vs 2019 zaznamenal segment Zdraví, Stavebniny, Dětské zboží a Drogerie⁴¹. Tato odvětví jsou přítomna i v rámci portfolia nájemců retail parků Skupiny. V době pandemie koronaviru v roce 2020 prokázaly retail parky konkurenční výhodu v podobě samostatně přístupných obchodů – zákazník zaparkuje před vchodem a není nucen v obchodě trávit více času, než je nutné.

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)

HDP v České republice meziročně kleslo o -5,6 %, na Slovensku pak o -5,8 %. V roce 2021 jsou prognózována oživení v obou státech spojená s rozšířením vakcinace obyvatelstva a zlepšením epidemické situace. V Čechách je na rok 2021 prognózován růst HDP 2,2 % a na Slovensku pak růst 4,3 %. Očekává se zlepšení sentimentu spotřebitelů. Očekávaný vývoj nezaměstnanosti v Česku je růst z 2,7 % na 3,6 % a na Slovensku 6,8 % na 7,3 %. Retail parky nabízí

⁴¹ výzkum vlivu COVID19 na eCommerce v ČR - <https://www.ecomcovid19.cz/>

především zboží základní spotřeby, kde je malá cykličnost poptávky a vykazují tak odolnost proti ekonomickému poklesu.

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 minimalizovaná diversifikací portfolia - každý retail park se nachází v jiném městě. Za první pololetí roku 2020 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 rok 2020 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)

Pokud budeme abstrahovat o přesídlování měst na území Česka a Slovenska, dlouhodobě by toto riziko nemělo mít na FIDUROCK 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

Nadále pracujeme na zlepšování prostředí našich retail parků jak směrem k jejich nájemcům, tak také k jejich zákazníkům. V RP Liberec jsme v první polovině roku 2020 pokračovali ve výstavbě jeho rozšíření. V OD Saratov byla podle plánu zahájena přestavba terasy a podchodu, což povede k doplnění nových obchodních ploch a zvýšení komfortu našich zákazníků. V RP Tábor byla v rámci II. fáze projektu přestavby otevřena nová jednotka nájemce Sportisimo, která je o více než 1/3 větší, než původní jednotka tohoto nájemce. V dohledné době se budeme mimo jiné zabývat také rozvojem elektromobility a řešením nabíjecích stanic v rámci našeho portfolia.

Řídící orgány se v roce 2019 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- **Retail Park Severka Liberec s.r.o.**

Smlouva o dílo (dále jen „SoD“) na výstavbu přístavby RP ze dne 15.08.2019 + Dodatek č. 1 z 25.10.2019

Celková výše nákladů: 80.841.528,- Kč bez DPH

Protistrana: PSG Construction a.s., IČ: 05042020,

Napajedelská 1552, 765 02 Otrokovice

V 2020 byla cena upravena Dodatkem 2 z 4.5.2020, Dodatkem 3 z 29.5.2020 a Dodatkem 4 z 28.7.2020 na konečných 88.937.377,- Kč bez DPH.

K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

- **Retail park Tábor s.r.o.**

SoD na přestavbu RP (I. + II. etapa) ze dne 1.08.2019 + Dodatek č. 1 z 10.12.2019

Celková výše nákladů: 64.200.000,- Kč bez DPH

Protistrana: konsorcium společností a) Metrostav a.s., IČ: 00014915, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8 a b) PAMÁTKY TÁBOR, s.r.o., IČ: 44797958, Chýnovská 2486/24, 390 02 Tábor

V 2020 byla SoD rozšířena o 3. etapu projektu Dodatkem č. 2 ze 4.5.2020 na konečných 77.472.980,- Kč bez DPH.

K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

Řídící orgány se v roce 2020 v rámci Společnosti a jejích dceřiných společností ve vztahu k redevelopmentu stávajícího portfolia provozovaných retail parků zavázaly k následujícím investičním výdajům.

- Retail park Tábor s.r.o.**
 SoD na přestavbu RP (III. etapa) ze dne 4.5.2020 (Dodatek č.2 zmíněný výše)
 Celková výše nových nákladů: 8.310.166,- Kč bez DPH
 Protistrana: konsorcium společností a) Metrostav a.s., IČ: 00014915, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8 a b) PAMÁTKY TÁBOR, s.r.o., IČ: 44797958, Chýnovská 2486/24, 390 02 Tábor
 K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.
- Retail park Tábor s.r.o.**
 Dodatek č.3 k SoD – závěrečné vyúčtování veškerých SoD ze 2019 a 2020, ze dne 12.10.2020
 Úprava celkové výše nákladů výše uvedených smluv na částku: 78.922.980,50 Kč,- Kč bez DPH
 Protistrana: konsorcium společností a) Metrostav a.s., IČ: 00014915, Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8 a b) PAMÁTKY TÁBOR, s.r.o., IČ: 44797958, Chýnovská 2486/24, 390 02 Tábor
 K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.
- SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.**
 SoD na přestavbu terasy a podchodu ze dne 24.02.2020 + Dodatek č. 1 ze dne 21.3.2020
 Celková výše nákladů: 655.553,93,- EUR bez DPH
 Protistrana: KAMI PROFIT, s.r.o., IČ: 35 943 301, Pri starom letisku 17 Bratislava 831 07

V H2 2020 byla SoD upravena podle změnových listů návazně na realizaci stavby.
 K tomu byly podepsány Dodatek č. 2 ze 17.08.2020, Dodatek č. 3 z 25.09.2020,
 Celková cena díla činila 650.698,89,- EUR bez DPH.
 K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

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 ročně, Majoritní část 68% spadá pod provozní výdaje.

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

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

Development nových projektů

Skupina v průběhu roku 2020 plánuje získání ÚR na stavbu projektu RP Piešťany a podání žádosti o ÚR na stavbu rozšíření projektu RP Trnava.

Řídící orgány se během roku 2020 v rámci Společnosti ani jejích dceřiných společností ve vztahu k developmentu nových projektů či retail parků nezavázaly k žádným investičním výdajům. O investičních výdajích k retail parkům v Chocni a Starém Městě bylo rozhodnuto již v roce 2019.

- **Retail park Staré Město s.r.o.**

SoD na výstavbu RP ze dne 02.05.2019

Celková výše nákladů: 108.444.893,30,- Kč bez DPH

Protistrana: PS Slovácko, spol. s r.o., IČ: 25343891, náměstí Svobody 360, 686 04 Kunovice

V H1 2020 byla SoD rozšířena o stavební zařízení jednotky jednoho z nájemců, a došlo k drobné úpravě ceny původního díla. K tomu byly podepsány Dodatek č. 1 z 20.1.2020, Dodatek č. 2 z 14.2.2020, Dodatek č. 3 z 28.2.2020 a Dodatek č. 4 z 9.3.2020.

Celková cena díla činila 111.244.055,- Kč bez DPH.

K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

- **RP Choceň s.r.o.**

SoD na výstavbu RP ze dne 18.10.2019

Celková výše nákladů: 111.500.000,- Kč bez DPH

Protistrana: HARDROCK INVEST s.r.o., IČ: 03094464, Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

V 2020 nedošlo k žádné úpravě této smlouvy.

K datu sestavení výroční zprávy byla cena plně uhrazena.

Akvizice nových projektů či retail parků

V současné době vyhodnocujeme potenciální akvizic několika dalších projektů či retail parků pro rozšíření našeho portfolia. Zároveň, současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 může přinést zajímavé akviziční příležitosti v roce 2021 a dále.

Řídící orgány se v roce 2020 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.

Ke dni 31.12.2020 jsou splněny veškeré definované kovenanty spojené s dluhovým financováním. Společnost během první vlny COVID-19 využila odkladu vybraných splátek v celkové výši 240 tis. EUR.

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 31.12.2020 zásadní vliv.

COVID-19

Vývoj v roce 2020

Portfolio společnosti bylo částečně a dočasně zasaženo vládními opatřeními zaváděnými v souvislosti s celosvětovou pandemií COVID-19, a to v Česku i na Slovensku. Určitá část obchodů s výjimkou potravin, drogerií, lékáren a několika dalších typů prodejen byla po omezenou dobu v Q2 nuceně uzavřena. Totéž se následně odehrálo v části Q3 a Q4.

FIDUROCK se v Česku stejně jako většina pronajímatelů retailových parků rozhodl podpořit své nájemce, kteří byli nuceni dočasně přerušit svůj provoz z důvodů nařízení vlády a většině z nich umožnil vytvořit podmínky pro podání žádosti v rámci dotačního programu MPO – COVID Nájemné. Žádosti veškerých nájemců byly pečlivě vyhodnocovány na základě jimi poskytnutých údajů o obratech dosažených v období března až května tohoto roku a jejich porovnání s totožným obdobím v roce 2019.

Konkrétně byla sleva ve výši 30% nájmu v celém Q2, jak to vyžadoval dotační program, poskytnuta pouze nájemcům, kteří měli prokazatelně uzavřenou svou jednotku v přímé souvislosti s vládním nařízením, o slevu pronajímatele požádali a doložili výše uvedené obraty.

Výsledkem bylo poskytnutí slevy v rámci českého portfolia v souhrnné výši dosahující téměř 136 tis EUR, což tvoří méně, než 20% kvartálních příjmů české části portfolia.

V Q3 a Q4 nebyl státní program COVID Nájemné podmíněn finanční participací pronajímatele a mimo tento program Fidurock nájemcům žádné slevy neposkytoval, proto nedošlo k navýšení částky poskytnutých slev uvedené v předchozím odstavci.

Na Slovenském trhu byla v Q2 na základě státního programu dotací většině žadatelů poskytnuta sleva na nájmu ve výši 50% na období zhruba 1,5 měsíce, přičemž stejnou měrou participoval stát. Slevy byly poskytovány pouze nájemcům s uzavřenými, nebo značně omezenými provozovny, přičemž v potaz byl brán opět také vývoj obrátů jednotlivých nájemců. Úhrnná výše slev v tomto období činila téměř 100 tis. EUR.

Podpůrný program pro Q3 a Q4 byl na Slovensku vyhlášen až v 1/2021 a byl koncipován tak, že stát poskytne dotaci ve stejné výši, v jaké poskytne pronajímatel slevu na nájmu, zbylá část pak případně k tíži nájemce. Jelikož v Q3 a Q4 bylo omezení vždy v řádu cca. 7-20 dnů, a obraty nájemců nevykazovaly zásadní propad, poskytl Fidurock žadatelům slevu na tato období ve výši 30%, stejnou měrou participoval stát a zbývajících 40% šlo k tíži nájemců. Žádosti o státní podporu v tomto programu bude možné podávat až do 30.06.2021. Předpokládáme tedy, že celkovou výši poskytnutých slev budeme moci detailně vyčíslit během Q2 2021. Prozatím byl na tyto slevy vytvořen dohad 60 tis. EUR.

Vývoj po 31.12.2020

Jelikož restrikce v Česku i Slovensku trvají i nadále, a zlepšení lze očekávat až během Q2 2021, je Fidurock opět připraven nájemce podpořit, a to jak v rámci státních programů dotací, tak případně i mimo ně.

S ohledem na to, že v tuto chvíli ještě není známa zcela konkrétní a finální podoba státních dotačních programů, či jiných programů státní pomoci, pracuje Fidurock s předběžným plánem poskytnout všem uzavřeným, či zásadně omezeným nájemcům, s prokazatelným propadem obrátů, slevu z nájmu ve výši 30% na celé Q1 roku 2021. Pokud by restrikce trvaly i nadále a bylo by to nutné, počítá Fidurock s možností další podpory nájemcům ve stejné výši i během Q2 2021.

Zároveň však očekáváme, že se po uvolnění současných restrikcí podobně jako v roce 2020 projeví odložená spotřeba zákazníků nejen retailových parků a dojde tak k výraznému oživení maloobchodu, což významně přispěje k dobrým obchodním výsledkům našich nájemců.

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

Skutečnosti, které nastaly po 31.12.2020

Mimo dopady související s COVID-19, které jsou popsány v předešlé kapitole, nedošlo po 31.12.2020 k významným skutečnostem, které by si vyžádaly úpravu či zveřejnění v této výroční zprávě.

Základní finanční informace

Vybrané finanční ukazatele konsolidované účetní závěrky⁴²

Ukazatel	2020	2019
Hospodářské výsledky [mil. Kč]		
Hrubé provozní výnosy	148,3	102,7
Čistý provozní zisk	127,9	91,5
Provozní zisk	147,4	0,2
Zisk před daní	86,3	-51,6
Čistý zisk	68,0	-45,7
Finanční pozice [mil. Kč]		
Celková aktiva	2 750,8	2 445,1
<i>z toho dlouhodobý majetek</i>	2 570,8	2 287,4
<i>z toho oběžná aktiva</i>	180,0	157,8
Vlastní kapitál	775,4	563,2
Dlouhodobé závazky	1 865,1	1 694,8
<i>z toho úročený dluh</i>	1 754,9	1 607,4
Krátkodobé závazky	110,3	187,2
<i>z toho úročený dluh</i>	65,3	44,9
Finanční ukazatele [% , roky]		
Rentabilita investovaného kapitálu	4,8%	0,3%
Kapitálová přiměřenost	28,2%	23,0%
Zisková marže	14%	17%
Obrátka stálých aktiv	5,8%	4,5%

Hrubé provozní výnosy Skupiny roku 2020 dosáhly 148,3 mil. Kč a v porovnání s rokem 2019 vzrostly o 44,3 % z 102,7 mil. Kč. Růst je mimo jiné způsoben faktem, že výnosy roku 2019 zahrnují pouze odpovídající část výnosů retail parků po jejich akvizici FIDUROCKem v Mladé Boleslavi, Trnavě a Prešově v průběhu roku 2019. Dále byl během Q1 2020 otevřen nový retail park ve Starém Městě.

Celkový provozní zisk vzrostl z 0,2 mil Kč na 147,4 mil Kč. Tento nárůst je dán několika faktory. Prvním faktorem je nárůst provozních výnosů. Druhým faktorem je výnos z přecenění investičního majetku. Třetím faktorem je pak oslabení kurzu české koruny vůči euru.

Celková aktiva Společnosti za rok vzrostla o 305,7 mil. Kč zejména jako důsledek kapitálových investic na jednotlivých projektech a také vlivem oslabení kurzu EUR/CZK – kdy je hodnota retail parku na základě nájemního EUR stanovena v EUR. Vlastní kapitál za rok vzrostl z 563,2 mil. Kč na 775,4 mil. Kč, úročený dluh za rok vzrostl z 1 607,4 mil. Kč na 1 754,9 mil. Kč z titulu spolufinancování developmentu a redevelopmentu retailových projektů.

⁴² Zdroj pro finanční ukazatele je uveden v sekci „Podklady pro výpočet finančních ukazatelů“

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 2020 zvýšila kapitálovou přiměřenost z 23 % na 28,2 % bilanční sumy.

Nejen vlivem provozu aktiv akvírovaných v roce 2019 (Mladá Boleslav, Prešov, Trnava) a dokončení developmentu ve 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 zlepšování obrátových ukazatelů aktivity a zadluženosti Společnosti.

Rentabilita investovaného kapitálu a Zisková marže vzrosly i přes vliv COVID-19 s dopadem na provozní výnosy (poskytnuté COVID slevy v celkové výši 8 mil Kč).

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

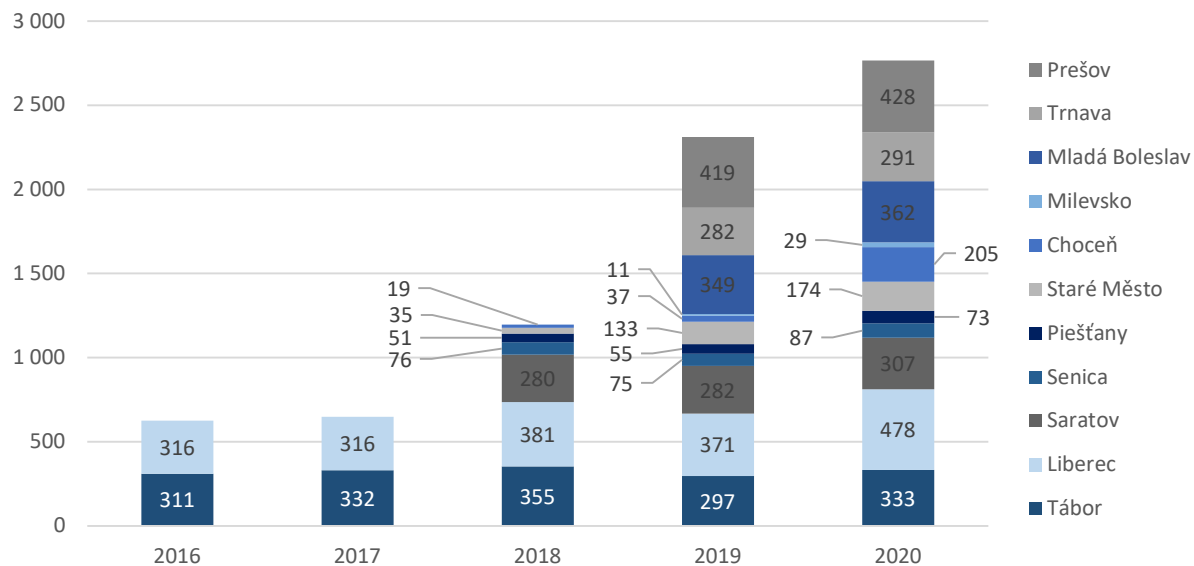
Ocenění hodnoty nemovitostí

Společnost každoročně přeceňuje nemovitosti formou znaleckého posudku od nezávislé organizace. K 31.12.2020 činila celková hodnota nemovitostí 2,533 miliardy Kč, respektive 2,65 miliardy Kč po zohlednění majetkových podílů vlastněných Společností (RP Choceň s.r.o. vlastníci nemovitost v Chocni a EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastníci nemovitost v Milevsku jsou vlastněny z 50 % Společností a z 50 % partnerskými společnostmi).

Hodnota za rok 2020 se navýšila bez JV projektů celkem o 270, mil Kč. Toto navýšení má tři složky. První složkou je přecenění na reálnou hodnotu 47 mil Kč. Druhá složka je kurzový rozdíl 29 mil Kč. Třetí složkou pak představují kapitálové investice do jednotlivých projektů v celkové výši 194 mil Kč. Detail kapitálových investic je uveden v následujícím přehledu.

Retail park	CAPEX mil Kč	investice
Senica	11	dokončení a otevření přístavby o velikosti 331 m ² rekonstrukce - vytvoření nové obchodní jednotky, revitalizace části společných prostor, rozšíření
Saratov	18	restaurace
Staré Město	28	development nového retail parku
Tábor	46	kompletní rekonstrukce - nové uspořádání jednotek
Piešťany	5	projektové dokumentace a studie
Liberec	86	rozšíření o AAA/Mototechna s doplňující prodejní plochou v exteriéru
Celkem	194	

Hodnota nemovitostí k 31.12.2020 v mil. Kč



1.ledna 2020 – 31.prosince 2020

Zpráva o vztazích

společnosti

FIDUROCK Nemovitosti, a.s.

podle ustanovení § 82 zákona o obchodních korporacích

za účetní období roku 2020

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 2020 (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 31.12.2020, 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	50 %
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 Strawinskylaan 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 Rinkers.

2. Způsob a prostředky ovládání

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

3. Ovládaná osoba a úloha Ovládané osoby v rámci seskupení

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

4. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

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

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

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 1.4.2019

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

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

Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál, uzavřená dne 21.1.2019

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

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

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

K 31.12.2020 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 23.1.2019, 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 31.12.2019 poskytnuta půjčka ve výši 175 031 760 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.

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 bylo v roce 2020 přefakturováno celkem 2,98 mil. CZK.

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 31.12.2020 úvěr ve výši 183 336,69 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 246 332,22 EUR.

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

Během rozhodného období neučinila Společnost na popud ovládající osoby nebo jí ovládaných osob žádná jiná jednání než ta, která jsou uvedena v odstavci 4, která se týkala majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti, tedy ve výši přesahující 45 896 tis. Kč zjištěné podle poslední účetní uzávěrky sestavené k 31.12.2020.

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 nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody.

7.2 Hodnocení rizik v rámci Skupiny

Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika.

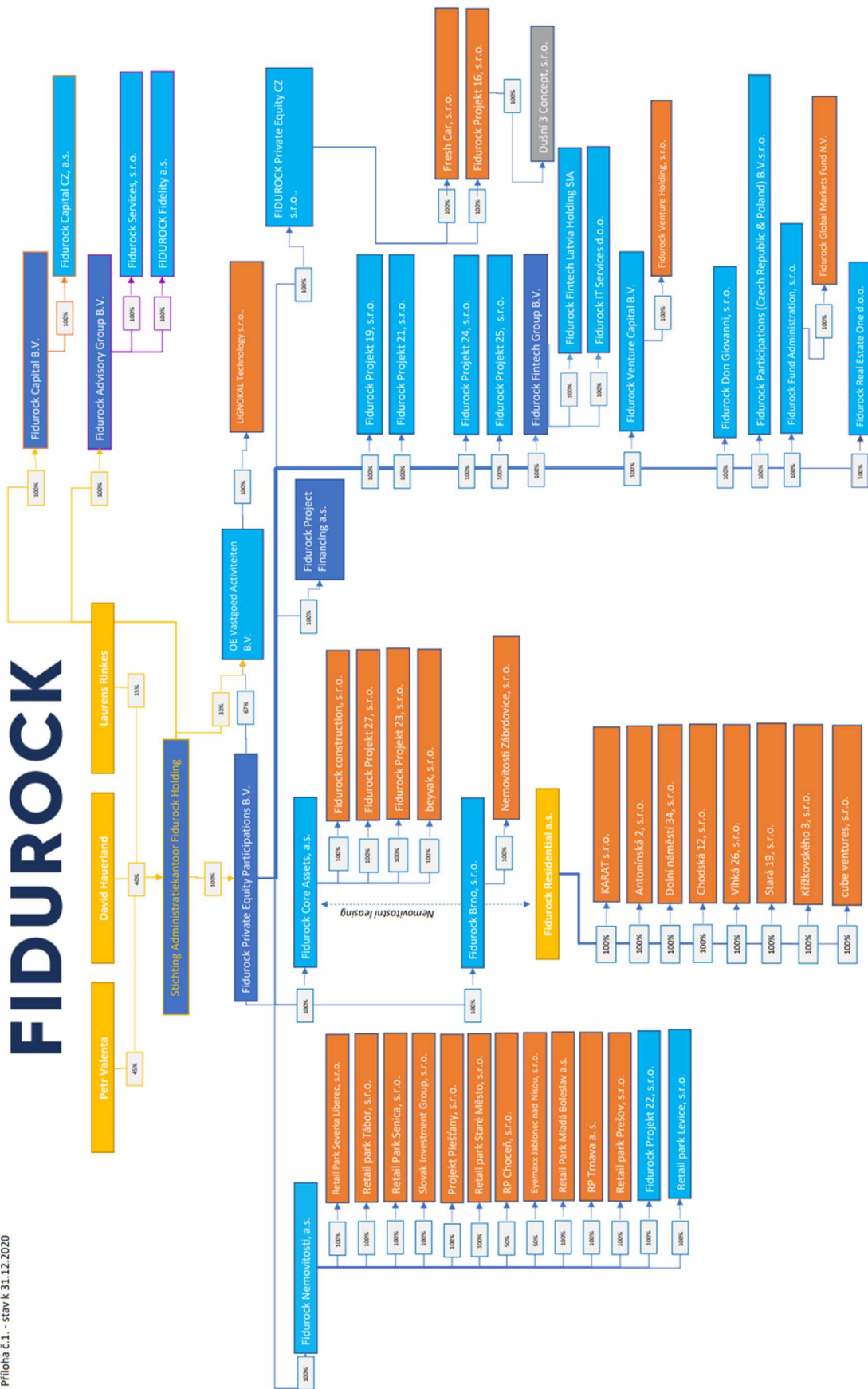
Datum: 30. března 2021



Jméno: David Hauerland

Funkce: člen představenstva

FIDUROCK



Finanční část

Fidurock Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního
výkaznictví standardy ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS)



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 4. května 2021 vydali ke statutární individuální účetní závěrce.

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Zpráva o auditu individuální 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 výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 nejnvýznamnější. 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 2020: 432 469 tis. Kč (31. prosince 2019: 428 661 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).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<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">• 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	<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">— zhodnocení přístupu k testování snížení hodnoty investic v dceřiných společnostech aplikované Společností oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;— testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s testováním snížení hodnot investic včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění dceřiných společností;— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Společností stejně jako rozsah jeho práce;— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálné hodnoty

nájemného na metr čtvereční, náklady na výstavbu, developerská marže a výnos z při dokončení výstavby.

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

podkladového investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:

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

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

— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;

— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Společností v příloze v individuální účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investic v dceřiných společnostech.



Ostatní informace

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

Odovědnost 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.

Odovědnost 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 8. ledna 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 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 2021 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 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 4. května 2021

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

Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

FIDUROCK Nemovitosti a.s.

Individuální účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020
sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění
přijatém Evropskou Unií (IFRS)

Výkaz o finanční pozici k 31. prosinci 2020

	<u>Pozn.</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Dlouhodobá aktiva		442 859	431 706
Investice v dceřiných společnostech	Pozn. 4	432 469	428 661
Investice ve společných podnicích	Pozn. 5	10 390	3 045
Oběžná aktiva		448 968	313 497
Poskytnuté půjčky ve skupině	Pozn. 6	441 540	311 975
Peníze a peněžní ekvivalenty	Pozn. 8	6 411	250
Ostatní aktiva	Pozn. 7	1 017	1 272
AKTIVA CELKEM		891 827	745 203
Vlastní kapitál		384 254	258 366
Základní kapitál	Pozn. 9.1	2 040	2 040
Ostatní kapitálové fondy	Pozn. 9.2	449 838	304 409
Nerozdělený zisk/ztráta	Pozn. 9.3	(67 624)	(48 083)
Dlouhodobé závazky		442 808	441 373
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	442 808	441 373
Krátkodobé závazky		64 765	45 464
Úvěry a půjčky	Pozn. 11	52 240	23 299
Emitované dluhopisy	Pozn. 10	10 500	10 500
Ostatní krátkodobé závazky	Pozn. 12	917	11 325
Závazek ze splatné daně	Pozn. 19	1 108	340
ZÁVAZKY CELKEM		507 573	486 838
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		891 827	745 203

Výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosince 2020

	<u>Pozn.</u>	<u>1.1.2020 - 31.12.2020</u>	<u>1.1.2019 - 31.12.2019</u>
Úrokové výnosy vypočtené dle efektivní úrokové míry	Pozn. 14, 18	26 582	21 573
Úrokové náklady	Pozn. 15	(28 987)	(21 466)
Provozní náklady	Pozn. 16	(859)	(1 294)
Opravná položka k úvěrům ve skupině	Pozn. 18	(1 356)	(22 718)
Opravná položka k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	Pozn. 4	(14 092)	(17 925)
Opravná položka k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	Pozn. 5	(1 783)	(2 730)
Ostatní finanční náklady		(566)	(617)
Kurzové rozdíly		2 798	(2 075)
Ztráta před zdaněním		(18 263)	(47 252)
Daň z příjmů	Pozn. 19	(1 278)	(340)
Ztráta za období		(19 541)	(47 592)
Ostatní úplný výsledek hospodaření za účetní období		-	-
Celkový úplný výsledek hospodaření za účetní období		(19 541)	(47 592)

Výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Ostatní kapitálové fondy	Celkem
Zůstatek 1.1.2019	2 040	-491	126 666	128 215
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	177 743	177 743
Úplný výsledek hospodaření	-	-47 592	-	-47 592
Ztráta za období	-	-47 592	-	-47 592
Zůstatek 31.12.2019	2 040	-48 083	304 409	258 366
Zůstatek 1.1.2020	2 040	-48 083	304 409	258 366
Kapitálové kontribuce od akcionáře	-	-	145 429	145 429
Úplný výsledek hospodaření	-	-19 541	-	-19 541
Ztráta za období	-	-19 541	-	-19 541
Zůstatek 31.12.2020	2 040	-67 624	449 838	384 254

Výkaz o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2020

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Ztráta za období (po zdanění)	(19 541)	(47 592)
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	20 914	43 606
Daňový náklad	1 278	340
Čisté úrokové výnosy	2 405	(107)
Tvorba opravných položek k úvěrům	1 356	22 718
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v dceřiných společnostech	14 092	17 925
Tvorba opravných položek k majetkovým účastem v podnicích pod společným vlivem	1 783	2 730
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	(10 204)	6 679
Změna stavu ostatních aktiv	254	(678)
Změna stavu ostatních závazků	(10 458)	7 357
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	(8 831)	2 693
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností	-	(306 141)
Vklady do dceřiných společností	(3 632)	(8 691)
Pořízení/vklady do společného podniku	(1 380)	(5 725)
Poskytnuté úvěry	(250 407)	(454 657)
Přijaté splátky	122 379	141 515
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(133 040)	(633 699)
Peněžní toky z financování		
Příjmy z kapitálových kontribucí	-	2 771
Příjmy z půjček	273 076	406 055
Splátky půjček	(99 299)	(208 305)
Příjmy z emise dluhopisů	-	439 150
Zaplacený úrok	(25 200)	(8 406)
Zaplacená daň	(545)	-
Čistý peněžní tok z financování	148 032	631 205
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	6 161	199
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	250	51
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6 411	250

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 2020. Účetním obdobím je kalendářní rok končící 31. prosince 2020. Srovnatelné minulé období je kalendářní rok končící 31. prosince 2019.

Akcionář k 31. prosinci 2020

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 2020

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 2020

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 a IAS 8 – Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování (účinný pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později),
- 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),
- IFRS 17 – Pojistné smlouvy (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno),
- novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 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.

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 2020: Kč/EUR 26,245 a 31. prosinec 2019: Kč/EUR 25,41). 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 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 Společnosti;
- 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 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 vykázání.

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 vykázání: současná hodnota všech hotovostních schodků – tj. rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce podle smlouvy a peněžními toky, jejichž inkaso Společnost očekává;
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena k datu vykázání: rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;

- nevyčerpané úvěrové přísliby: současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky splatnými bance pokud je příslib čerpán a peněžními toky, jejichž inkaso společnost očekává;

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

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

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

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 zjištěných 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 použití očekávaných úvěrových ztrát.

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

Amortizovaný náklad a hrubá účetní hodnota

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

Výpočet úrokových výnosů a nákladů

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

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

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

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

3.10. Snížení hodnoty u nefinančních aktiv

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

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

nemovitosti. Oba přístupy vyžadují, aby vedení aplikovalo významný úsudek a vytvořilo komplexní odhady. V rámci stanovení těchto odhadů Společnost používá vstupy obdržené od najatého externího nezávislého odhadce, a to zejména ve vztahu ke klíčovým předpokladům jako jsou:

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

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

Ztráty ze snížení hodnoty nefinančních aktiv jsou promítnuty jako náklad do výkazu o úplném výsledku hospodaření a jsou zúčtovány pouze tehdy, pokud se změnila 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:

31.12.2020

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
CELKEM					464 486	(32 017)	432 469

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.

31.12.2019

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	10 010	(10 010)	0
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	0	10
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	0	12 406
RP Trnava, a. s.	Retail park	Přímé	100%	SR	64 387	0	64 387
Retail Park Prešov, s.r.o.	Retail park	Přímé	100%	SR	147 712	0	147 712
CELKEM					446 586	(17 925)	428 661

V roce 2019 Společnost pořídila podíly ve společnostech Retail Park Mladá Boleslav, RP Trnava, a. s., Retail Park Prešov, s.r.o. a FIDUROCK Projekt 22, s.r.o. Dále Společnost poskytla v průběhu roku 2019 mimo příplatek základní kapitál společností Retail Park Senica s.r.o. a Projekt Piešťany s.r.o. ve výši 8 691 tis. Kč.

5. Investice do společných podniků

Společnost vlastní podíly v níže uvedených podnicích pod společným vlivem:

31.12.2020

<u>Společnost</u>	<u>Oblast činnosti</u>	<u>Ovládání</u>	<u>Podíl</u>	<u>Země</u>	<u>Pořizovací cena</u>	<u>Opravná položka</u>	<u>Účetní hodnota</u>
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
CELKEM					14 996	(4 606)	10 390

V roce 2020 Společnost poskytla příplatek mimo základní kapitál společnosti 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%.

31.12.2019

<u>Společnost</u>	<u>Oblast činnosti</u>	<u>Ovládání</u>	<u>Podíl</u>	<u>Země</u>	<u>Pořizovací cena</u>	<u>Opravná položka</u>	<u>Účetní hodnota</u>
RP Choceň s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	3 045	0	3 045
Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o.	Development	Společný podnik	50%	ČR	2 730	(2 730)	0
CELKEM					5 775	(2 730)	3 045

V roce 2019 Společnost pořídila 50% podíl ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. za 200 tis. Kč a dále poskytla do této společnosti příplatky mimo základní kapitál v celkové výši 2 530 tis. Kč. K podílu ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. byla k 31. prosinci 2019 vytvořena opravná položka ve výši 100%.

Dále Společnost poskytla v roce 2019 příplatek mimo základní kapitál společnost RP Choceň s.r.o. ve výši 2 995 tis. Kč.

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.

2020:

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

2019:

	Hrubá účetní hodnota	Opravná položka	Čistá zůstatková hodnota
Stupeň 1	197 371	(326)	197 045
Stupeň 2	137 322	(22 392)	114 930
Úrokové náklady CELKEM	334 693	(22 718)	311 975

7. Ostatní aktiva

Ostatní aktiva k 31. prosinci 2020 představují zejména časové rozlišení právních nákladů ve výši 1 017 tis. Kč (2019: 1 267 tis. Kč).

8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	31.12.2020	31.12.2019
Peníze na účtech v bankách	6 411	250
Peníze CELKEM	6 411	250

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 vyhlášenou 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 (2019: 177 742 tis. Kč) představuje kapitalizaci úvěru od mateřské společnosti.

9.3. Rozdělení ztráty 2020

Společnost plánuje ztrátu roku 2020 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. 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.

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

kovenant	podmínka prospektu	hodnota k 31.12.2019	komentář
LTV	< 75 %	71,05%	splněno
krytí dluhové služby	> 5 %	5,54%	splněno

31.12.2020	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	453 308
31.12.2019	Měna	Nominální hodnota	Efektivní úroková míra	Účetní hodnota
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6.27%	451 873

Z celkové účetní hodnoty k 31. prosinci 2020 je 10 500 tis. Kč (2019: 10 500 tis. Kč) vykázáno jako krátkodobá částka, 442 808 tis. Kč (2019: 441 373 tis. Kč) je vykázáno jako dlouhodobá část.

11. Úvěry a půjčky

	31.12.2020	31.12.2019
Přijaté půjčky od spřízněných stran	52 240	23 299
Celkem	52 240	23 299

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

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

	Úvěry od spřízněných osob	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2019	244	-	244
<i>Peněžní toky z financování</i>			
Příjmy z emise dluhopisů	-	439 150	439 150
Příjmy z úvěru a půjček	406 055	-	406 055
Splátky z úvěru a půjček	(208 305)	-	(208 305)
Zaplacený úrok	(6)	(8 400)	(8 406)
	<u>197 988</u>	<u>430 750</u>	<u>628 494</u>
<i>Ostatní pohyby</i>			
Kapitalizace půjček	(175 032)	-	(175 032)
Nákladové úroky	343	21 123	21 466
	<u>(174 689)</u>	<u>21 123</u>	<u>(153 566)</u>
Stav k 31.12.2019	23 299	451 873	475 172
Stav k 1.1.2020	23 299	451 873	475 172
<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>173 777</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>
Stav k 31.12.2020	52 240	453 308	505 548

12. Ostatní krátkodobé závazky

Ostatní krátkodobé závazky představují zejména závazek z titulu doplatku pořizovací ceny obchodního podílu 730 tis. Kč (2019: 3 646 tis. Kč), dohadné položky pasivní týkající se přijatých služeb ve výši 187 tis. Kč (2019: 238 tis. Kč) a závazky za spřízněnými osobami ve výši 0 tis. Kč (2019: 7 441 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>2020</u>	<u>2019</u>
Výnosové úroky od spřízněných osob	26 582	19 799
Výnosové úroky od třetích stran	-	1 774
Úrokové výnosy CELKEM	<u>26 582</u>	<u>21 573</u>

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>2020</u>	<u>2019</u>
Úrokové náklady z dluhopisů	(27 335)	(21 123)
Úrokové náklady z přijatých úvěrů	(1 652)	(343)
Úrokové náklady CELKEM	<u>(28 987)</u>	<u>(21 466)</u>

16. Provozní náklady

Provozní náklady v celkové výši 859 tis. Kč (2019: 1 294 tis. Kč) představují zejména náklady na audit, účetní a poradenské služby ve výši 711 tis. Kč (2019: 515 tis. Kč), náklady na Centrální depozitář cenných papírů a Burzu cenných papírů Praha ve výši 0 tis. Kč (2019: 285 tis. Kč), a ostatní náklady ve výši 148 tis. Kč (2019: 494 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 2020 a k 31. prosinci 2019 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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Úvěry poskytnuté ve skupině	465 614	334 693
Opravná položka	(24 074)	(22 718)
Úvěry poskytnuté ve skupině, netto	441 540	311 975

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

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2020	197 371	137 322	-	-	334 693
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	-	-	-	-	-
Celkem k 31. prosinci 2020	390 249	75 365	-	-	465 614

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2020	(326)	(22 392)	-	-	(22 718)
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)	-	-	(1 367)
	-	-	-	-	-
Celkem k 31. prosinci 2020	(644)	(23 430)	-	-	(24 074)

Hrubá hodnota úvěrů	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2019	-	-	-	-	-
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	313 142	-	-	-	313 142
Pohyb úroku (naběhlý minus zaplacený)	21 573	-	-	-	21 273
Částečné splacení jistiny / čerpání úvěru v průběhu období	(21)	-	-	-	(21)
Převody:					
- převody do Stupně 1	-	-	-	-	-
- převody do Stupně 2	(137 322)	137 322	0	0	
- převody do Stupně 3	-	-	-	-	-
Celkem k 31. prosinci 2019	197 371	137 322	-	-	334 693

OP k úvěrům	Stupeň 1	Stupeň 2	Stupeň 3	POCI	Celkem
Celkem k 1. lednu 2019	-	-	-	-	-
Zvýšení z důvodu vzniku a akvizice - brutto	(517)	0	-	-	(517)
Převody:					
- převody do Stupně 1	-	-	-	-	-
- převody do Stupně 2	227	(227)	-	-	-
- převody do Stupně 3	-	-	-	-	-
Čistá změna úvěrového rizika	(36)	(22 165)	-	-	(22 201)
	-	-	-	-	-
Celkem k 31. prosinci 2019	(326)	(22 392)	-	-	(22 718)

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.

31.12.2020

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

31.12.2019

	0-3 měsíce	4 - 12 měsíců	1 – 5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva						
Peníze a peněžní ekvivalenty	250	-	-	-	-	250
Poskytnuté půjčky ve skupině	311 975	-	-	-	-	311 975
Ostatní aktiva	1 271	-	-	-	-	1 271
CELKEM	313 496	-	-	-	-	313 496
Závazky						
Úvěry a půjčky	23 299	-	-	-	-	23 299
Emitované dluhopisy	-	-	451 873	-	-	451 873
Ostatní krátkodobé závazky	11 666	-	-	-	-	11 666
CELKEM	34 965	-	451 873	-	-	486 838
GAP	278 531	-	(451 873)	-	-	(173 342)
KUMULATIVNÍ GAP	278 531	278 531	(173 342)	(173 342)	(173 342)	(173 342)

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 odstup. 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	31.12.2020	růst na
3M PRIBOR	0,00%	0,35%	2,00%
sazba poskytnutých půjček	6,50%	6,50%	8,50%

	pokles na	31.12.2019	růst na
3M PRIBOR	0,0%	2,18%	3,00%
sazba poskytnutých půjček	6,50%	8,50%	9,50%

Přijaté půjčky ve skupině – přijaté půjčky od mateřské společnosti bezúročné a jsou kapitalizovány v půlročních intervalech.

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.

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
Nederivátové závazky						
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)
CELKEM	(65 757)	(12 600)	(513 000)	-	(578 758)	(506 465)

2019	do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1 - 5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2019	Účetní hodnota k 31.12.2019
Nederivátové závazky						
Úvěry a půjčky	(23 299)	-	-	-	(23 299)	23 299
Emitované dluhopisy	(13 300)	(12 600)	(538 200)	-	(564 100)	451 873
Ostatní krátkodobé závazky	(11 666)	-	-	-	(11 666)	11 666
CELKEM	(48 265)	(12 600)	(538 200)	-	(599 065)	486 838

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:

	31.12.2020		
	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
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
CELKEM	448 968	116 468	332 500
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	52 240	47 468	4 772
Emitované dluhopisy	453 308	-	453 308
Ostatní krátkodobé závazky	917	-	917
CELKEM	506 465	47 468	458 997
ČISTÁ POZICE	(57 497)	69 000	(126 497)
	31.12.2019		
	Zůstatek	EUR	CZK
Finanční aktiva			
Ostatní aktiva	1 271	-	1 271
Poskytnuté půjčky ve skupině	311 975	123 466	188 509
Peníze a peněžní ekvivalenty	250	178	72
CELKEM	313 496	123 644	189 852
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	23 299	16 826	6 473
Emitované dluhopisy	451 873	-	451 873
Ostatní krátkodobé závazky	11 326	6 842	4 484
CELKEM	486 498	23 668	462 830
ČISTÁ POZICE	(173 002)	99 976	(272 978)

	31.12.2020 spot	2020 průměr
CZK / 1 EUR	26,245	26,4443
	31.12.2019 spot	2019 průměr
CZK / 1 EUR	25,41	25,6722

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%
	zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2020			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 27,58	3 450	3 450
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,93	(3 450)	(3 450)
2019			
CZK/EUR kurzu	+5% / spot 26,68	4 997	4 997
CZK/EUR kurzu	-5% / spot 24,14	(4 997)	(4 997)

17.5. Řízení kapitálového rizika

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

17.6. Reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

	Účetní hodnota		Reálná hodnota		Úroveň reálné hodnoty
	2020	2019	2020	2019	
Emitované dluhopisy	453 308	451 873	460 500	460 910	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 2020 a 2019 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 (2019: 177 743 tis. Kč) formou kapitalizace půjčky.

Transakce se spřízněnými společnostmi

	Měna	Efektivní úroková míra	31.12.2020	31.12.2019
Půjčky přijaté				
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	EUR	6,50%	18 394	16 673
Retail park Prešov, s.r.o.	EUR	6,50%	9 148	153
Fidurock Capital CZ a.s.	CZK	9,40%	229	6 473
Fidurock Private Equity Participations B.V.	EUR	0%	24 338	0
Retail Park Levice s.r.o.	EUR	0%	131	0
Celkem			52 240	23 299

	Měna	Efektivní úroková míra	Nominální hodnota	Opravná položka	31.12.2020
Půjčky poskytnuté					
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
Celkem			465 614	(24 074)	441 540

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

	<u>Měna</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Opravná položka</u>	<u>31.12.2019</u>
Půjčky poskytnuté					
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	CZK	8,20%	4 384	(7)	4 377
Retail Park Tábor s.r.o.	CZK	8,20%	52 422	(86)	52 335
Retail park Senica s.r.o.	EUR	10,00%	13 686	(23)	13 663
Retail Park Staré město s.r.o.	CZK	8,20%	78 627	(19 990)	58 637
RP Choceň s.r.o.	CZK	8,20%	45 398	(75)	45 323
Projekt Piešťany s.r.o.	EUR	9,40%	58 695	(2 402)	56 293
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	EUR	9,80%	4 868	(8)	4 860
Retail Park Mladá Boleslav	CZK	8,20%	27 883	(46)	27 837
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	EUR	8,20%	16 063	(74)	16 035
RP Trnava, a. s.	EUR	8,20%	31 667	(52)	31 615
Celkem			<u>334 693</u>	<u>(22 718)</u>	<u>311 975</u>

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ostatní závazky bez úročení		
Fidurock Services s.r.o.	-	7 441
Celkem	<u>-</u>	<u>7 441</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Úrokové náklady		
Fidurock Capital CZ a.s.	17	22
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	1 203	320
Retail Park Prešov, s.r.o.	432	1
Celkem	<u>1 652</u>	<u>343</u>

	2020	2019
Úrokové výnosy		
Retail Park Severka Liberec s.r.o.	2 173	3 139
Retail Park Tábor s.r.o.	5 831	3 314
Retail park Senica s.r.o.	1 417	680
Retail Park Staré město s.r.o.	4 521	4 204
RP Choceň s.r.o.	3 400	2 079
Projekt Piešťany s.r.o.	4 243	2 471
SLOVAK INVESTMENT GROUP s. r. o.	543	76
Retail Park Mladá Boleslav a.s.	2 841	2 658
RP Trnava, a. s.	1 606	1 178
FIDUROCK Projekt 22, s.r.o.	7	-
Celkem	26 582	19 799

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Transakce s klíčovými řídicími pracovníky

Členové představenstva a dozorčí rady neobdrželi v letech 2020 a 2019 žádnou odměnu.

19. Daň z příjmů

V roce 2020 společnost vykázala náklad z titulu daně z příjmů ve výši 1 278 tis. Kč (2019: 340tis. Kč).

Daň vykázaná ve výkazu zisku a ztrát a úplného výsledku hospodaření		
	31.12.2020	31.12.2019
Daň z příjmů běžná	(1 278)	(340)
Daňový náklad CELKEM	(1 278)	(340)
Rekonciliace efektivní daňové sazby		
	2020	2019
Ztráta před zdaněním	(18 263)	(47 252)
Sazba daně z příjmů	19,00%	19,00%
	3 470	8 978
Daňově neuznatelné náklady	(1 474)	(1 059)
Opravné položky	(3 274)	(8 259)
CELKEM	(1 278)	(340)

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. V březnu byl v Česku omezen pohyb obyvatelstva, kdy bylo povoleno cestování pouze v rámci okresů. Dopad tohoto omezení byl pro retail parky minimální, jelikož se jedná o regionálně významné obchodní jednotky, jejichž spádová oblast povětšinou pokrývá území okresu. Pro naše nájemce se tedy prozatím rok 2021 vyvíjel ve stejném režimu jako rok 2020.

Během začátku roku 2021 se začalo v Česku a na Slovensku očkovat proti COVID 19. V obou státech se s růstem proočkovanosti prognózuje postupné zlepšení epidemické situace. K datu vydání účetní závěrky bylo v Česku plně naočkováno již 7,5 % obyvatelstva, na Slovensku pak 5,7 %. Odhaduje se růst počtu dostupných vakcín a také rychlost vakcinace.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Skupina“, nebo „Fidurock“) stále 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 souvisejících vládních opatření.

21. Následné události

Kromě výše uvedeného v odstavci 20 nenastaly do data sestavení účetní závěrky žádné významné události, které by přímo ovlivňovaly ekonomickou situaci ve Skupině. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska odhadovaného plnění kovenantů pro rok 2021.

Skupina neočekává zásadní posun v celkové hodnotě portfolia. Důvodem je především struktura nájemců portfolia tvořená primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu z tuzemska, či zahraničí. Tyto

společnosti by měly být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Zároveň je charakter retail parků, jako investičního produktu stabilnější a odolnější vůči negativním pohybům v ekonomice, než tradiční nákupní centra kvůli nižší nákladovosti pro majitele a nájemce. Zároveň očekáváme, že se spotřebitelské chování v průběhu roku 2021 vrátí na hodnoty, které dosahovalo před zavedením opatření souvisejících s COVID-19, a tedy dlouhodobá stabilita cash flow bude zachována.

Vedení Skupiny nemůže vyloučit možnost, že prodloužení či zpřísnění restriktivních opatření, ani následný negativní vliv takových opatření na ekonomické prostředí, ve kterém působí, nebude mít nepříznivý vliv na Skupinu, její finanční stav a provozní výsledky a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Skupiny bude nadále pozorně sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

V Praze, dne 4. 5. 2021



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

Fidurock Nemovitosti a.s.

KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
1.1.2020 – 31.12.2020



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 4. května 2021 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 jejich dceřiných společností (společně „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční situaci k 31. prosinci 2020, konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2020 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 situace Skupiny k 31. prosinci 2020 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2020 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 2020: 2 533 167 tis. Kč (31. prosince 2019: 2 263 268 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).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<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</p>	<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">— zhodnocení přístupu k ocenění aplikované Skupinou oproti požadavkům příslušných účetních standardů a tržní praxe. Kromě toho jsme identifikovali příslušné metody, předpoklady a zdroje dat a zhodnotili, zda tyto metody, zdrojová data a předpoklady jsou vhodné;— testování designu a implementace vybraných klíčových kontrol v rámci procesu finančního výkaznictví souvisejících s odhady reálných hodnot investičního majetku včetně takových kontrol souvisejících se schválením výstupů z ocenění investičního majetku;

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, kapitalizační míra při prodeji ("exit yield") a developerská marže.

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

— zhodnocení objektivnosti, zkušenosti a kompetentnosti externího nezávislého odhadce na oceňování nemovitých věcí najatého Skupinou stejně jako rozsah jeho práce;

— zhodnocení vnitřní konzistence modelu pro stanovení reálných hodnot investičního majetku a zhodnocení následujících klíčových předpokladů:

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

— provedení analýzy citlivosti v souvislosti s výše uvedenými klíčovými předpoklady, abychom zhodnotili dopady na ocenění reálnou hodnotou investičního majetku z důvodu možných změn výše uvedených klíčových předpokladů;

— zhodnocení vhodnosti údajů zveřejněných Skupinou v příloze v konsolidované účetní závěrce o předpokladech a významných úsudcích použitých při stanovení odhadu reálné hodnoty investičního majetku.



Ostatní informace

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrku 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 závěrku a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

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

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s 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 ve spolupráci s výborem pro audit.



Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 nejdůležitější, 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 8. ledna 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Skupiny jsme nepřetržitě 3 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 2021 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 2020 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 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 4. května 2021

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

Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145

Konsolidovaný výkaz o finanční situaci k 31. prosinci 2020

Ref.	Pozn.	31.12.2020	31.12.2019
A	Dlouhodobý majetek	2 570 804	2 287 353
B	Investiční majetek	2 533 167	2 263 268
C	Investice do společných podniků	26 543	11 036
D	Odložená daňová pohledávka	11 094	13 049
E	Oběžná aktiva	179 988	157 773
F	Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	30 164	38 919
G	Ostatní aktiva	11 795	8 693
H	Poskytnuté úvěry	59 820	47 864
H	Peníze a peněžní ekvivalenty	78 209	62 297
I	AKTIVA CELKEM	2 750 792	2 445 126
J	Vlastní kapitál	775 372	563 180
K	Základní kapitál	2 040	2 040
L	Ostatní kapitálové fondy	449 838	304 409
M	Rezerva ze zajišťovacích nástrojů	6 044	13 412
N	Kurzové rozdíly z přecenění	6 101	(18)
O	Nerozdělený zisk	311 349	243 337
P	Vlastní kapitál připadající vlastníkůům mateřské společnosti	775 372	563 180
Q	Dlouhodobé závazky	1 865 117	1 694 794
R	Úvěry a půjčky	1 312 107	1 165 986
R	Emitované dluhopisy	442 808	441 373
S	Odložený daňový závazek	82 115	70 393
T	Výnosy příštích období	0	0
U	Ostatní dlouhodobé závazky	28 087	13 822
V	Záporná reálná hodnota derivátů	0	3 220
W	Krátkodobé závazky	110 303	187 152
X	Úvěry a půjčky	54 767	34 417
Y	Emitované dluhopisy	10 500	10 500
Z	Záporná reálná hodnota derivátů	7 846	2 367
AA	Jiné krátkodobé závazky	33 936	139 842
AB	Výnosy příštích období	3 254	26
AC	CELKOVÉ ZÁVAZKY	1 975 420	1 881 946
AD	VLASTNÍ KAPITÁL a ZÁVAZKY CELKEM	2 750 792	2 445 126

Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020

Ref.	Pozn.	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
A	Výnosy z nájmu	148 254	101 716
B	Čistý výnos/náklad ze služeb spojených s provozem budov	(8 054)	1 022
C	Poplatky za správu majetku	(12 139)	(11 497)
D	Ostatní provozní výnosy	(204)	224
E	Čistý provozní zisk	127 857	91 465
F	Ostatní provozní náklady	(27 335)	(28 576)
G	Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	46 885	(62 700)
H	Čistý zisk z prodeje investičního majetku	0	0
I	Provozní zisk	147 407	189
J	Finanční výnosy	4 054	5 306
K	Podíl na zisku ze společného podniku	6 380	3 496
L	Finanční náklady	(70 844)	(60 299)
M	Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	(688)	(336)
N	Zisk za období před zdaněním	86 309	(51 644)
O	Daňový náklad	(18 297)	5 991
P	Čistý zisk za období	68 012	(45 653)
Q	Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku		
R	Čistý zisk z pohybu reálné hodnoty zajišťovacích nástrojů při zajištění peněžních toků	(9 096)	2 411
S	Související daň	1 728	(458)
T	Kurzové rozdíly z přecenění	6 119	509
U	Ostatní úplný výsledek po zdanění	(1 249)	2 462
V	Úplný výsledek za období celkem	66 763	(43 191)
W	Zisk za období připadající na:		
X	Zisk za období		
Y	Vlastníkům mateřské společnosti	68 012	(45 653)
Z	Ostatní úplný výsledek hospodaření		
AA	Vlastníkům mateřské společnosti	(1 249)	2 462

Konsolidovaný výkaz o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk připadající na vlastníky mateřské společnosti	Kapitálové fondy	Rezerva na zajištění peněžních toků	Kurzové rozdíly z přecenění	Celkem připadající na vlastníky mateřské společnosti
Zůstatek 1.1.2019	2 040	288 990	126 666	11 458	(527)	428 627
Úplný výsledek hospodaření		(45 653)		1 954	509	(43 190)
Čistý zisk za období		(45 653)				(45 653)
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				1 954	509	2 463
Kapitálové operace			177 743			177 743
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			177 743			177 743
Zůstatek k 31.12.2019	2 040	243 337	304 409	13 412	(18)	563 180
Zůstatek 1.1.2020	2 040	243 337	304 409	13 412	(18)	563 180
Úplný výsledek hospodaření		68 012		(7 368)	6 119	66 763
Čistý zisk za období		68 012				68 012
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění				(7 368)	6 119	(1 249)
Kapitálové operace			145 429			145 429
Zvýšení ostatních kapitálových fondů			145 429			145 429
Zůstatek k 31.12.2020	2 040	311 349	449 838	6 044	6 101	775 372

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 2020

	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Čistý zisk za období	68 012	(45 653)
<i>Úpravy o nepeněžní operace</i>	<i>30 798</i>	<i>108 542</i>
Čistý nerealizovaný výnos z přecenění investičního majetku	(46 885)	62 700
Daňový náklad	18 297	(5 991)
Podíl na zisku ze společného podniku	(6 380)	(3 496)
Finanční náklady, čisté	66 454	54 993
Ztráta ze snížení hodnoty u úvěrů a jiných pohledávek	(688)	336
<i>Změny pracovního kapitálu</i>	<i>(90 089)</i>	<i>7 289</i>
Pokles/(nárůst) obchodních a ostatních pohledávek	9 419	(19 532)
Zvýšení ostatních aktiv	(4 948)	197
Zvýšení ostatních dlouhodobých závazků	6 958	5 657
Zvýšení/(snížení) obchodních a ostatních závazků	(105 983)	24 980
Snížení výnosů příštích období	3 227	(1 973)
Zaplacená daň	1 238	(2 040)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	8 721	70 178
Peněžní toky z investiční činnosti		
Pořízení nových dceřiných společností očištěné o získané peněžní prostředky	0	(882 968)
Investice do společného podniku	(1 380)	(5 725)
Kapitálové výdaje na investice do nemovitostí	(193 951)	(144 270)
Pořízení investičního majetku	0	(53 901)
Příjmy z prodeje investičního majetku	0	24 030
Poskytnuté půjčky	(11 956)	(45 971)
Přijaté úroky	0	1 256
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	(207 287)	(1 107 549)
Peněžní toky z financování		
Příjmy z kapitálových kontribucí	0	2 711
Výnosy z emise dluhopisů	0	439 150
Příjmy z půjček	491 545	1 724 364
Splátky půjček	(224 849)	(1 042 140)
Zaplacený úrok	(51 081)	(66 080)
Ostatní placené finanční náklady	0	(9 835)
Čistý peněžní tok z financování	215 615	1 048 170
Čistý přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	17 049	10 799
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	62 297	51 988
Vliv změn měnových kurzů	(1 137)	(490)
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	78 209	62 297

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 2020

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

1.5. Vedení Společnosti ke dni 31.prosince 2020

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 2020 do 31. prosince 2020.

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 souvisejících vládních opatření. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitého trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska plnění kovenantů pro rok 2021. Vedení společnosti nemá k dispozici informace, z kterých by vyplývaly významné nejistoty v použitých odhadech a projekcích.

Restrikce vyplývající z proti pandemických opatření v Česku i Slovensku trvají i nadále, a zlepšení lze očekávat až během Q2 2021. Fidurock je opět připraven nájemce podpořit, a to jak v rámci státních programů dotací, tak případně i mimo ně.

S ohledem na to, že v tuto chvíli ještě není známa zcela konkrétní a finální podoba státních dotačních programů, či jiných programů státní pomoci, pracuje Fidurock s předběžným plánem poskytnout všem uzavřeným, či zásadně omezeným nájemcům, s prokazatelným propadem obrátů, slevu z nájmu ve výši 30% na celé Q1 roku 2021. Pokud by restrikce trvaly i nadále a bylo by to nutné, počítá Fidurock s možností další podpory nájemcům ve stejné výši i během Q2 2021.

Zároveň však očekáváme, že se po uvolnění současných restrikcí podobně jako v roce 2020 projeví odložená spotřeba zákazníků nejen retailových parků a dojde tak k výraznému oživení maloobchodu, což významně přispěje k dobrým obchodním výsledkům našich nájemců.

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 zjistitelných tržních údajů (nezjistitelné vstupy).

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

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

- Poznámka 3.1 – investiční nemovitý majetek a
- Poznámka 5 – určení reálných hodnot

(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 nenabývaly účinnosti a nejsou předčasně přijaty

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

- novelizace IAS 1 – Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 – Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později),
- novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování (účinný pro roční období začínající dne 1. ledna 2020 nebo později),
- 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),
- IFRS 17 – Pojistné smlouvy (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2021 nebo později; použije se prospektivně. Dřívější použití je povoleno),
- novelizace IFRS 3 – Podnikové kombinace (účinný pro roční období začínající 1. ledna 2020 nebo později).
- Dodatek k IFRS 16 - v květnu 2020 Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) vydala dodatek ke standardu IFRS 16, jehož cílem je poskytnout nájemcům výjimku při posuzování úlev od nájemného, které vznikají v přímém důsledku pandemie Covid-19. Nájemce tak nepovažuje úpravy nájemného za modifikaci leasingu. Naproti tomu v účetnictví pronajímatele nejsou prováděny žádné změny, toto zjednodušení se na ně nevztahuje.

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

2.2. Základ pro konsolidaci

(i) Podniková kombinace

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

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

(ii) Dceřiné společnosti

Dceřiné společnosti jsou subjekty ovládané Skupinou. Skupina ovládá (kontroluje) dceřinou společnost, pokud je

vystaven variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této společnosti a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat. Účetní závěrky dceřiných společností jsou zahrnuty do konsolidované účetní závěrky od data převzetí kontroly do data jejího zániku.

(iii) Společné podniky

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

Konsolidace

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

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

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

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

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

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

Společnost	Ovládnání	Podíl	Funkční měna	Země
Fidurock Nemovitosti a.s.	Přímé	100%	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 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
Retail Park Choceň s.r.o.	Společný podnik	50%	Kč	Česká republika
EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.	Společný podnik	50%	Kč	Česká republika

V roce 2020 Skupina získala 100% podíl ve společnosti Retail Park Levice s.r.o. Jedná se o prázdnou společnost, do které Skupina plánuje pořídit investiční majetek.

V letech 2020 a 2019 nebyla prodána ani zlikvidována žádná společnost ze Skupiny.

2.3. Přepoččet 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 přepoččet konečných zůstatků slovenských dceřiných společností z EUR na Kč byl pro zůstatky rozvahy použit kurz České národní banky platný k 31. prosinci 2020 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 2020 a 31. prosince 2019 vychází z ocenění stanoveného společností Jones Lang LaSalle, což je autorizovaný odhadce nemovitostí, který používá uznávané oceňovací techniky.

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

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

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

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

2.5. Leasingy

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 nesplnily SPPI kritéria. Při tomto posouzení společnost posuzuje následující:

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

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

a) Uznání a odúčtování

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

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

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

b) Oceňování

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

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

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

Společnost odhaduje ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv na základě modelu „očekávané úvěrové ztráty“. Model „očekávané úvěrové ztráty“ vyžaduje, aby byla vykázána opravná položka ve výši buď 12-měsíčních očekávaných úvěrových ztrát nebo celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Celoživotní očekávané úvěrové ztráty jsou očekávané úvěrové ztráty, které vznikají v důsledku všech možných selhání finančního nástroje po dobu

očekávané životnosti finančního nástroje, přičemž 12 měsíční očekávané úvěrové ztráty představují tu část očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od data vykázání.

Ocenění očekávaných úvěrových ztrát

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

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

Definice selhání

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

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

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

c) Zásady pro oceňování reálnou hodnotou

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

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

d) Započtení

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

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

Ve vykazovaných obdobích nebyly započteny žádné částky.

2.7. Znehodnocení finančních aktiv

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

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

Skupina považuje finanční aktivum v prodlení, pokud jsou smluvní platby 90 dnů po splatnosti. V některých případech však může Skupina také považovat finanční aktivum za selhání, pokud interní nebo externí informace

naznačují, že je nepravděpodobné, že by Skupina dostala nesplacené smluvní částky v plné výši dříve, než vezme v úvahu veškerá úvěrová vylepšení držená skupinou. Finanční aktivum je odepsáno, pokud neexistuje důvodné očekávání, že dojde k navrácení smluvních peněžních toků.

2.8. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

2.9. Vlastní kapitál

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

2.10. Daň z příjmů

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

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

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

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

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

Odložená daň z příjmu z investic do dceřiných společností

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

Odložená daň z příjmu z investičního nemovitého majetku

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

2.11. Závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

2.12. Rezervy

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

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

2.13. Zajišťovací účetnictví – zajištění peněžních toků

Dceřiné společnosti působící na českém trhu jsou vystaveny měnovému riziku, protože většina jejich příjmu z nájemného je denominována v EUR. Měnové riziko je přirozeně zajištěno úvěry v EUR, které se používají k financování činnosti. 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 držných 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 kursové zisky. Úrokové výnosy jsou účtovány časově rozlišeně do zisku a ztráty s použitím metody efektivní úrokové míry. Kursové zisky jsou tvořeny zisky z přepočtu cizoměnových peněžních aktiv a závazků na funkční měnu dceřiných společností.

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

2.17. Vykazování podle segmentů

Provozním segmentem je složka Skupiny

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

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

3. Doplňující informace ke konsolidovanému výkazu finanční pozice

3.1. Investiční nemovitý majetek

	31.12.2020				
	Česká republika		Slovenská republika		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
Reálná hodnota investičního majetku na začátku období	992 006	158 050	1 011 318	101 894	2 263 268
Pořízený investiční majetek	0	0	0	0	0
Kapitálové výdaje	158 402	0	29 554	5 995	193 951
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)	(1 563)	10 013	46 885
Reálná hodnota investičního majetku na konci období	1 336 370	10 523	1 068 172	118 102	2 533 167

	31.12.2019				
	Česká republika		Slovensko		Celkem
	Retail Parky	Pozemky	Retail Parky	Pozemky	
Pořizovací cena investičního majetku na začátku období	702 293	68 429	352 433	55 052	1 178 205
Pořízený investiční majetek	327 103		571 853	53 901	952 857
Vyřazený investiční majetek	0	0	0	0	0
Kapitálové výdaje	64 528	114 181		16 196	194 906
Přecenění na reálnou hodnotu	(101 917)	(24 560)	87 032	(23 255)	(62 700)
Pořizovací cena investičního majetku na konci období	992 006	158 050	1 011 318	101 894	2 263 268

Investiční nemovitý majetek k 31. prosinci 2020 i k 31. prosinci 2019 je tvořen těmito nemovitostmi:

- Retail Park Tábor - maloobchodní nákupní centrum v Táboře, Soběslavská 3046.
- Retail Park Severka Liberec - maloobchodní nákupní centrum v Liberci, Sousedská 607, Liberec XI - Růžodol,
- Saratov Shopping Centre – maloobchodní nákupní centrum v Bratislavě, Saratovská 13, Bratislava, Slovensko
- Senica Retail park – maloobchodní nákupní centrum v Senice, Obchodná ulica 3, Senica, Slovensko
- Retail Park Piestany – investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, katastrální území Piešťany
- Retail Park Staré město - investiční pozemek určený k výstavbě nákupního centra, 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

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

Zástavy

Všechny bankovní úvěry Skupiny byly v roce 2020, stejně jako 2019, 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 Jones Lang LaSalle jako externí nezávislé odhadce, kteří jsou příslušně kvalifikováni a mají zkušenost v lokalitách a segmentech, do nichž náleží oceňovaný investiční majetek.

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

Oceňovací techniky

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

31. prosince 2020 a 31. prosince 2019 použila Skupina tyto oceňovací techniky: prognózy diskontovaných peněžních toků na základě spolehlivých odhadů budoucích peněžních toků, odvozených z ustanovení stávajících nájemních a jiných smluv a v příslušných případech z vnějších důkazů, například z běžného tržního nájemného podobných nemovitostí ve stejné lokalitě a ve stejném stavu, a s použitím diskontních sazeb, které zachycují běžné tržní posouzení nejistoty ohledně výše a načasování peněžních toků. Dále Skupina použila metodu tržního porovnání. Při použití metody tržního porovnání reálná hodnota nemovitosti odhadnuta na základě porovnatelných transakcí. Přístup metody tržního porovnání je založen na principu substituce, kdy potenciální kupující nebude za daný majetek platit více, než by musel zaplatit za srovnatelný nahraditelný majetek. V teoretické rovině by nejlepší uskutečněná, porovnatelná transakce mohla být exaktním duplikátem porovnávaného majetku a mohla by indikovat, za předpokladu znalosti hodnoty takové transakce, cenu, za kterou by mohl být majetek prodán. Porovnání je prováděno na základě ceny za metr čtvereční.

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

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

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

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

Shrnutí portfolia – tržní hodnota

Česká republika	31.12.2020			31.12.2019		
	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Tábor	333 312	0	333 312	297 297	0	297 297
Liberec	470 285	7 374	477 659	345 576	25 156	370 732
Staré město	170 593	3 149	173 742	0	132 894	132 894
Mladá Boleslav	362 180	0	362 180	349 133	0	349 133
Celkem Česká rep.	1 336 370	10 523	1 346 893	992 006	158 050	1 150 056

Slovensko	Retail Parky	Pozemky	Celkem	Retail Parky	Pozemky	Celkem
Senica	86 609	0	86 609	71 148	3 557	74 705
Saratov	307 067	0	307 067	282 051	0	282 051
Piešťany	0	73 486	73 486	0	55 140	55 140
Trnava	246 703	44 616	291 319	238 854	43 197	282 051
Prešov	427 793	0	427 793	419 265	0	419 265
Celkem Slovensko	1 068 172	118 102	1 186 274	1 011 318	101 894	1 113 212

Celkem	2 404 542	128 625	2 533 167	2 003 324	259 944	2 263 268
---------------	------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Na společnostech Liberec a Staré město došlo v roce 2020 k dokončení výstavby a zařazení nové jednotky / nové budovy do užívání. V kategorii „Pozemky“ na těchto společnostech zůstaly drobné pozemky určené k dalšímu využití.

3.2. Podíly ve společných podnicích

Skupina má 50% podíl v RP Choceň s.r.o., společném podniku, který vlastní investiční pozemek pro rozvoj maloobchodního parku v Chocni v České republice. Dne 9. ledna 2019 Skupina získala 50% podíl ve společnosti Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. za 200 tis. Kč. Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. vlastní investiční pozemek v Milevsku v České republice, kde zahájil výstavbu obchodního parku. V průběhu roku 2020 Skupina provedla dodatečné kapitálové příspěvky do společností RP Choceň s.r.o. a Eyemaxx Jablonec nad Nisou s.r.o. v hodnotě 7 345 tis. Kč (2019: 2 995 tis. Kč), respektive 1 876 tis. Kč (2019: 2 530 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:

31. prosince 2020	Choceň	Jablonec	Celkem
Investiční majetek	204 711	28 869	233 580
Oběžná aktiva	13 971	656	14 626
Odloužená daňová pohledávka	0	606	606
AKTIVA CELKEM	218 682	30 131	248 813
Úvěry a půjčky	141 846	30 464	172 310
Odloužený daňový závazek	7 529	0	7 529
Ostatní závazky	26 560	4 137	30 697
CELKOVÉ ZÁVAZKY	175 935	34 601	210 536
Vlastní kapitál	42 747	(4 470)	38 277
Podíl Skupiny	50%	50%	50%
Účetní hodnota investice Skupiny k 31. prosinci 2020	26 543	0	26 543
Období končící 31. prosince 2020			
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)
Zisk za období před zdaněním	19 876	1 023	20 899
Daňový náklad	(3 004)	(771)	(3 774)
Čistý zisk za období	16 872	252	17 125
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	8 436	126	8 562

31 Prosince 2019	Choceň	Jablonec	Celkem
Investiční majetek	73 435	21 853	95 288
Oběžná aktiva	219	1 741	1 960
Odložená daňová pohledávka	0	1 377	1 377
AKTIVA CELKEM	73 654	24 971	98 624
Úvěry a půjčky	45 398	27 520	72 918
Odložený daňový závazek	4 526	0	4 526
Ostatní závazky	5 177	3 260	8 437
CELKOVÉ ZÁVAZKY	55 101	30 780	85 881
Vlastní kapitál	18 553	(5 810)	12 473
Podíl Skupiny	50%	50%	50%
Účetní hodnota investice Skupiny k 31. Proinci 2019	11 036	0	11 036
Období končící 31. Prosince 2019			
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	18 816	(7 247)	11 569
Provozní náklady	(340)	(72)	(412)
Úrokové náklady	(2 450)	(1 181)	(3 631)
Zisk za období před zdaněním	16 026	(8 500)	7 526
Daňový náklad	(3 575)	1 371	(2 204)
Čistý zisk za období	12 451	(7 129)	5 322
Podíl skupiny na zisku/ztrátě za období	6 225	(2 730)	3 496

3.3. Poskytnuté půjčky

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 stupně 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

	31.12.2020	31.12.2019
Pohledávky z obchodních vztahů	12 149	15 911
Zálohy na daň z příjmu	164	1 974
Daň z přidané hodnoty	529	10 738
Dohadné položky aktivní	5 312	0
Ostatní pohledávky	14 320	11 942
Opravné položky	(2 310)	(1 646)
CELKEM Pohledávky z obchodního styku (netto)	30 164	38 919

Pohledávka z titulu daně z přidané hodnoty byla v roce 2019 výrazně vyšší, protože zahrnovala DPH z pořízení pozemku ve společnosti RP Trnava a.s.

Ostatní pohledávky jsou tvořeny především časovým rozlišením slev z nájemného.

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

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

3.5. Ostatní aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
Náklady příštích období	11 168	5 143
Ostatní	627	3 550
Náklady příštích období a ostatní aktiva CELKEM	11 795	8 693

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

	31.12.2020	31.12.2019
Pokladní hotovost	132	164
Peníze na bankovních účtech – volné	78 077	62 133
Peníze a peněžní ekvivalenty CELKEM	78 209	62 297

3.7. Vlastní kapitál

a) Základní kapitál

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

31.12.2019		
FIDUROCK Private Equity Participations B.V.		CELKEM
Počet akcií	300	300
Základní kapitál	2 040	2 040
% Podílu	100 %	100 %

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

Práva a povinnosti spojená s držbou akcie Mateřské Společnosti

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

Akcionář má mimo jiné právo:

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

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

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

b) Kapitálové fondy

Ostatní kapitálové fondy představují příplatky mimo základní kapitál od mateřské společnosti. Přírůstky do ostatních kapitálových rezerv zahrnují příspěvky mateřské společnosti v souvislosti s pořízením nových investic. V průběhu roku

2020 společnost získala úvěr od mateřské společnosti, jehož část byla následně kapitalizována. Celkový přírůstek ostatních kapitálových fondů v roce 2020 byl ve výši 145 429 tis. Kč (2019: 177 743 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 2020 ani v roce 2019 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

2020	Splatné během 1 roku	Více než 1 rok	31.12.2020
Úvěry a půjčky od třetích stran			
Bankovní úvěry	27 720	1 312 107	1 339 827
Ostatní úvěry	_____	_____	_____
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	27 720	1 312 107	1 339 827
Úvěry a půjčky od spřízněných stran			
Fidurock Private Equity Participations	24 337	0	24 337
FIDUROCK CAPITAL CZ	2 710	0	2 710
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	27 047	0	27 047
Úvěry a půjčky CELKEM	54 767	1 312 107	1 366 874
2019			
Úvěry a půjčky od třetích stran			
Bankovní úvěry	21 526	1 165 986	1 187 512
Ostatní úvěry	4 193	0	4 193
Úvěry a půjčky od třetích stran CELKEM	25 719	1 165 986	1 191 705
Úvěry a půjčky od spřízněných stran			
FIDUROCK CAPITAL CZ	8 698	0	8 698
Úvěry a půjčky od spřízněných stran CELKEM	8 698	0	8 698
Úvěry a půjčky CELKEM	34 417	1 165 986	1 200 403

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 2020 nevyčerpané úvěrové rámce ve výši 180 479 tis. Kč (2019: 293 614 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 2020 k datu 31. prosince 2019. K tomuto datu nedošlo k porušení kovenantů. Stejně tak nedošlo k porušení kovenantů k 31. prosinci 2020.

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 2019 a k 31. prosinci 2020 činila 450 mil. Kč. Dluhopisy jsou zastaveny všemi akciemi Společnosti.

2020:

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6,27%	453 308

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.

2019:

	<u>Měna</u>	<u>Nominální hodnota</u>	<u>Efektivní úroková míra</u>	<u>Účetní hodnota</u>
Úvěry a půjčky od třetích stran				
Emitované dluhopisy (ISIN: CZ0003520850)	CZK	450 000	6,27%	451 873

Z celkové účetní hodnoty k 31. prosinci 2019 je 10 500 tis. Kč vykázáno jako krátkodobá částka, 441 373 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 nefakturovatelné náklady a dále ponížený o investice připadající na vlastníka příslušné nemovitosti k hodnotě konsolidovaného zadlužení.

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

	kovenant	podmínka prospektu	hodnota k 31.12.2019	komentář
LTV		< 75 %	71,05%	splněno
krytí dluhové služby		> 5 %	5,54%	splněno

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

	<u>Bankovní úvěry</u>	<u>Úvěry od spřízněných osob</u>	<u>Dluhopisy</u>	<u>Celkem</u>
Stav k 1.1.2019	493 703	235 225	0	728 928
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	439 150	439 150
Příjmy z úvěru a půjček	1 324 497	399 867	0	1 724 364
Splátky z úvěru a půjček	(626 693)	(415 447)	0	(1 042 140)
Zaplacený úrok	(13 913)	(38 417)	(8 400)	(60 730)
	<u>683 891</u>	<u>(53 997)</u>	<u>430 750</u>	<u>1 060 644</u>
<i>Ostatní pohyby</i>				
Dopad změny cizoměnových kurzů	(5 599)	29	0	(5 570)
Kapitalizace půjček	0	(175 032)	0	(175 032)
Nákladový úrok	19 710	2 472	21 123	43 305
Stav k 31.12.2019	1 191 705	8 697	451 873	1 652 275
Stav k 1.1.2020				
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy z emise dluhopisů	230 636	260 909	0	491 545
Příjmy z úvěru a půjček	(127 445)	(97 404)	0	(224 849)
Splátky z úvěru a půjček	(25 881)	(97 404)	0	(224 849)
Zaplacený úrok	(25 881)	(97 404)	(25 200)	(51 081)
	<u>77 310</u>	<u>163 505</u>	<u>(25 200)</u>	<u>215 615</u>
<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	51 172
Ostatní	0	0	(700)	0
	<u>70 813</u>	<u>(145 155)</u>	<u>26 635</u>	<u>(47 707)</u>
Stav k 31.12.2020	1 339 827	27 047	453 308	1 820 183

3.10. Výnosy příštích období

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Předplacené nájemné, z toho:		
krátkodobá část	<u>3 254</u>	<u>26</u>
Výnosy příštích období CELKEM	3 254	26

3.11. Ostatní dlouhodobé závazky

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Zádržné	7 332	0
Depozity od nájemníků – dlouhodobé	<u>20 755</u>	<u>13 822</u>
Ostatní dlouhodobé závazky CELKEM	28 087	13 822

3.12. Ostatní krátkodobé závazky

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Závazky z obchodních vztahů	26 008	121 736
Nesplacená kupní cena pořízení dceřiné společnosti	0	3 646
Daň z přidané hodnoty	1 489	1 868
Daň z příjmů	2 214	546
Přijaté zálohy	<u>4 225</u>	<u>12 046</u>
Ostatní krátkodobé závazky CELKEM	33 936	139 842

Závazky z obchodních vztahů obsahovaly v roce 2019 několik mimořádných položek, především přefakturaci nákladů na zajištění bankovního úvěru, a dále náklady spojené s výstavbou na Retail Parku Staré město a Retail Parku Piešťany.

3.13. Daň z příjmů

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice

	<u>31.12.2019</u>	<u>Vykázáno v zisku nebo ztrátě</u>	<u>Vykázáno v ostatním úplném výsledku</u>	<u>31.12.2020</u>
Odložená daňová pohledávka				
Investiční majetek	12 010	(4 233)	0	7 777
Daňové ztráty minulých let	1 039	6 079	0	7 118
Odložená daňová pohledávka CELKEM	13 049	1 846	0	14 895
Odložený daňový závazek				
Investiční majetek	(67 247)	(17 251)	0	(84 498)
Rezerva ze zajištění peněžních toků	(3 146)	0	1 728	(1 418)
Odložený daňový závazek CELKEM	(70 393)	(17 251)	1 728	(85 916)

Daň vykázaná v konsolidovaném výkazu finanční pozice

	<u>31.12.2018</u>	<u>Vykázáno v zisku nebo ztrátě</u>	<u>Vykázáno v ostatním úplném výsledku</u>	<u>31.12.2019</u>
Odložená daňová pohledávka				
Investiční majetek	2 448	9 562	0	12 010
Daňové ztráty minulých let	659	380	0	1 039
Odložená daňová pohledávka CELKEM	3 107	9 942	0	13 049
Odložený daňový závazek				
Investiční majetek	64 828	2 419	0	67 247
Rezerva ze zajištění peněžních toků	2 688	0	458	3 146
Odložený daňový závazek CELKEM	67 516	2 419	458	70 393

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Daň z příjmů běžná	2 891	(1 532)
Daň z příjmů odložená	15 405	7 523
Daňový náklad CELKEM	(18 297)	5 991
<i>Efektivní daňová sazba</i>	<i>21,27 %</i>	<i>12,0 %</i>
Rekonciliace efektivní daňové sazby	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Zisk před zdaněním	86 309	(51 644)
Sazba daně z příjmů	19,0 %	19,0 %
	(16 399)	9 812
Efekt rozdílné daňové sazby na Slovensku	(311)	(1 373)
Daňově neuznatelné náklady	(1 587)	(2 448)
CELKEM	(18 297)	5 991

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

4.1. Výnosy z nájmu

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Výnosy z pronájmů	148 254	101 716
Tržby z nájemného CELKEM	<u>148 254</u>	<u>101 716</u>

Výrazné zvýšení příjmů z pronájmu odráží růst skupiny a získání nových maloobchodních parků v průběhu roku 2019 a zařazení do užívání retail parku Staré město od roku 2020.

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Náklady na služby spojené s budovou	(60 458)	(34 225)
Výnosy z přefakturace služeb	52 404	35 247
Tržby z nájemného CELKEM	<u>(8 054)</u>	<u>1 022</u>

Nárůst nákladů na služby spojené s budovou a výnosů z jejich přefakturace v roce 2020 je způsoben především dokončením Retail parku Staré město a spuštěním provozu od 1. ledna 2020, a dále dokončením výstavby na Retail Parku Severka Liberec a rozšířením o další jednotku.

4.3. Poplatky za správu majetku

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Asset management	(11 842)	(11 364)
Provize za zprostředkování	(297)	(133)
Poplatky za správu majetku CELKEM	<u>(12 139)</u>	<u>(11 497)</u>

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

4.4. Ostatní provozní náklady

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Audit, právní náklady, poradenství	(1 804)	(1 664)
Právní a jiné profesní poplatky	(3 584)	(5 829)
Poplatky za účetní a administrativní služby	(4 782)	(7 086)
Poplatky za poradenství	(16 060)	(13 542)
Ostatní	(1 105)	(454)
Ostatní provozní náklady CELKEM	(27 335)	(28 576)

4.5. Finanční výnosy

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Úrokové výnosy z úvěrů vypočtené metodou efektivní úrokové sazby	3 400	3 335
Kurzové zisky	0	1 453
Ostatní finanční výnosy	654	518
Finanční výnosy CELKEM	4 054	5 306

4.6. Finanční náklady

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Úroky a podobné náklady od spřízněných stran	(-91)	(2 472)
Úroky a podobné náklady třetích stran	(25 881)	(19 347)
Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů	(27 335)	(21 123)
Kurzové rozdíly	(10 847)	0
Finanční náklady z derivátů	(2 259)	(7 522)
Ostatní finanční náklady/výnosy	(4 431)	(9 835)
Finanční náklady CELKEM	(70 844)	(60 299)

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 2020 a 31. prosince 2019.

Hlavní vstupy

31.12.2020

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	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

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	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

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Zůstatková hodnota	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

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

31.12.2019

Retail parky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	6,34 EUR	8,14 EUR	7,19 EUR
	Výnosovost	6,60 %	7,00 %	6,88 %
	Diskontní faktor	7,10 %	7,25 %	7,21 %

Retail parky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Diskontované budoucí příjmy	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	7,93 EUR	10,87 EUR	9,18 EUR
	Výnosovost	7,00 %	8,00 %	7,41 %
	Diskontní faktor	7,50 %	8,75 %	8,04 %

Investiční pozemky – Česká republika

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Zůstatková hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	8,63 EUR	11,94 EUR	9,16 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	6,75 %	7,00 %	6,79 %

Investiční pozemky – Slovensko

Metoda ocenění	Klíčové nepozorovatelné vstupy	Min	Max	Průměr
Zůstatková hodnota	Odhadovaná hodnota nájemného za 1 m čtvereční	8,75 EUR	10,50 EUR	8,82 EUR
	Výnosová míra budoucí stavby	7,15 %	7,50 %	7,33 %

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:

31.12.2020		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Maloobchodní parky – Česká republika				
Změna diskontní sazby a výnosnosti	-0,50%	1 369 727	1 441 638	1 513 549
	0,00%	1 273 145	1 341 120	1 406 470
	0,50%	1 190 473	1 249 524	1 313 562

		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Maloobchodní parky – Slovensko				
Změna diskontní sazby a výnosnosti	-0,50%	1 083 919	1 141 658	1 199 397
	0,00%	1 015 682	1 068 172	1 120 662
	0,50%	950 069	997 310	1 049 800

		Změna nákladů projektu		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Investiční pozemky – Česká republika				
Změna diskontní sazby a výnosnosti	-0,50%	27 295	22 571	17 584
	0,00%	33 594	28 870	23 883
	0,50%	39 892	35 168	30 182

		Změna nákladů projektu		
		-5,00%	0,00%	5,00%
Investiční pozemky – Slovensko				
Změna diskontní sazby a výnosnosti	-0,50%	111 443	86 962	65 105
	0,00%	125 604	103 747	79 266
	0,50%	137 140	115 283	90 802

31.12.2019

Maloobchodní parky – Česká republika		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna diskontní sazby a výnosovosti	-0,50 %	983 367	1 034 441	1 085 515
	0,00 %	943 982	992 006	1 039 777
	0,50 %	905 104	949 826	999 884

Maloobchodní parky – Slovensko		Změna v příjmech z nájemného		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Změna diskontní sazby a výnosovosti	-0,50 %	1 029 105	1 085 007	1 140 909
	0,00 %	960 498	1 011 318	1 064 679
	0,50 %	899 514	947 793	993 531

Investiční pozemky – Česká republika		Změna nákladů projektu		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Celková změna hrubé budoucí hodnoty	-0,50 %	150 173	146 108	141 534
	0,00 %	162 624	158 050	153 985
	0,50 %	174 567	170 501	166 181
Investiční pozemky – Slovensko		Změna nákladů projektu		
		-5,00 %	0,00 %	5,00 %
Celková změna hrubé budoucí hodnoty	-0,50 %	79 533	66 320	53 107
	0,00 %	100 624	84 869	69 115
	0,50 %	116 378	103 165	90 206

K 31. prosinci 2019 bylo pro investiční pozemek o rozloze 8 752 metrů čtverečních a účetní hodnoty ve výši 17 025 tis. Kč použito tržní srovnání. V rámci tohoto přístupu byla cena za metr čtvereční, odhadovaná na základě srovnatelných transakcí v rozmezí 68–100 EUR / m², významným nepozorovatelným vstupem.

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
	2020	2019	2020	2019	
Emitované dluhopisy	453 308	451 873	460 500	460 910	Level 2
Záporná reálná hodnota derivátů	7 846	5 587	7 846	5 587	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>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Bankovní úvěry	1 339 827	1 191 705
Investiční majetek financovaný úvěry	2 533 167	2 263 268
Poměr dluhu k hodnotě investičního majetku:	53%	53%

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 2020 a k 31. prosinci 2019 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 prodloužení s placením nájemného nebo vyplácením úvěrů. Maximální expozice úvěrovému riziku u pohledávek z obchodního styku byla následující:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Pohledávky z obchodních vztahů	12 149	15 911
Opravná položka k nedobytným pohledávkám	(2 310)	(1 646)
Pohledávky z obchodních vztahů, netto	9 839	14 265

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

31.12.2020			
	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
	12 149	(2 310)	9 839

31.12.2019			
	Pohledávky celkem	Opravná položka	Pohledávky netto
Do splatnosti	10 624	(319)	10 305
Méně než 1 měsíc	3 748	(187)	3 561
1 - 3 měsíce	818	(419)	399
3 - 6 měsíců	154	(154)	0
Více než 6 měsíců	567	(567)	0
	15 911	(1 646)	14 265

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

2020	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	(2 310)	(99)	(2409)

2019	Opravné položky k pohledávkám z obchodního styku	Příspěvek na poskytnuté půjčky	CELKEM
K 1. lednu 2019	(5 685)	0	(5 685)
Dopad z pořízení nových dceřiných společností	(484)	0	(484)
Vzniklá nová finanční aktiva	(261)	(75)	(336)
Odpisy pohledávek	4 784	0	4784
K 31. prosinci 2019	(1 646)	(75)	(1721)

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.

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
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(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
CELKEM	(80 513)	(33 390)	(1 877 979)	0	(1 991 882)	1 882 205
Derivátové závazky						
Úrokový swap						7 846
Odtoky	(1 893)	(6 037)	(15 769)	0	(23 699)	-
Přítoky	1 281	4 083	9 611	0	14 974	-
CELKEM	(612)	(1 954)	(6 158)	0	(8 725)	7 846

2019	do 3 měsíců	3 měsíce – 1 rok	1–5 let	splatné po 5 letech	Celkové nediskontované peněžní toky k 31.12.2019	Účetní hodnota k 31.12.2019
Nederivátové závazky						
Bankovní úvěry (s vyloučením poplatku za zřízení)	(15 958)	(32 784)	(1 218 290)	0	(1 267 032)	1 187 512
Úvěry a půjčky od spřízněných stran	(12 891)	0	0	0	(12 891)	12 891
Emitované dluhopisy	(13 300)	(12 600)	(538 200)	0	(564 100)	451 873
Ostatní dlouhodobé závazky	0	0	(13 822)	0	(13 822)	13 822
Jiné krátkodobé závazky	(139 842)	0	0	0	(139 842)	139 842
CELKEM	(181 991)	(45 384)	(1 770 312)	0	(1 997 687)	1 805 940
Derivátové závazky						
Úrokový swap						5 587
Odtoky	(1 512)	(4 463)	(13 846)	0	(19 821)	-
Přítoky	902	2 712	10 332	0	13 946	-
CELKEM	(610)	(1 751)	(3 514)	0	(5 875)	5 587

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.

31.12.2020	Do 1 roku	1–5 let	nad 5 let	Bezüročné	Celkem
Aktiva					
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
CELKEM	138 029	0	0	41 959	179 988
Závazky					
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
CELKEM	73 113	1 340 194	442 808	33 936	1 890 051
GAP	64 916	(1 340 194)	(442 808)	8 023	(1 710 063)
KUMULATIVNÍ GAP	64 916	(1 275 278)	(1 718 086)	(1 710 063)	(1 710 063)
31.12.2019					
Aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	62 297	0	0	0	62 297
Poskytnuté úvěry	47 864			0	47 864
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	0	0	0	8 234	8 234
CELKEM	110 161	0	0	8 234	118 395
Závazky					
Úvěry a půjčky	1 200 403	0	0	0	1 200 403
Emitované dluhopisy	0	0	451 873	0	451 873
Záporná reálná hodnota derivátů	5 587	0	0	0	5 587
Ostatní dlouhodobé závazky	0	13 822	0	0	13 822
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	0	0	139 842	139 842
CELKEM	1 205 990	13 822	451 873	139 842	1 811 527
GAP	(1 095 829)	(13 822)	(451 873)	-131 608	(1 693 132)
KUMULATIVNÍ GAP	(1 095 829)	(1 109 651)	(1 561 524)	(1 693 132)	(16)

Efektivní úroková sazba úvěrů k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 činila 1,75%, resp. 1,85%. Efektivní úroková sazba na dluhopisy emitované k 31. prosinci 2020 byla 6,27% (2019: byla 6,27%).

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

- Developerský úvěr (RP Choceň) – 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

Investičny 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	Úvěrový rámec tis. EUR	Hedging	necitlivé na změny 3M EURIBOR	citlivé na změny 3M EURIBOR	změna 3M EURIBOR +0,5% p.a-navýšení úrok. nákladů z rámce
Liberec	6 974	ANO	6 974	0	0
Liberec	2 189	NE	0	2 189	11
Tabor	7 476	ANO	7 476	0	0
Saratov	6 209	ANO	6 209	0	0
Saratov	299	NE	0	299	1
Senica	1 720	ANO	1 720	0	0
Senica	300	NE	0	300	2
Mlada Boleslav	7 232	ANO	7 232	0	0
Trnava	5 850	ANO	5 850	0	0
Presov	9 900	NE	0	9 900	50
Staré Město	4 145	ANO	4 145	0	0
Choceň	3 646	NE	0	3 646	18
Total	55 940		39 606	16 334	82

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:

	31.12.2020		
	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
Finanční aktiva			
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	<u>78 209</u>	<u>55 034</u>	<u>23 175</u>
CELKEM	179 988	92 628	87 360
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	1 366 874	1 366 874	0
Emitované dluhopisy	453 308		453 308
Záporná reálná hodnota derivátů	7 846	7 846	
Jiné krátkodobé závazky	33 936	19 892	14 044
Ostatní dlouhodobé závazky	<u>28 087</u>	<u>19 251</u>	<u>8 835</u>
CELKEM	1 890 051	1 413 863	476 188
ČISTÁ POZICE	<u>(1 710 063)</u>	<u>(1321 235)</u>	<u>(388 828)</u>
		31.12.2019	
	<u>Zůstatek</u>	<u>EUR</u>	<u>CZK</u>
Finanční aktiva			
Pohledávky z obchodních vztahů a jiné pohledávky	38 919	21 547	17 372
Poskytnuté úvěry	47 864	0	47 864
Ostatní aktiva	8 693	7 041	1 652
Peníze a peněžní ekvivalenty	<u>62 297</u>	<u>49 751</u>	<u>12 546</u>
CELKEM	157 773	77 889	79 884
Finanční závazky			
Úvěry a půjčky	1 200 403	1 200 403	0
Emitované dluhopisy	451 873	0	451 873
Záporná reálná hodnota derivátů	5 587	5 587	0
Jiné krátkodobé závazky	139 868	66 743	73 125
Ostatní dlouhodobé závazky	<u>13 822</u>	<u>13 822</u>	<u>0</u>
CELKEM	1 811 553	1 286 555	524 998
ČISTÁ POZICE	<u>(1 653 781)</u>	<u>(1 208 666)</u>	<u>(445 114)</u>

	31.12.2020 spot	2020 průměr
CZK / 1 EUR	26,245	26,4443
	31.12.2019 spot	2019 průměr
CZK / 1 EUR	25,41	25,6722

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 vykazání považovala za přiměřeně možné. Analýza předpokládá, že všechny ostatní proměnné, zejména sazby, zůstávají konstantní a ignorují jakýkoli dopad předpokládaného prodeje a nákupu.

			31.12.2020
Zohledněné pohyby v EUR byly:	CZK / 1 EUR		+5 %
	zhodnocení / znehodnocení kurzu	Dopad na kapitál	Dopad na zisk před zdaněním
2020			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 27,56	(69 292)	(66 239)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 24,93	69 292	66 239
2019			
CZK/EUR kurzu	+5 % / spot 26,68	(30 754)	(17 689)
CZK/EUR kurzu	-5 % / spot 24,14	30 754	17 689

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	
Měnové riziko			
2020: Přijaté bankovní půjčky	0	252 393	Půjčky a půjčky
2019: Přijaté bankovní půjčky	0	261 311	Půjčky a půjčky

	Změna reálné hodnoty použita k měření za období	Změny hodnoty zajišťovacího nástroje vykázaného v OCI	Částka reklasifikovaná z rezervy na zajištění do výkazu zisku nebo ztráty	Řádková položka ve výkazu zisku nebo ztráty ovlivněná reklasifikací
2020: Přijaté bankovní půjčky	(8 720)	(8 720)	(48)	Finanční příjem
2019: Přijaté bankovní půjčky	3 185	3 185	(774)	Finanční příjem

V roce 2020 a 2019 nebyla ve výkaze zisku a ztráty vykázána žádná neefektivita zajištění.

Zajištěné položky	2020		2019	
	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků	Změna hodnoty pro výpočet zajištění	Zajišťovací rezerva peněžních toků
v tis. Kč				
Měnové riziko				
Výnosy z pronájmu, obchodní pohledávky	8 720	6 044	(3 185)	13 412

Dopad zajištění na vlastní kapitál

K 1. lednu 2019	11 458
Efektivní část změn reálné hodnoty vyplývajících ze zajišťujících nástrojů	3 185
Částky reklasifikované do výkazu zisku a ztráty	(774)
Daňový efekt	(458)
K 31. prosinci 2019	13 412
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)
Daňový efekt	1 728
K. 31. prosinci 2020	6 044

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.

31.12.2020	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Výnosy z nájmu	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)			(25 668)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	107 234	53 811	(12 773)	(18 858)	158 267
Ostatní nealokované položky					(71 883)
Zisk/ztráta před zdaněním za období					86 384
31.12.2019	Retail Park		Pozemek		Celkem
	Česko	Slovensko	Česko	Slovensko	
Výnosy z nájmu	60 792	40 924	0	0	101 716
Poplatky za správu majetku	(7 181)	(4 316)	0	0	(11 497)
Čistý výnos/náklad z přecenění majetku	(101 917)	86 560	(24 560)	(22 783)	(62 700)
Výnosový úrok	0	1 256	2 079	0	3 335
Nákladový úrok	(13 427)	(28 046)	(101)	(1 368)	(42 942)
Zisk/ztráta za segment CELKEM	(61 733)	96 379	(22 582)	(24 151)	(12 088)
Ostatní nealokované položky					(39 556)
Zisk/ztráta před zdaněním za období					(51 644)

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:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Během 1. roku	154 653	139 532
Během 1-2 let	134 841	138 164
Během 2-3 let	112 448	118 981
Během 3-4 let	83 311	97 499
Během 4-5 let	68 735	70 083
Více než 5 let	225 258	225 193
CELKEM	779 246	789 452

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 2020.

a) Transakce s mateřskou společností

V průběhu roku 2020 provedla mateřská společnost kapitálové příspěvek do vlastního kapitálu společnosti pro další rozvoj skupiny 145 429 tis. Kč (2019: 177 743 tis. Kč). Příspěvek představuje kapitalizovanou půjčku. Dále mateřská společnost poskytla v roce 2020 úvěr, zůstatek k 31. prosinci 2020 byl 24 337 tis. Kč (2019: 0 tis. Kč).

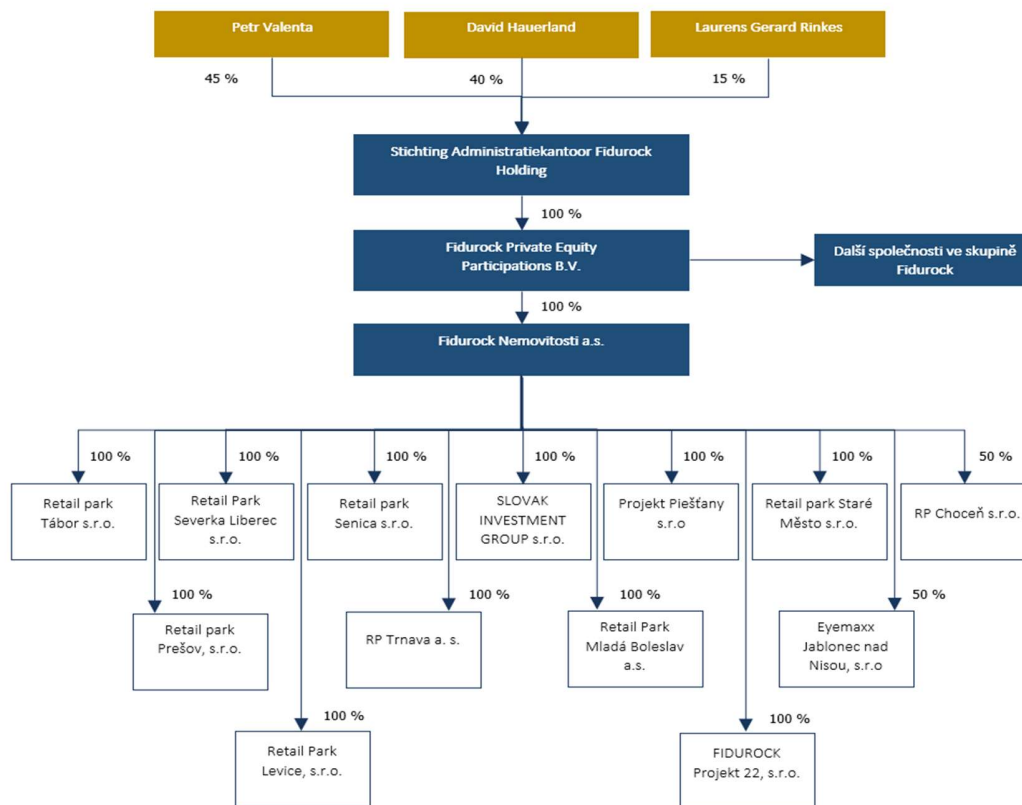
b) Transakce se spřízněnými společnostmi

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rozvahové položky		
Poskytnuté půjčky – RP Choceň s.r.o.	59 919	47 939
Úvěry a půjčky – FIDUROCK CAPITAL CZ	(2 710)	(8 698)
Úvěry a půjčky – Fidurock Private Equity Participations B.V.	(24 337)	
Výsledkové položky		
Asset management služby – VASSET REAL s.r.o.	(5 209)	(5 209)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Services s.r.o.	(16 059)	(14 356)
Ostatní provozní náklady – FIDUROCK Advisory Group B.V.	0	(4 236)
Úrokové náklady z úvěru a půjček	(108)	(2 472)

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 2 614 tis. Kč (2019: 1 783 tis. Kč).

d) Identifikace osob, které jsou akcionáři mateřské společnosti emitenta



7.3. Podmíněné závazky

S ohledem na to, že v tuto chvíli ještě není známa zcela konkrétní a finální podoba státních dotačních programů, či jiných programů státní pomoci, pracuje Fidurock s předběžným plánem poskytnout všem uzavřeným, či zásadně omezeným nájemcům, s prokazatelným propadem obrátů, slevu z nájmu ve výši 30% na celé Q1 roku 2021. Pokud by restriktce trvaly i nadále a bylo by to nutné, počítá Fidurock s možností další podpory nájemcům ve stejné výši i během Q2 2021.

Vedení Skupiny nemá žádné další 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 v průběhu roku 2020. V březnu byl v Česku omezen pohyb obyvatelstva, kdy bylo povoleno cestování pouze v rámci okresů. Dopad tohoto omezení byl pro retail parky minimální, jelikož se jedná o regionálně významné obchodní jednotky, jejichž spádová oblast povětšinou pokrývá území okresu. Pro naše nájemce se tedy prozatím rok 2021 vyvíjel ve stejném režimu jako rok 2020.

Během začátku roku 2021 se začalo v Česku a na Slovensku očkovat proti COVID 19. V obou státech se s růstem proočkování prognózuje postupné zlepšení epidemické situace. K datu vydání účetní závěrky bylo v Česku plně naočkováno již 7,5 % obyvatelstva, na Slovensku pak 5,7 %. Odhaduje se růst počtu dostupných vakcín a také rychlost vakcinace.

FIDUROCK Nemovitosti a.s. (dále „Skupina“, nebo „Fidurock“) stále sleduje svou likviditní pozici a chování nájemců. Skupina do dnešního dne nezaznamenala významné prodloužení s platbami nájemného od svých nájemců. Vedení Skupiny připravilo stresové testovací scénáře s projekcí ekonomických výsledků, které zohledňují dopady dopadů COVID-19 a

souvisejících vládních opatření.

7.5. Následné události

Kromě výše uvedeného nenastaly do data sestavení účetní závěrky žádné významné události, které by přímo ovlivňovaly ekonomickou situaci ve Skupině. Předpovědi ukazují, že Skupina splňuje princip nepřetržitosti trvání, a to jak z hlediska generovaného peněžního toku, tak z hlediska odhadovaného plnění kovenantů pro rok 2021.

Skupina neočekává zásadní posun v celkové hodnotě portfolia. Důvodem je především struktura nájemců portfolia tvořená primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu z tuzemska, či zahraničí. Tyto společnosti by měly být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Zároveň je charakter retail parků, jako investičního produktu stabilnější a odolnější vůči negativním pohybům v ekonomice, než tradiční nákupní centra kvůli nižší nákladovosti pro majitele a nájemce. Zároveň očekáváme, že se spotřebitelské chování v průběhu roku 2021 vrátí na hodnoty, které dosahovalo před zavedením opatření souvisejících s COVID-19, a tedy dlouhodobá stabilita cash flow bude zachována.

Vedení došlo k názoru, že dosavadní vývoj v oblasti COVID 19 nemá vliv na předpoklady a odhady provedené v rámci ocenění investičního majetku společnosti, které proběhlo k 31. prosinci 2020 a neexistují tak indikace snížení hodnoty aktiv společnosti.

Vedení Skupiny nemůže vyloučit možnost, že prodloužení či zpřísnění restriktivních opatření, ani následný negativní vliv takových opatření na ekonomické prostředí, ve kterém působí, nebude mít nepříznivý vliv na Skupinu, její finanční stav a provozní výsledky a to jak ve střednědobém, tak dlouhodobém horizontu. Vedení Skupiny bude nadále pozorně sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

V Praze, dne 4.5. 2021



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

Použité definice a zkratky

Zkratka	Definice
a.s.	Akciová společnost
B.V.	Besloten Vennootschap (Nizozemská obdoba s.r.o.)
C & W	Cushman & Wakefield
CF	Cash Flow
CAPEX	Capital Expenditures (kapitálové výdaje)
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
DCF	Discounted Cash Flow
EIA	Environmental Impact Assessment
EU	Evropská unie
EUR	Euro
FX	Foreign Exchange
H1	První pololetí
ISIN	International Securities Identification Number
JLL	Jones Lang LaSalle
Kč (CZK)	Koruna česká
ks	Kus
m ²	Metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MFSR	Ministerstvo financí Slovenskej republiky
NOI	Net Operating Income
NOPAT	Net Operating Profit After Taxation
NP	Nadzemní Podlaží
p.a.	Per annum
PSČ	Poštovní směrovací číslo
RP	Retail park
SPV	Special Purpose Vehicle
ŠÚ SR	Štatistický úrad Slovenskej republiky
Tis.	Tisíc
VK	Vlastní kapitál
ČR (CZ)	Česká republika
SR (SK)	Slovenská republika
Q1/Q2/Q3/Q4	První/druhé/třetí/čtvrté čtvrtletí roku
SoD	Smlouva o dílo
NOI	Net Operating Income – čisté provozní výnosy

Podklady pro výpočet finančních ukazatelů

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

Společnost používá v rámci vrcholové finanční analýzy následující poměrové ukazatele:

Ukazatel	Definice
Rentabilita investovaného kapitálu	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 2020

Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2020>

Instituce: NÁRODNÍ ROZPOČTOVÁ RADA

Publikace: Stanovisko NRR číslo 1/2021

Zdroj: https://unrr.cz/wp-content/uploads/2021/03/Stanovisko-1_2021_Fisk%C3%A1ln%C3%AD-a-rozpo%C4%8Dtov%C3%A1-politika_4.3..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 2020

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

Instituce: Štatistický úrad Slovenskej republiky

Publikace: Rýchly odhad HDP a zamestnanosti podľa ESA 2010/ Nezamestnanosť vo 4. štvrťroku 2020/ náklady práce

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

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky

Publikace: Komentář - 54. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2021)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/>

Instituce: Ministerstvo financií Slovenskej republiky

Publikace: Makroekonomická prognóza - 54. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (február 2021)

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/>

Instituce: Kancelária Rady pre rozpočtovú zodpovednosť

Publikace: Strednodobý rozpočtový semafor – február 2021

Zdroj: https://www.rozpoctovarada.sk/download2/semafor_sd_202102_20210223.pdf

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Prognóza ČNB – zima 2021

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

Instituce: Česká národní banka

Publikace: Zpráva o měnové politice zima 2021

Zdroj: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menov_e_politice/2021/2021_zima/download/zomp_2021_zima.pdf

Instituce: Národní rozpočtová rada

Publikace: Zpráva o dlouhodobé udržitelnosti veřejných financí

Zdroj: https://unrr.cz/wp-content/uploads/2020/07/Zpr%C3%A1va-o-dlouhodob%C3%A9-udr%C5%BEitelnosti-ve%C5%99ejn%C3%BDch-financ%C3%AD_2020.pdf

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

Institute: JLL
Publikace: JLL - CEE Investment Market, January 2021
Zdroj: <https://www.jll.cz/>

Institute: CBRE
Publikace: CBRE - CZECH REPUBLIC RETAIL, Q4 2020 | SNAPSHOT
Zdroj: <https://www.cbre.cz/cs-cz/research-and-reports>

Institute: CUSHMAN & WAKEFIELD
Publikace: CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION - MARKETBEAT - CZECH REPUBLIC - Retail Q4 2020
Zdroj: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>